

# Utting am Ammersee

Landkreis Landsberg am Lech

## Strukturuntersuchung Seeholz



Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München  
610-41/1-19

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts  
Uhlandstraße 5  
80336 München  
[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

## 1 Vorbemerkung

In der gemeindlichen Planungspraxis spielt neben der gesetzlich geregelten Bauleitplanung häufig auch die kommunale Entwicklungsplanung und die städtebauliche Rahmenplanung eine bedeutende Rolle.

Ein Strukturgutachten ist dabei als Planungsschritt zu verstehen, der eine gemeindliche Entwicklungsplanung, wie z.B. den Flächennutzungsplan, in Teilräumen ergänzt bzw., wie im vorliegenden Fall, vorbereitet.

Strukturuntersuchungen sind darüber hinaus eine wichtige Planungsgrundlage bzw. ein anschauliches Hilfsmittel für Gemeinderat und Träger öffentlicher Belange, lösen aber keinerlei Bindungswirkung aus bzw. weisen keine Verbindlichkeit auf. Das schließt jedoch nicht aus, dass sich die Gemeinde selbst Bindungen für die spätere Entwicklung von Bauleitplänen auf der Grundlage der Strukturuntersuchung auferlegt. Oft bilden Strukturkonzepte eine wesentliche Grundlage für künftige Änderungen bzw. für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes oder sie dienen als Grundlage für Bebauungspläne.

Mit Schreiben vom 16.10.2008 hat die Gemeinde Utting die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Erstellung eines Strukturgutachtens für den Bereich Seeholz in Holzhausen beauftragt.

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Übergeordnete Planungen - Regionalplan

Der Regionalplan entwickelt aus dem Landesentwicklungsprogramm Ziele und Grundsätze für die Region. Der Regionalplan (RP) der Region 14 Oberbayern trat 1987 in Kraft und wurde seitdem immer wieder fortgeschrieben.

Utting bildet gemeinsam mit Schondorf am Ammersee einen kleinzentralen Doppelort innerhalb des Stadt-Umlandbereichs im ländlichen Raum.

Dabei sollen beispielsweise Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete in der Regel von Bebauung freigehalten werden. (Z 4.1.5)

Ein weiteres Ziel des Regionalplans Freizeitwohngelegenheiten ist für diesen, als überlastet Erholungsgebiet definierten Bereich, dass „ausschließlich oder überwiegend eigen genutzte Freizeitwohngelegenheiten sowie Campingplätze mit einem überwiegenden Anteil an Dauercamping hier nicht errichtet werden sollen“ (Z 5.1.6)

Die Region München ist in unterschiedliche Landschaftsräume gegliedert. Utting liegt dabei im Landschaftsraum Erholungsgebiet Fünfseen-Gebiet. Folgende Pflege- und Sicherungsziele sind für den zu untersuchenden Bereich im Regionalplan formuliert:

- Sicherung der Moore, Feuchtbiotope, Einzelstandorte gefährdeter Pflanzen
- Erhalt des Grünlandes
- Freihaltung des Seeufers
- Vermeidung stärkerer Siedlungstätigkeit (RPM B I 17.5)

Ökologische Funktionen und Bestandserhaltung von Schutzgebieten und -objekten haben Vorrang vor der Erholungsnutzung. Einer Überlastung durch die Erholungsnutzung soll entgegengewirkt werden.

## 2.2 Landschaftsschutz, Freizeit und Erholung, Hochwasserschutz

Das zu überplanende Gebiet ist aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung 'Ammersee-West' ausgenommen. Im Westen und Süden schließt jedoch das Landschaftsschutzgebiet direkt an.

Durch die besondere Attraktivität des Ammersees haben der Fremdenverkehr und die Naherholung in der Gemeinde Utting eine große Bedeutung. Der gesamte Seeuferbereich östlich der Bahnlinie ist vom Zielkonflikt zwischen Natur- und Landschaftsschutz und Erholungsdruck geprägt.

