

Gemeinde

Utting am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Flächennutzungsplan

6. Änderung des Flächennutzungsplans „Seestraße“

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Mohseni

QS: Martin

Aktenzeichen

UTT 1-29

Plandatum

31.07.2025 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	4
2.2	Regionalplan München (Planungsregion 14)	7
2.3	Berücksichtigung von LEP und RP in der Planung	10
2.4	Flächennutzungsplan	10
2.5	Bauplanungsrecht	11
3.	Plangebiet	12
3.1	Lage	12
3.2	Nutzungen	13
3.3	Erschließung	13
3.4	Flora/ Fauna	13
3.5	Boden	14
3.6	Denkmäler	14
3.7	Wasser	15
4.	Planinhalte	16
4.1	Geänderte Darstellungen der Art der Nutzung	16
4.2	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	17
4.3	Wasser	17
5.	Alternativen	18
6.	Verwirklichung der Planung	18

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück Fl. Nr. 326 in der Gemarkung Utting am Ammersee, Seestraße 26, weist eine Gesamtfläche von ca. 6.330 m² auf und ist derzeit mit einer Villa bebaut. Diese befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Gemäß § 35 BauGB ist eine Bebauung im Außenbereich grundsätzlich nur bei entsprechender Privilegierung zulässig. In der Regel sind lediglich landwirtschaftlich genutzte Gebäude genehmigungsfähig. Im vorderen Grundstücksbereich (Seestraße 24) befindet sich ein weiteres Gebäude, das derzeit als Wohnhaus genutzt wird. Dieses Wohnhaus liegt nur teilweise innerhalb des im FNP dargestellten Bereichs „Mischgebiet (MI)“.

Der Eigentümer des Gesamtgrundstücks (Fl. Nr. 326) beabsichtigt, die bestehende Villa an der Seestraße 26 grundsätzlich zu erhalten und umzubauen. Geplant ist jedoch eine bauliche Erweiterung durch den Anbau zusätzlicher Dachgauben und eines Balkons bzw. einer Terrasse und eines Nebengebäudes.

Für das Grundstück Seestraße 24 ist der Neubau eines Stiftungsgebäudes geplant, das sowohl Wohn- als auch Büronutzungen ermöglichen soll. Hierfür sind Erweiterungen in südlicher sowie nordöstlicher Richtung geplant, die planungsrechtlich als Innenbereichslage beurteilt werden können. Während sich der südliche Erweiterungsbereich innerhalb der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellten Fläche befindet, liegt die geplante nordöstliche Erweiterung außerhalb dieser Fläche.

Der südlich geplante Erweiterungsbau auf dem Grundstück Seestraße 24 wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht als grundsätzlich zulässig gem. § 34 BauGB beurteilt und benötigt keine Änderung des Flächennutzungsplans. In Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung ist festzustellen, dass sich das geplante Gebäude in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

Hinsichtlich der geplanten Erweiterungen an der Villa ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich festzuhalten, dass diese nach aktueller Rechtslage nicht genehmigungsfähig sind. Im Außenbereich sind Veränderungen des bestehenden Baukörpers grundsätzlich unzulässig, sofern keine Privilegierung nach § 35 BauGB vorliegt. Zudem sind sowohl die Villa als auch der nordöstlich vorgesehene Anbau des Stiftungsgebäudes im FNP als „Grünfläche mit Bedeutung für Orts/ Landschaftsbild und Naturhaushalt“ dargestellt.

Angesichts der sensiblen Lage sowie der städtebaulichen Bedeutung des Gesamtvorhabens (Villa und Erweiterungsbauten) hat sich die Gemeinde entschlossen, das gesamte Grundstück einer einheitlichen städtebaulichen Planung zu unterziehen. Hierfür soll ein Gestaltungskonzept unter Einbeziehung eines Freiflächenplans entwickelt werden. Ziel ist es, durch eine vorhabenbezogene Bebauungsplanung die vorhandene, ortsbildprägende Vegetation dauerhaft zu sichern und zugleich der Bauherrenschaft verlässliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen zu bieten.