Im Jahre 2005 gab es insgesamt 57 822 Übernachtungen d.h. 158 Übernachtungen/Tag, 2006 waren es 157 Übernachtungen /Tag in Utting. Im Jahre 2007, in dem zum ersten Mal auch die Übernachtungen der Bayer. Verwaltungsschule mitzählten, waren es sogar 232 Übernachtungen/Tag in der Ortschaft.

Getrennt durch die Bahnlinie Weilheim-Mehring vollzog sich unabhängig die Bebauung des Seeuferstreifens. Ein großer Teil der dort entstandenen Ein- und Zweifamilienhäuser sind Zweitwohnsitze. Hier befindet sich das Fortbildungszentrum der Bayerischen Verwaltungsschule mit Seminar- und Tagungsräumen sowie 135 Gästezimmern.

Dies Überschwemmungsgebietsgrenze wurde vom Wasserwirtschaftsamt nach den Hochwasserkoten des Pfingsthochwassers ermittelt.

Die amtlichen Wasserstände werden wie folgt genannt.

Mittelwasserstand (MW) ca. + 1,40 cm = 533,00 m üNN

Niedrigwasserstand (NW) + 119 cm = 532,79 m üNN

Bisher höchster Hochwasserstand (HHW) + 3,37 cm = 534,97 m üNN

Da seeseitig aufgrund der privaten Grünflächen keine Bebauung ausgewiesen werden soll, ist mit keinen Beeinträchtigungen, zumindest nach heutigem Wissensstand, zu rechnen.

## 2.3 Seeuferkartierung Bayern

In der Seeuferuntersuchung, die aber zwischenzeitlich auch schon 20 Jahre alt ist, ist südlich Flur Nr. 170/4 eine sehr wertvolle, dem Festland vorgelagerte Schilfzone ausgewiesen. Diese wird jedoch durch Stege, private Seezugänge und entsprechende Wassersportaktivitäten geschädigt. Der dem Festland vorgelagerte Bereich ist als „Schonbereich“ (nachrangige Schutzkategorie nach „Schutzbereich“) ausgewiesen mit dem Ziel, Einbauten etc. einzudämmen.

Wenn man die in den vergangenen 20 Jahren hinzukommende Verlandung noch berücksichtigt, wird das Problem der vorgelagerten Schilfzonen noch brisanter. Bei Grundstücksteilungen entsteht auch der zusätzliche Wunsch nach weiteren Seezugängen, was eine weitere Störung dieses für Flora und vor allem auch Fauna empfindlichen Bereichs nach sich zieht.

Aus dem Luftbild ist zu ersehen, dass die Grundstücke zwar Stege durch die Schilfzone haben, Slipanlagen sind jedoch nicht zu erkennen.

## 3 Untersuchungsgebiet des Strukturkonzepts

Für das Strukturkonzept ist der seeseitige Bereich südlich der Verwaltungsschule in Holzhausen mit einer Fläche von ca. 7,2 ha zu untersuchen. Der Umgriff wird im Westen durch die Bahnlinie und im Osten durch den Ammersee, im Süden durch die

Gemeindegrenze zu Dießen und im Norden durch die Grundstücke der Verwaltungsschule begrenzt. Laut Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 27.03.1979 handelt es sich bei dem zu untersuchenden Bereich um ein Gebiet nach § 34 BauGB, da es sich hier um einen im wesentlichen geschlossenen Bebauungszusammenhang handelt, der zwischenzeitlich sogar aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung herausgenommen wurde.

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan existiert für den Ortsteil Holzhausen noch nicht. Im Vorgriff auf den sich momentan in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan soll nun ein Strukturkonzept entwickelt werden, das der Gemeinde die mögliche bauliche Entwicklung auch unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Belange in diesem hoch sensiblen Bereich aufzeigt.