In seiner Sitzung vom 25.04.2024 hat der Gemeinderat Utting daher der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gesamtgrundstück (Flurstück Nr. 326, Gemarkung Utting am Ammersee) zugestimmt. Im Rahmen des Regelverfahrens ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) einschließlich der Erstellung eines Umweltberichts im Parallelverfahren vorgesehen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß der Strukturkarte zum LEP Bayern (Stand: 14.05.2020) liegt die Gemeinde Utting am Ammersee im Verdichtungsraum der Region München.

Für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP von Bedeutung:

2	Raumstruktur
2.2	Gebietskategorien
2.2.7	Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume
(G)	<i>Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...]</i> • sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, • Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, • sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen, • sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen [...]
(G)	<i>Die von der Besiedlung freizuhaltenen Außenbereiche sowie innerstädtische Grünflächen sollen unter Berücksichtigung ihrer vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum, insbesondere relevanter Klimafunktionen, zu einem möglichst vernetzten attraktiven Landschaftsraum mit hohem Erholungswert aufgewertet werden.</i>
3	Siedlungsstruktur
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
3.1.1	Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
(G)	<i>Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.</i>
3.1.2	Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung
(G)	<i>Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.</i>
3.1.3	Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung
(G)	<i>Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und</i>

	<i>zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.</i>
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	<i>In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.</i>
3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G)	<i>Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.</i>
(Z)	<i>Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn</i> <i>auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, [...]</i>
5	Wirtschaft
(G)	<i>Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.</i>
7	Freiraumstruktur
7.1	Natur und Landschaft
7.1.1	Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft
(G)	<i>Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.</i>
7.1.2	Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
(Z)	<i>Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.</i>
7.1.3	Erhalt freier Landschaftsbereiche
(G)	<i>In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.</i>
7.1.4	Regionale Grünzüge und Grünstrukturen
(G)	<i>Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu /zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.</i>
7.1.5	Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G)	Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen • Gewässer erhalten und renaturiert, • geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, • ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und • Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.
7.1.6	Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem
(G)	Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder-hergestellt werden.
7.2	Wasserwirtschaft
7.2.1	Schutz des Wassers
(G)	Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.
(G)	Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.
7.2.2	Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer
(G)	Die Widerstandsfähigkeit der Gewässer hinsichtlich klimatisch bedingter Veränderungen und damit verbundener Auswirkungen auf das Temperaturregime, die Ökologie und Qualität der Gewässer soll durch geeignete Maßnahmen gesteigert werden. [...]
7.2.5	Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement
(G)	Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen • die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, • Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie • bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.
(G)	Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, sollen von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen, die hochwasserempfindlich sind oder den Hochwasserschutz in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigen, freigehalten werden.
(G)	Zur Kappung von Hochwasserspitzen aus kleinen Einzugsgebieten und

	zum Boden- und Ressourcenschutz sollen im Freiraum zusätzliche rückhaltende und abflussbremsende Strukturelemente eingebaut werden.
--	---

2.2 Regionalplan München (Planungsregion 14)

Gemäß der Raumstrukturkarte des Regionalplans München i. d. F. vom 25.02.2019 ist die Gemeinde Utting am Ammersee als Grundzentrum ausgewiesen. Die Darstellung der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ ist in diesem Bereich zwar nicht eindeutig scharf abgegrenzt, jedoch lässt sich ableiten, dass sich der Änderungsbereich am Rand einer Siedlungsfläche „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbaufläche)“ befindet.



Abb. 1 Ausschnitt aus der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans München mit der Lage der 6. Änderung, ohne Maßstab, Quelle: RPV München, Stand 25.02.2019

Laut Karte 3 „Landschaft und Erholung“ grenzt der Änderungsbereich im Osten an ein Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt liegt die Gemeinde Utting am Ammersee im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland (11.2)“.



Abb. 2 Ausschnitt aus der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans München mit der Lage der 6. Änderung, ohne Maßstab, Quelle: RPV München, Stand 25.02.2019

Für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans München von Bedeutung:

B I	Natürliche Lebensgrundlagen
1	Natur und Landschaft
1.1	Leitbild der Landschaftsentwicklung
G 1.1.1	<i>Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region</i> • für die Lebensqualität der Menschen • zur Bewahrung des kulturellen Erbes und • zum Schutz der Naturgüter <i>zu sichern und zu entwickeln.</i> <i>In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München</i> • die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild • die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmarmen Erholungsgebiete • die Bedeutung der landschaftlichen Werte und • die klimafunktionalen Zusammenhänge zu <i>berücksichtigen.</i> <i>Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.</i>

	<i>Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.</i>
1.2	Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
G 1.2.2.11.2	<i>Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland (11.2) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken: [...]</i> <i>Sicherung der naturnahen Quellbereiche und Entwicklung naturnaher Bachläufe</i> <i>Erhaltung der Moore [...]</i>
1.3	Arten und Lebensräume
G 1.3.1	<i>Die noch vorhandenen hochwertigen Gewässerlebensräume, Auenlebensräume, Streuwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Trockenrasen, Waldlebensräume, Gehölzstrukturen sowie Moorlebensräume sollen erhalten, gepflegt und vernetzt entwickelt werden.</i>
2	Wasser
2.2	Gewässerschutz und Bodenwasserhaushalt
Z 2.2.1	<i>Naturnahe Fließgewässer, insbesondere Sempt, Strogen, Isen und Windach mit Nebenbächen sind in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten. Soweit möglich sind uferbegleitende Gehölzstreifen zu erhalten bzw. wieder aufzubauen.</i>
Z 2.2.2	<i>Die noch vorhandenen naturnahen und ökologisch wertvollen Seeuferbereiche sind zu erhalten und zu entwickeln.</i>
Z 2.2.3	<i>Noch weitgehend intakte und wenig beeinträchtigte Auen und Moorböden sind in ihrer Funktion für den Naturhaushalt zu erhalten und zu verbessern.</i>
Z 2.2.4	<i>Für den Hochwasserschutz wichtige Retentionsbereiche in Fluss- und Bachauen sind zu sichern und möglichst zu reaktivieren.</i>
G 2.2.5	<i>Der Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden.</i>
B II	Siedlung und Freiraum
1	Leitbild
G 1.2	<i>Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.</i>
4	Siedlungsentwicklung und Freiraum
Z 4.1	<i>Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.</i>
Z 4.3	<i>Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere [...] Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.</i>

B IV	Wirtschaft und Dienstleistung
2	Regionale Wirtschaftsstruktur
<i>G 2.1</i>	<i>In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.</i>

2.3 Berücksichtigung von LEP und RP in der Planung

Der Änderungsbereich befindet sich in einer ökologisch sensiblen Umgebung am westlichen Ufer des Ammersees. Er grenzt an ein Landschafts- und Vogelschutzgebiet sowie an ausgewiesene Biotopflächen. Dazu zählen eine Fläche am Ammersee und eine weitere im Nordwesten entlang des Mühlbachs. Innerhalb des Geltungsbereichs sind zudem mehrere erhaltenswerte Bäume vorhanden, deren Schutz im Rahmen der Planung zu berücksichtigen ist.

Die geplante Änderung verfolgt das Ziel einer moderaten Nachverdichtung unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Grünstrukturen, Wasserflächen sowie artenschutzrechtlicher Belange. Die Entwicklung soll so gesteuert werden, dass Eingriffe in ökologisch wertvolle Grünflächen sowie in hochwassergefährdete Bereiche auf ein Minimum beschränkt werden. Ebenso ist sicherzustellen, dass ausreichende Abstände zu Lebensräumen geschützter Arten eingehalten bleiben.

Die Ausweisung neuer Flächen soll im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplans innerhalb des Geltungsbereichs und seiner Umgebung erfolgen und eine Zersiedlung zu vermeiden. Dabei ist insbesondere auf die Möglichkeit zur Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude zu achten, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

Da der Geltungsbereich am Übergang zwischen Siedlungsfläche und naturnahem Gelände liegt, ist eine gesteuerte Nutzung mit besonderem Augenmerk auf Umweltverträglichkeit erforderlich. Während auf störende Gewerbenutzungen verzichtet werden soll, ist die Integration wohnortnaher, nicht störender Büroflächen zu fördern. So können kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglicht und die wirtschaftliche Kapazität der Gemeinde als Verdichtungsraum gestärkt werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird auch der aktuelle Zustand von Natur und Landschaft erfasst. Die vorhandenen Grünstrukturen werden in der Plandarstellung erfasst und können daher bei der nachfolgenden Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Die Zielsetzung der Landschafts- und Vogelschutzgebiete sowie die Biotope wird gestärkt, indem die städtebauliche Entwicklung gesteuert und geordnet wird. Die Freiräume werden erfasst und vor einer weiteren unbeabsichtigten Bebauung freigehalten.