### 3.1 Ziele des Strukturkonzepts

Ziel der Strukturuntersuchung ist das Herausstellen der städtebaulich und landschaftsplanerisch verträglichen Entwicklung ohne das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB zu reduzieren, dennoch aber Fehlentwicklungen zu verhindern. Die erarbeiteten Aussagen werden in den Flächennutzungsplan übernommen bzw. sind sogar die grundsätzlichen Vorgaben eines zu entwickelnden Bebauungsplans. Zusätzlich ist zu untersuchen, wie die evtl. noch zusätzlich zum Bestand zu errichtende Bebauung städtebaulich geordnet werden kann. Die bisherige Siedlungsstruktur, die sich der Seeuferlandschaft mit ihrem Schilf- und vor allen Grüngürtel unterordnet, soll erhalten bleiben.

Durch die Strukturuntersuchung sollen die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele der Gemeinde Utting für diesen Bereich aufgezeigt werden. Ein wesentliches Ziel ist die Erhaltung des Gebietscharakters mit den teilweise parkartigen, gut durchgrüntem Villengrundstücken, aber auch mit kleineren Gebäuden bebauten schmälere Seegrundstücken. Die Grundstücke sind, entsprechend der örtlichen Gegebenheiten, von ihrem Zuschnitt her straßenseitig relativ schmal, besitzen aber eine Tiefe von ca. 100 m – 140 m. Ob es sich dabei um Hauptwohnsitze oder um Wochenendhausnutzung handelt bleibt, da es für die städtebauliche Entwicklung nicht relevant ist, unberücksichtigt. Dieser Charakter soll trotz einer verträglichen Nachverdichtung die sich nach § 34 BauGB richtet, erhalten bleiben.

Ein weiteres Ziel ist die Freihaltung des Seeuferbereichs von zusätzlicher Bebauung, möglichst auch von Nebengebäuden. Es soll der Blick zum See bzw. vom See aus in Landschaft nicht durch Gebäude abgeriegelt werden. Aus diesem Grund sollten auch größere Abstände der Baukörper als es durch die Mindestabstandsflächen notwendig erscheint zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Durch die Freihaltung einer Grünzone wird ein Übergang zur Verlandungsflächen mit teilweise großem Schilfgürtel erreicht, die sich im östlichen Anschluss an die Grundstücke befinden. Diese detaillierten Ziele können jedoch erst im Rahmen eines Bebauungsplanes festgeschrieben werden.

Ein, für das Orts- und Landschaftsbild sehr wesentliches Ziel, das aber ebenfalls ausschließlich mit Hilfe eines Bebauungsplans sichergestellt werden kann, ist die Sicherung des ortsbildprägenden Baumbestands und des Geländes als wesentlicher Bestandteil der Landschaftskulisse zum See und auch entlang der Straße Seeholze.

### 3.2 Inhalte

Wie schon erwähnt ist ein elementares Ziel der Gemeinde, den Bereich des Seeufers in einer gewissen Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Um diesem Ziel gerecht zu werden ist es städtebaulich und auch landschaftsplanerisch notwendig diesen Bereich sowohl im Flächennutzungsplan als auch vor allen in der evtl. folgenden verbindlichen Bauleitplanung zu definieren und zu sichern. Grundsätzlich ist im Planungsgebiet davon auszugehen, dass ca. 2/3 des Gesamtgrundstücks als Bauland ausgewiesen werden, das restliche Drittel des Gesamtgrundstücks sollte, im Bereich des Seeufers, als private Grünfläche ausgewiesen werden, um diese Ziel abzusichern. Durch die ähnliche Proportion der Grundstücke ergibt es sich, dass bei der Ausweisung der privaten Grünfläche auf eine Tiefe von 35 m diese Drittelteilung einzuhalten ist. Bei der vorgeschlagenen Tiefe liegt nur ein Gebäude innerhalb der privaten Grünfläche. Diese Gebäude hat Bestandsschutz, kann aber nicht an dieser Stelle neu errichtet werden. Bei einer größeren Tiefe der privaten Grünfläche würden mehrere neuere Gebäude betroffen.