2.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Utting verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.11.2013. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit wie folgt dargestellt:

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im südwestlichen Abschnitt stellt der Flächennutzungsplan (FNP) eine relativ kleine Fläche als „Mischgebiet“ dar. Der überwiegende Teil des Gebiets ist als „Grünfläche mit Bedeutung für Orts- und Landschafts-

bild sowie den Naturhaushalt“ dargestellt. Im nördlichen Bereich des Änderungsgebiets sind zudem bestehende Gehölze erkennbar. Der östliche Teil des Geltungsbereichs liegt überwiegend innerhalb eines Überschwemmungsgebiets.

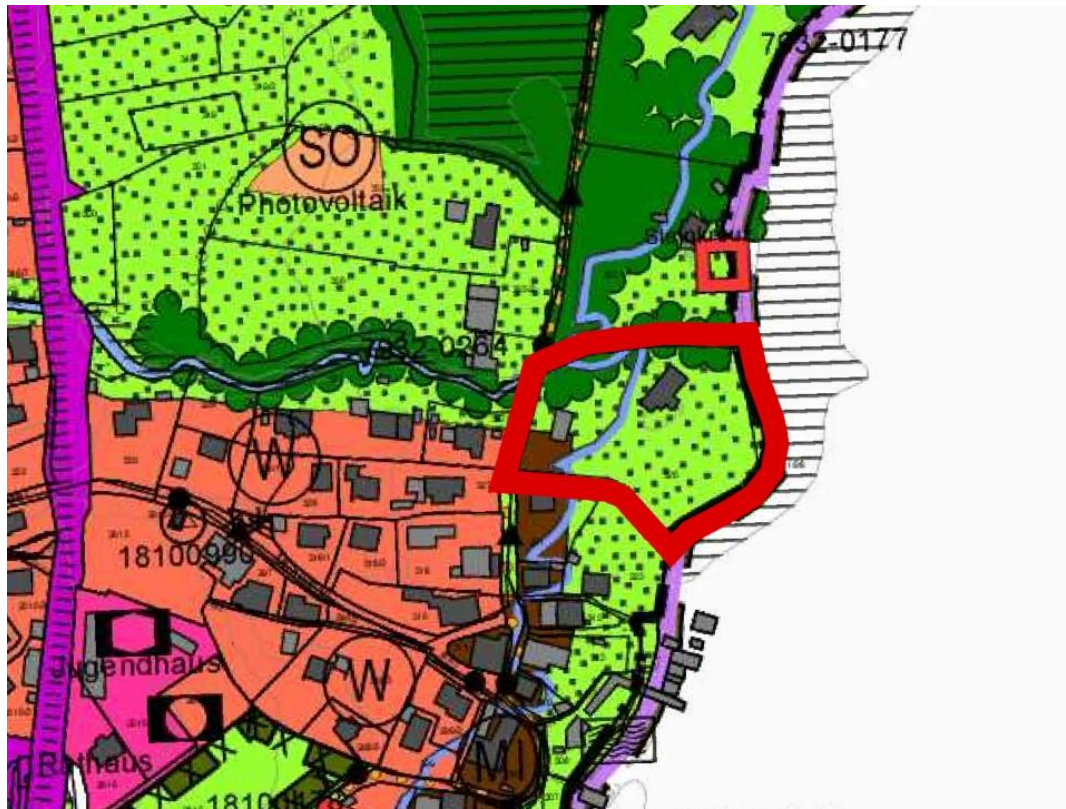


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 6.Änderung, ohne Maßstab

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist durch eine Vielzahl unterschiedlicher Darstellungen geprägt. Südlich erstrecken sich sowohl Mischgebietsflächen als auch weitere „Grünflächen mit Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild und Naturhaushalt“. Im Südwesten grenzt das Gebiet an eine als „Wohnbaufläche“ dargestellte Fläche an. Westlich des Geltungsbereichs verläuft der Mühlbach, der weiter entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs fließt. Entlang des Gewässers sind zusätzlich östlich gelegene Gehölzbereiche vorhanden.

Das Gebiet wird in nördlicher, westlicher und nordwestlicher Richtung von weiteren „Grünflächen mit Bedeutung für Orts-/Landschaftsbild und Naturhaushalt“ umgeben.

Östlich grenzt der Geltungsbereich an ein festgesetztes Landschaftsschutzgebiet, das dem Schutzraum „Ammersee“ zugeordnet ist. Darüber hinaus befindet sich im Osten das Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) sowie das Biotop Nr. 7932-0177. Zusätzlich ist nordwestlich des Geltungsbereichs entlang des Mühlbachs das Biotop Nr. 7932-0264 dargestellt. Bei der FNP-Änderung sind diese ökologisch sensiblen Bereiche besonders zu berücksichtigen.

2.5 Bauplanungsrecht

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen zwei unterschiedliche bauplanungsrechtliche Gegebenheiten vor. Die im mittleren Teil des Grundstücks gelegene Villa (Seestraße 26) ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zudem ist im wirk-

samen FNP dieser Bereich als „Grünfläche mit Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild und Naturhaushalt“ dargestellt. Obwohl das Vorhaben im Wesentlichen die Umnutzung und Sanierung der Villa vorsieht, erfordert der geplante An- und Umbau sowie die Aufschüttung zur Hochwassersicherung eine Anpassung der FNP-Darstellung.

Für das straßenseitig gelegene Gebäude (Seestraße 24) sind zwei Erweiterungen vorgesehen – ein südlicher Neubau sowie ein nordöstlicher Anbau. Beide befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und fällt unter die Regelung des § 34 BauGB. Der südliche Neubau entspricht der aktuellen Darstellung des FNPs als Mischgebiet. Der nordöstliche Anbau hingegen ragt geringfügig in einen Bereich hinein, der im FNP ebenfalls als „Grünfläche mit Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild und Naturhaushalt“ dargestellt ist.

Aufgrund dieser planungsrechtlichen Gegebenheiten sind Änderungen des Flächennutzungsplans erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Die ausreichend gesicherte Erschließung, die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ist, ist durch die benachbarten Straßen sichergestellt.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Gemeinde Utting, unmittelbar am westlichen Ufer des Ammersees. Es umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 326. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die westlich angrenzende Seestraße (Fl. Nr. 295/2). Im Norden wird das Gebiet durch den Mühlbach (Fl. Nr. 325) begrenzt, im Osten schließt direkt der Ammersee (Fl. Nr. 1931/98) an. Südlich grenzen die Grundstücke mit den Flurnummern 323 und 321 an das Areal. Das Gelände weist eine sanfte Neigung von Westen in Richtung Osten auf.



Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11.07.2025

3.2 Nutzungen

Das Planungsgebiet befindet sich am Rand eines vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Quartiers, insbesondere in südlicher und südwestlicher Richtung. Im Norden sind Grünflächen erkennbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich zudem einzelne, nicht störende gewerbliche Nutzungen, die sich gut in das bestehende Ortsbild einfügen.

3.3 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Seestraße, die entlang des westlichen Ufers des Ammersees verläuft. Diese Straße stellt eine direkte Verbindung zur nördlich angrenzenden Gemeinde Schondorf am Ammersee her. Der Bahnhof Utting am Ammersee liegt rund 600 Meter vom Plangebiet entfernt und bietet eine gute Anbindung an das regionale Bahnnetz.

3.4 Flora/ Fauna

Östlich und westlich des Änderungsbereichs grenzen ökologisch wertvolle Flächen an das Plangebiet an. Diese Flächen lassen sich wie folgt aufführen:

- Landschaftsschutzgebiet Ammersee-West (ID: LSG-00509.01), im Osten angrenzend
- Vogelschutzgebiete (ID-Code EU: DE7932471), angrenzend im Osten
- Biotop Westliches Ammerseeufer zwischen NSG "Seeholz" und Echinger Bad (Biotopteilfläche Nr. 7932-0177-005), Hauptbiotoptyp: Verlandungsröhricht (50 %), im Osten und angrenzend im Südosten
- Biotop "Uttinger Mühlbach" im Ortsbereich von Utting (Biotopteilfläche Nr. 7932-0264-002), Hauptbiotoptyp: Gewässer-Begleitgehölze, linear (100 %). angrenzend im Nordwesten