Ein weiterer Gesichtspunkt der Planung ist die Erhaltung des Gebietscharakters mit parkartigen, gut durchgrüntem Villengrundstücken zum See hin. Dieses besondere Kennzeichen soll trotz Nachverdichtung, die sich nach § 34 BauGB richtet, erhalten bleiben. Der parkartige Charakter soll geschützt werden, die Versiegelung soll auf das absolut notwendige Maß reduziert werden. Um den großzügigen, parkartigen Villencharakter im gesamten Gebiet zu erhalten könnten Mindestgrundstücksgrößen (z.B. 2100 qm) festgesetzt werden. Damit kann ausgeschlossen werden, dass die Grundstücke beliebig verkleinert werden und eine ungewollte städtebauliche Verdichtung mit der damit einhergehenden Versiegelung eintritt. Des Weiteren soll durch diese Maßnahme der naturräumlichen Situation und dem Landschaftsschutz unter Berücksichtigung des besonderen Charakters der Seeuferbebauung Rechnung getragen werden.

Die Grundstücksgrößen im Bestand reichen von 504 qm bis zu 11 670 qm. Der Großteil der Grundstücke weist jedoch eine Größe von 2300 qm und mehr auf. Im zu überplanenden Gebiet existieren zwei sehr schmale Grundstücke (z.B. Flur Nr. 166/16 mit 504 qm) auf denen, aufgrund der Abstandsflächen, keine eigenständige Bebauung möglich ist. Diese Grundstücke, die jeweils im gleichen Eigentum wie das benachbarte Grundstück sind, könne zusammengelegt werden um eine evtl. Bebauung zu ermöglichen.

Im Bestand ist die Bebauung, bis auf ein Grundstück, auch eher straßenseitig angeordnet, was mit der Höhenlage der Grundstücke zu begründen ist. Da das Gelände zum See hin fällt, ist es sinnvoll, um den Seeblick auch genießen zu können, die Gebäude im westlichen Grundstücksteil zu situieren.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bestand incl. der bereits erteilten Genehmigungen bzw. Vorbescheide, bezogen auf das gesamte Grundstück schwankt zwischen 0,02 und 0,09. Da man aber das Bauland reduzieren sollte zu Gunsten einer Grünfläche entlang des Ufers, was später noch genauer erläutert werden wird, erhöht sich die GRZ von 0,04 bis 0,13. Die momentan im Planungsgebiet erreichte maximale Grundflächenzahl sollte aber nicht der Maßstab für die weitere Entwicklung sein. Sinnvoll wäre es eine GRZ für das Planungsgebiet anzunehmen, die zwar die Spitzen der bestehenden Baudichte unberücksichtigt lässt, die aber dennoch für die Mehrzahl der Grundstücke noch eine Verdichtung zulässt, da man das vorhandene Baurecht nicht nehmen kann. Bei der Annahme z.B. einer GRZ von 0,10, bezogen auf das Bauland, wäre dieses gegeben.

Die bestehenden Gebäude sind in ihrer Höhenentwicklung unterschiedlich. Es existieren zweigeschossige Gebäude, die Mehrzahl der bestehenden Baukörper sind jedoch eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist, bedingt durch die Dachneigung bzw. den Kniestock, in vielen Fällen ein Vollgeschoss. Diese Unterschiedlichkeit sowohl in der Dachform als auch hinsichtlich der Gebäudehöhen sollte auch weiterhin möglich sein.

4

#### Zusammenfassung

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine relativ kleine Fläche, die einen ganz eigenen Charakter besitzt, und nicht mit dem Gesamtort in direktem Zusammenhang steht, bzw. die keine Auswirkungen auf den Gesamtort hat. Bis zu der Gerichtsentscheidung von 1976 ging man sogar davon aus, dass es sich bei dem zu untersuchenden Bereich um eine Splittersiedlung im Außenbereich handelt.