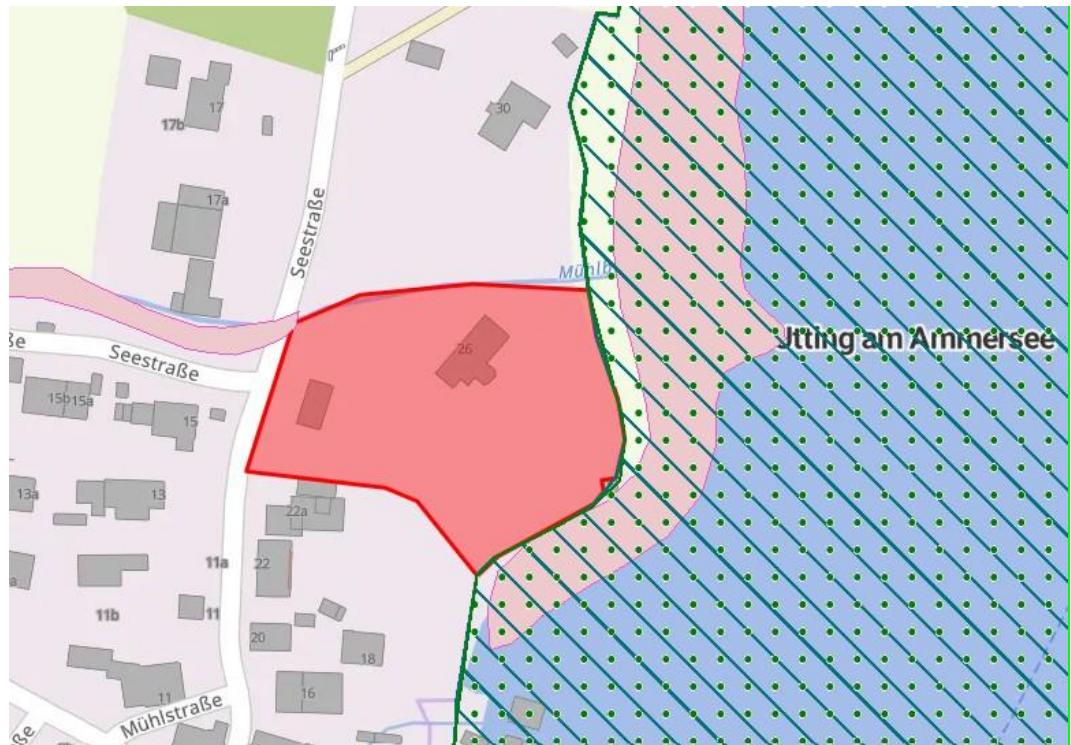


Abb. 2 Flora und Fauna, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 19.05.25

3.5 Boden

3.5.1 Bodenaufbau

Laut der digitalen ingenieurgeologischen Karte von Bayern, im Maßstab 1:25.000 (dIGK25), besteht das Plangebiet aus bindigen Lockergesteinen wechselnd mit nicht bindigen Lockergesteinen. Die Tragfähigkeit des Gebiets ist wechselhaft und schwankt zwischen mittel und hoch.

3.5.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

3.6 Denkmäler

In der Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich zwei Baudenkmäler: ein Steinkreuz syn. Kruzifix (Aktennummer D-1-81-144-18), das sich etwa 35 Meter nördlich befindet, sowie eine Umkleidekabine und ein Kiosk im Strandbad Utting (Aktennummer D-1-81-144-43), die sich ca. 70 Meter südlich befinden. Durch die geplanten Änderungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Baudenkmale zu erwarten.

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird Satzung hingewiesen.



Abb. 3 Baudenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 16.05.25

3.7 Wasser

Das Planungsgebiet grenzt im Osten unmittelbar an das Ufer des Ammersees. Der Mühlbach verläuft entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs und mündet ebenfalls in den See. Aufgrund dieser besonderen geografischen Lage sind die Themen Wasser und Hochwasserrisiken von großer Bedeutung für das Planungsgebiet.

In der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans liegt der Großteil des Planungsgebiets im Osten innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Nach dem aktuellen Stand im Umwelt Atlas fällt der Geltungsbereich jedoch nicht mehr in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Dennoch befindet sich das Änderungsgebiet laut Bayernatlas vollständig in einem wassersensiblen Bereich. Solche Gebiete können potenziell von Überschwemmungen oder Überspülungen betroffen sein. Im Gegensatz zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten fehlen hier verbindliche Risikoabschätzungen. Deshalb ist besondere Vorsicht geboten.

Ein wesentlicher Teil des Plangebietes, insbesondere der östliche Bereich, liegt zudem innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ100. Diese Flächen beschreiben, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind. Die Einstufung verdeutlicht die erhebliche Gefährdungslage, die bei den planerischen Überlegungen berücksichtigt werden muss. Angesichts dieser Risiken sind im Rahmen der Planung geeignete Maßnahmen zur Hochwasservorsorge erforderlich.



Abb. 4 Wassersensible Bereiche, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 16.05.25

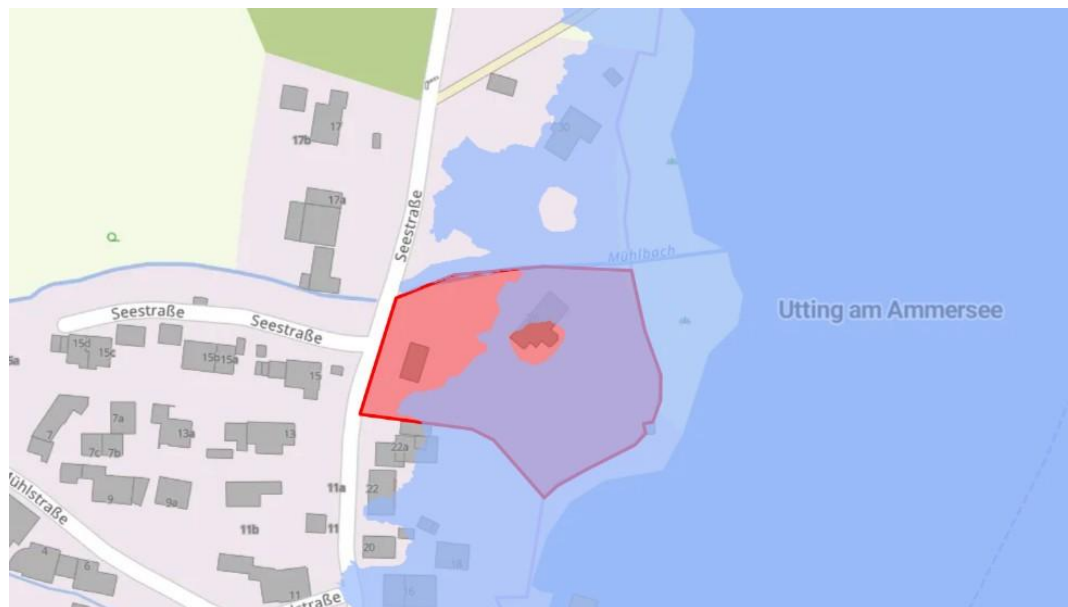


Abb. 5 Hochwassergefahrenflächen HQ100, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 16.05.2025

4. Planinhalte

4.1 Geänderte Darstellungen der Art der Nutzung

Die Darstellung im FNP wird entsprechend den Erfordernissen des Vorhabens angepasst. Im zentralen Bereich des Grundstücks, auf dem sich die Villa befindet, erfolgt eine Änderung der bisherigen Darstellung von „Grünfläche mit Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild sowie Naturhaushalt“ in „Wohnbaufläche“. Mit dieser Anpassung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Sanierung und Umnutzung der Villa sowie für die im Rahmen des Hochwasserschutzes erforderliche Geländemodellierung geschaffen.

Darüber hinaus wird die bestehende Ausweisung als Mischgebiet geringfügig in östlicher und nördlicher Richtung erweitert. Mit dieser Erweiterung sollen zusätzliche Flächen für die geplanten Neu- und Anbauten geschaffen werden.