Um Aussagen über eine mögliche Verdichtung machen zu können, wurde für die Studie das Baurecht, für die bestehenden Gebäude sowie für bereits erteilte Baugenehmigungen und Vorbescheide ermittelt. Zudem wurde eine sinnvolle Abgrenzung der bebaubaren und der nicht bebaubaren Bereiche untersucht. Des Weiteren wurde anhand des zulässigen möglichen Baurechts untersucht, welche Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden sind. (siehe Pläne als Anhang).

Die Sicherung der seeseitigen Grünfläche ist im Flächennutzungsplan einzutragen und dokumentiert. Damit wird dem gemeindlichen Planungswillen Rechnung getragen diese Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die planerische Entwicklung des Gebiets ist, wenn seitens eines Grundeigentümers zu viel Baurecht gewünscht wird, nur mit Hilfe eines Bebauungsplans zu regeln. Die Vorarbeiten dafür sind gemacht, eine Veränderungssperre könnte erlassen werden. Es sollte dabei aber überdacht werden, dass das Planungsinstrument eines Bebauungsplans in diesem städtebaulich und landschaftlich hoch sensiblen Bereich, direkt am See, erst dann eingesetzt werden sollte, wenn der Druck auf das Baugebiet wächst. Mit Hilfe eines Bebauungsplans kann dann die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden. Momentan jedoch würde dieses Instrument evtl. Begehrlichkeiten hervorrufen.

Hinsichtlich der Baugebietsausweisung sollte die zu überplanende Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.



Flur Nr.	Grundstücksgröße	Bauland 2/3	GR Bestand	GRZ/GFZ Best. Ges.Gr undst.	GF/GFZ Bauland	GRZ Best. Baulan	GRZ 0,10 /Mehrgung Bauland	GRZ 0,13 /Mehrgung Bauland
185	3360	2240	151	0,04 / 0,05	171 / 0,08	0,06	224 / 73	291 / 140
185/2	3360	2240	288 (Gen)	0,09 / 0,17	576 / 0,26	0,13	224 / -----	291 / 3
185/1	5670	3780	168	0,03 / 0,06	336 / 0,09	0,04	378 / 210	491 / 323
171/2	4135	2756	200	0,05 / 0,10	400 / 0,14	0,07	275 / 75	358 / 158
171	3893	2595	64	0,02 / 0,02	64 / 0,04	0,04	260 / 196	337 / 273
170/5	4957	3305	333	0,07 / 0,10	507 / 0,15	0,10	331 / -----	430 / 97
170/4	4143	2762	266	0,06 / 0,12	532 / 0,19	0,10	276 / -----	359 / 93
170/6 170	850 3226	2717	168	0,04 / 0,08	336 / 0,12	0,06	272 / 185	353 / 185
169/4	1640	1093	109	0,06 / 0,12	218 / 0,20	0,10	109 / 109	142 / 33
169/2	3025	2017	164	0,05 / 0,05	164 / 0,08	0,08	202 / 38	262 / 98
169	2904	1936	----- ---	----- -	-----	----- --		252 / 252
169/3	2457	1638	-----	-----	-----	0,00	163	213
166/4	3820	2547	148+ 189 =337	0,09 / 0,17	632 / 0,25	0,13	255 / -----	-----
166/9	2264	1509	111	0,05 / 0,10	222 / 0,14	0,07	151 / 40	196 / 85
166/1 3	2463	1642	111 + 91 =202	0,08 / 0,16	404 / 0,24	0,12	164 / -----	213 / 11
166/8	3432	2288	96	0,03 / 0,06	192 / 0,08	0,04	229 / 133	297 / 201
166/7	2977	1885	177	0,06 / 0,12	354 / 0,18	0,09	189 / 12	241 / 64
166/1 6 166/1 0 166/6	504 2386 1190	2720	249	0,06 / 0,12	498 / 0,18	0,09	272 / 23	354 / 105
166/2	11670	7780	187+ 180 (VB.)	0,03 / 0,06	734 / 0,09	0,05	778 / 417	1011 / 635

Anmerkungen