4.2 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.2.1 Grünordnung

Die grünordnerischen Darstellungen dienen dem Erhalt der klimatischen und ökologischen Funktionen sowie dem Erhalt des Ortsbildes.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird weiterhin als „Grünfläche mit Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild sowie Naturhaushalt“ dargestellt, obwohl die Fläche im Bereich der Villa sowie geringfügig nördlich und östlich des Mischgebiets verkleinert wird. Damit bleiben sowohl die ökologische und klimatische Funktion der Grünfläche als auch ihre Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild weitgehend erhalten.

Auf diese Weise kommt die Gemeinde Utting dem Wunsch der Bauherrin nach baulichen Entwicklungsmöglichkeiten entgegen und sichert gleichzeitig den sensiblen Uferbereich des Ammersees.

Der Baumbestand entlang des Mühlbachs im Norden des Grundstücks wird durch die Darstellung der Gehölze gesichert, um dessen vielfältige ökologische, klimatische und ortsbildprägende Funktionen langfristig zu erhalten.

4.2.2 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Eingriffsregelung wird lediglich der Ausgleich für das Allgemeine Wohngebiet ermittelt, welches im Außenbereich liegt. Das Mischgebiet im Südwesten des Plangebiets zählt zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier besteht bereits Baurecht. Demnach ist gem. § 1a BauGB Abs. 3 kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans und kann voraussichtlich in der vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von Dezember 2021 erfolgen. Sofern alle Fragen der zugehörigen Checkliste mit „JA“ beantwortet werden können, ist kein weiterer Ausgleich erforderlich. Sollte dies nicht der Fall sein, kann der Ausgleich innerhalb des Plangebiets erbracht werden. In Betracht kommen die Pflanzung von Obstbäumen oder evtl. eine Renaturierung des Mühlbachs.

4.2.3 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Bauherrin hat eine SAP-Relevanzprüfung, Potentialanalyse für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Habitatanalyse in Auftrag gegeben, welche von Herrn Hendrik Wirschum bearbeitet wurde. Das mittlerweile vorliegende Gutachten vom 08.07.2025 kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben zu keiner Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot) von gemeinschaftsrechtlich nach Anhang II der FFHRichtlinie geschützten Tier- oder Pflanzenarten und Europäischen Vogelarten führt.

4.3 Wasser

In der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans liegt der Großteil des Plangebiets im Osten innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Nach dem aktuellen

Stand im Umwelt Atlas fällt der Geltungsbereich jedoch nicht mehr in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Dennoch befindet sich das Änderungsgebiet laut Bayernatlas vollständig in einem wassersensiblen Bereich, wobei insbesondere die östlichen Flächen als „Hochwassergefahrenflächen HQ100“ ausgewiesen sind. Diese hochwasserrelevanten Gegebenheiten wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Die neu ausgewiesenen Flächen wurden auf das notwendige Minimum beschränkt. Künftige bauliche Entwicklungen erfolgen entweder außerhalb der HQ100-Gefahrenfläche im Rahmen der Erweiterung des Mischgebiets oder durch die Umnutzung und Sanierung des bestehenden Villengebäudes.

Auf der Ebene des Bebauungsplans muss auf die Lage innerhalb der „Hochwassergefahrenflächen HQ100“ sowie auf die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen hingewiesen werden. Dazu zählt beispielsweise die im Vorhaben vorgesehenen Geländemodellierung im Bereich der Villa.

5. Alternativen

Da es sich um eine bereits bestehende alte Seevilla handelt, die als solches weiter genutzt werden soll und zu diesem Zwecke umgebaut werden soll, wurden aufgrund der besonderen Ortsituation und den Anforderungen an die besondere Lage in Bezug auf den Grünbestand keine Standortalternativen untersucht. Die Planung wurde jedoch auf den Erhalt des umfangreichen Baumbestands angepasst und sichert so den Fortbestand dieses für den Ort typisch bebauten Seegrundstücks.

6. Verwirklichung der Planung

Die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planung sind ohne weiteres gegeben, weil das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist.

Die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) sind im folgenden Genehmigungsverfahren zu überprüfen und sicherzustellen.

Gemeinde

Utting a. Ammersee, den

.....
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister