

Gemeinde

Utting a. Ammersee

Lkr. Landsberg a. Lech

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Seestraße

Entwurf

Architekturbüro Wissnet

Beiselestraße 19, 82327 Tutzing / +49 8158 907644

Architekturbüro Annette von Czetztritz

Schloßbergstraße 1, 82319 Starnberg / +49 8151 9715922

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 2-92

Plandatum

31.07.2025 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landes- und Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bodenschutz	5
2.4	Auslegungsfrist	6
3.	Plangebiet	6
3.1	Lage	6
3.2	Nutzungen	6
3.3	Erschließung	7
3.4	Flora/ Fauna	7
3.5	Boden	8
3.6	Denkmäler	8
3.7	Wasser	9
4.	Städtebauliches Konzept	10
4.1	Villa	11
4.2	Stiftungsgebäude	13
4.3	Freiflächen	15
5.	Planinhalte	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	18
5.5	Bauliche Gestaltung	18
5.6	Verkehr und Erschließung	19
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	19
5.8	Wasser	23
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung	23
5.10	Altlasten	24
5.11	Flächenbilanz	24
6.	Alternativen	25

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück Fl. Nr. 326 in der Gemarkung Utting a. Ammersee, gelegen an der Seestraße 26, weist eine Gesamtfläche von 6.328 m² auf und ist derzeit mit einem als „Seevilla“ bezeichneten Gebäude bebaut. Diese befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Eine Bebauung in diesem Bereich ist gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich nur bei Vorliegen einer entsprechenden Privilegierung zulässig, wobei es sich in der Regel um landwirtschaftliche Nutzungen handelt.

Im südwestlichen, straßenseitigen Bereich des Grundstücks befindet sich ein weiteres Gebäude, das zu Wohnzwecken genutzt wird. Dieses Wohngebäude liegt nur teilweise innerhalb des im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ dargestellte Bereichs.

Der Eigentümer des Gesamtgrundstücks hat eine Bauvoranfrage eingereicht, mit dem Ziel, die bestehende Villa in der Seestraße 26 umbauen und im Wesentlichen zu erhalten. Geplant sind unter anderem die Errichtung zusätzlicher Dachgauben sowie die Erweiterung des Gebäudes um einen Wintergarten, einen Balkon und eine Terrasse.

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass aufgrund der Lage im Außenbereich keine Genehmigung erteilt werden kann, da bauliche Veränderungen des bestehenden Baukörpers ausgeschlossen sind.

Darüber hinaus ist vorgesehen, den vorderen Grundstücksbereich mit dem bestehenden Wohnhaus durch den Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes mit Garagen und Carport zu erweitern. Unter Umständen könnte dieser geplante Erweiterungsbau planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet und somit als genehmigungsfähig beurteilt werden.

Aufgrund der sensiblen Lage des Grundstücks in unmittelbarer Nähe zum Ammerseeufer und dem Uferbereich des Mühlgrabens, der bemerkenswerten Grünstruktur sowie der besonderen Bedeutung des geplanten Bauvorhabens (Erweiterungsbau und Villa), entschließt sich der Gemeinderat Utting, eine umfassende städtebauliche Neuplanung zur Sicherung des gesamten Grundstücks vorzunehmen.

Ziel dieser Planung ist es, durch eine geeignete Bebauungsplanung die bestehende, ortsbildprägende und naturräumlich wertvolle Vegetation zu erhalten und der Bauherrenschaft gleichzeitig eine verlässliche Planungsgrundlage zu bieten, die eine bessere Nutzung des Grundstücks ermöglicht.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.04.2024 einer Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für das gesamte Grundstück Fl.Nr. 326, Gemarkung Utting am Ammersee, zugestimmt. Im Zuge dessen ist eine Änderung des FNP mit Umweltbericht in Parallelverfahren durchzuführen.

Bei der vorgesehenen Bauleitplanung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt wird.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), in der rechtsverbindlichen

Fassung vom August 2013, inklusive Teilfortschreibung vom 01.06.2023, ist die Gemeinde Utting a. Ammersee dem Verdichtungsraum München zugeordnet. Dies geht einher mit einem hohen Nutzungs- und Bevölkerungsdruck.

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen bzw. zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln (Z.1.1.1).

Zudem sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (G 3.3). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Z 3.3).

Utting a. Ammersee ist im Regionalplan (RP) München als Grundzentrum eingestuft. Nach der Grobschraffur der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans München befindet sich der Änderungsbereich an der Grenze zu Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sonderbauflächen (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbauflächen).

Gemäß G 1.2 soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen. 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 [...] (Z 4.1).

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2017 am Randbereich und bildet den Kreuzungspunkt dreier verschiedener Nutzungsdarstellungen. Nördlich, nordwestlich sowie südlich des Geltungsbereichs überwiegen Grünflächen, während im Südwesten sowohl Mischgebiets- als auch Wohnbauflächen dargestellt wurden. Darüber hinaus zeigen die Darstellungen, dass sich im Osten und Nordwesten des Gebiets Biotope befinden.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist das Areal vorrangig als „Grünfläche mit Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt“ dargestellt. Eine kleine Teilfläche im südwestlichen Abschnitt befindet sich hingegen in „Mischgebietsflächen“

Entlang der nördlichen Begrenzung ist der Mühlbach als „Wasserfläche“ eingezeichnet, begleitet von „Gehölz“. Zudem verläuft ein großflächiges, als Überschwemmungsgebiet ausgewiesenes Areal über den östlichen Teil des Plangebiets.

Das vorliegende Konzept zur künftigen Entwicklung entspricht teilweise der Darstellung im Flächennutzungsplan. Das im Südwesten gelegene Mischgebiet unterstützt die geplante Entwicklung des Stiftungsgebäudes, während der Großteil der bestehenden Grünflächen unverändert erhalten bleiben soll. Dennoch erfordert der übrige Geltungsbereich im Bereich der Villa eine Änderung des Flächennutzungsplans hin zur Darstellung als Wohnbaufläche. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.

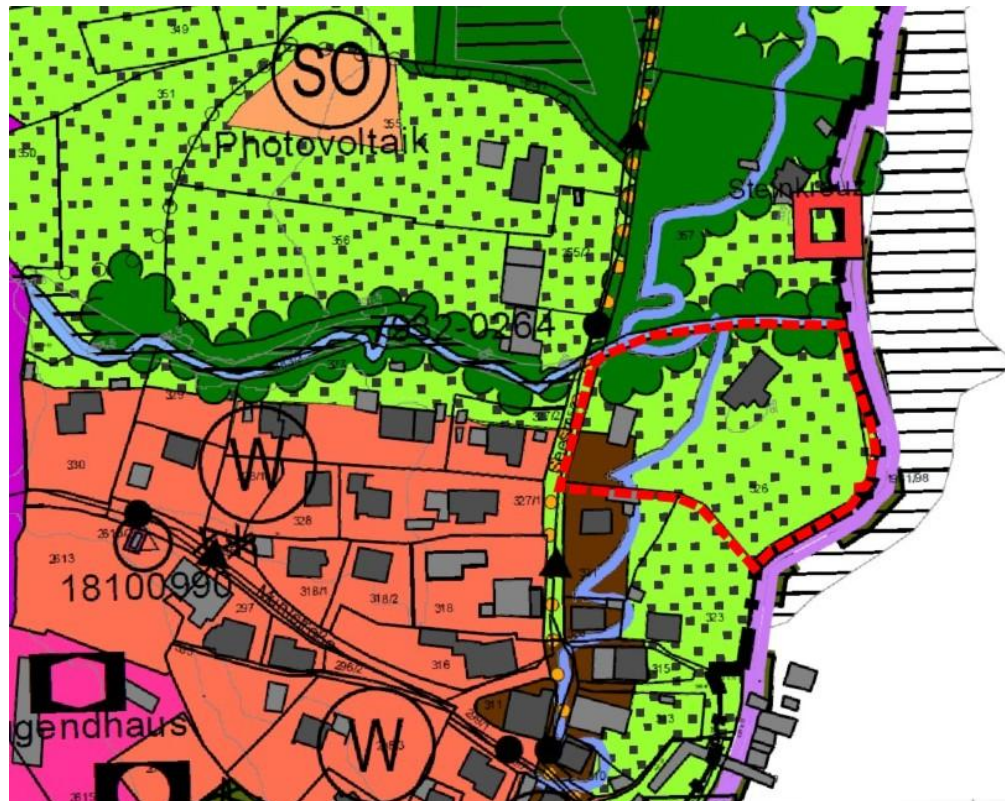


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

2.3 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen.

Das geplante Bauvorhaben sieht die Umnutzung bzw. den Umbau eines bestehenden Villengebäudes im Außenbereich vor. Ziel ist es, die vorhandene Bausubstanz wieder nutzbar zu machen und damit ressourcenschonend zu handeln. Die baulichen Eingriffe am Hauptgebäude werden dabei auf ein Minimum beschränkt – lediglich ein Wintergarten mit einer Fläche von ca. 10 m² wird ergänzt. Dies unterstreicht den sparsamen Umgang mit Fläche. Zusätzliche Flächen für Terrassen, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze werden kompakt in unmittelbarer Nähe zum Bestandsgebäude angeordnet, um Eingriffe in die bestehende Vegetation zu vermeiden.

Die geplanten Aufschüttungen stellt eine technische Maßnahme dar, um den Hochwasserschutz zu gewährleisten und die bestehende Bebauung nachhaltig zu nutzen. Die Wiedernutzbarmachung des Bestandsgebäudes ermöglicht die Schaffung von insgesamt fünf Wohneinheiten, was einen wichtigen Beitrag zur Deckung des steigenden Wohnraumbedarfs in der Gemeinde leistet. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Zudem befindet sich das sogenannte Stiftungsgebäude im südwestlichen Bereich des Grundstücks und liegt teilweise innerhalb eines Mischgebiets sowie im Innenbereich. Anders als bei der Villa im Außenbereich erfolgt die bauliche Erweiterung hier in Richtung des Mischgebiets, wodurch sich eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung

ergibt. Das Vorhaben zielt auf eine bessere Flächennutzung im Innenbereich ab und sieht eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten vor.

Insgesamt stellt die Kombination aus Umnutzung im Außenbereich und gezielter Erweiterung im Innenbereich ein Konzept dar, das den Grundsätzen eines sparsamen und nachhaltigen Umgangs mit Bodenressourcen entspricht. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit den übergeordneten städtebaulichen Zielen.

2.4 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der ersetzte Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

Umweltbezogene Stellungnahmen liegen nicht vor.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Utting, unmittelbar am westlichen Ufer des Ammersees. Es umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 326. Eine im Osten gelegene Nebenanlage liegt teilweise auf diesem Grundstück, befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Die Erschließung erfolgt über die Seestraße (Fl. Nr. 295/2), die westlich des Areals verläuft. Nördlich wird das Gebiet durch den Mühlbach (Fl. Nr. 325) begrenzt, östlich schließt der Ammersee (Fl. Nr. 1931/98) an. Im Süden grenzen die Nachbargrundstücke mit den Flurnummern 323 und 321 an.

Topografisch weist das Plangebiet ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten auf. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen die Höhenlinien 536, 535 und 534 m über Normalhöhennull.

3.2 Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt am Rand einer überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft in südlicher und südwestlicher Richtung. Die Bebauungsdichte der umliegenden Villen- und Wohnbebauung nimmt in Richtung Norden des Planungsgebiets ab. Sowohl das Planungsgebiet als auch die nördlich angrenzenden Villenlagen würden von einem höheren Grünanteil profitieren.

Trotz der vorrangigen Nutzung durch Villen, Einfamilien- und Doppelhäuser sowie großzügige Grünanlagen befinden sich in fußläufiger Entfernung auch nicht störende gewerbliche Nutzungen.

Westlich des Gebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Seestraße, befindet sich eine Segel- und Motorbootschule. Das Strandbad Utting am Ammersee ist nur etwa zwei Gehminuten südlich gelegen. Auch gastronomische Einrichtungen sind vorhanden. Ein Restaurant liegt rund zwei Minuten nördlich des Planungsgebiets. Ein weiteres Dienstleistungsunternehmen (ein Bauunternehmen) befindet sich etwa 200 Meter südwestlich.

3.3 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die Seestraße. Die Seestraße verläuft entlang des Ufers des Ammersees und verbindet das Plangebiet im Süden mit dem nahegelegenen Strandbad Utting am Ammersee sowie mit der weiter nördlich gelegenen Gemeinde Schondorf am Ammersee. Der Bahnhof Utting am Ammersee befindet sich in einer Entfernung von etwa 600 m und gewährleistet eine Anbindung an das regionale Schienennetz.

3.4 Flora/ Fauna

Östlich und westlich des Änderungsbereichs befinden sich wertvolle ökologische Flächen, die an das Plangebiet angrenzen. Diese sind wie folgt aufgelistet:

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

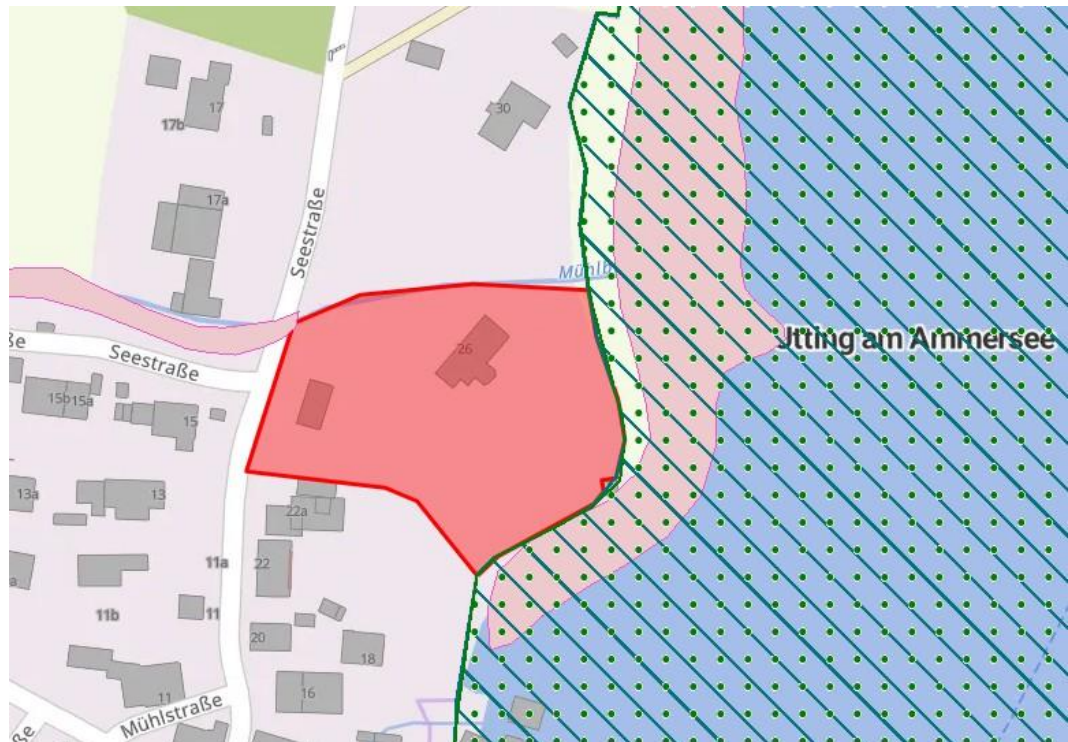


Abb. 2 Flora und Fauna, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 19.05.25

3.5 Boden

3.5.1 Bodenaufbau

Gemäß der digitalen ingenieurgeologischen Karte von Bayern, im Maßstab 1:25.000 (dIGK25), besteht das Plangebiet aus bindigen Lockergesteine 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

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



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

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 evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 8 im Teil B der Satzung hingewiesen.

3.7 Wasser

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar im Osten an das Ufer des Ammersees. Der Mühlbach verläuft zudem entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs und mündet in den See. Diese besondere geografische Lage macht das Thema Wasser sowie den Umgang mit potenziellen Hochwasserrisiken zu einem wichtigen Aspekt innerhalb des Planungsgebiets.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Trotzdem befindet es sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs, der durch den natürlichen Einfluss des Wassers geprägt ist. Solche Gebiete zeichnen sich dadurch aus, dass sie potenziell von Überschwemmungen oder Überspülungen betroffen sein können. Im Gegensatz zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten fehlen hier verbindliche Risikoabschätzungen. Deshalb ist besondere Vorsicht geboten.



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

Ein wesentlicher Teil des Plangebietes, insbesondere im östlichen Bereich, liegt zudem innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ100. Diese Flächen beschreiben, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind. Diese Einstufung verdeutlicht die erhebliche Gefährdungslage, die bei den planerischen Überlegungen berücksichtigt werden muss.

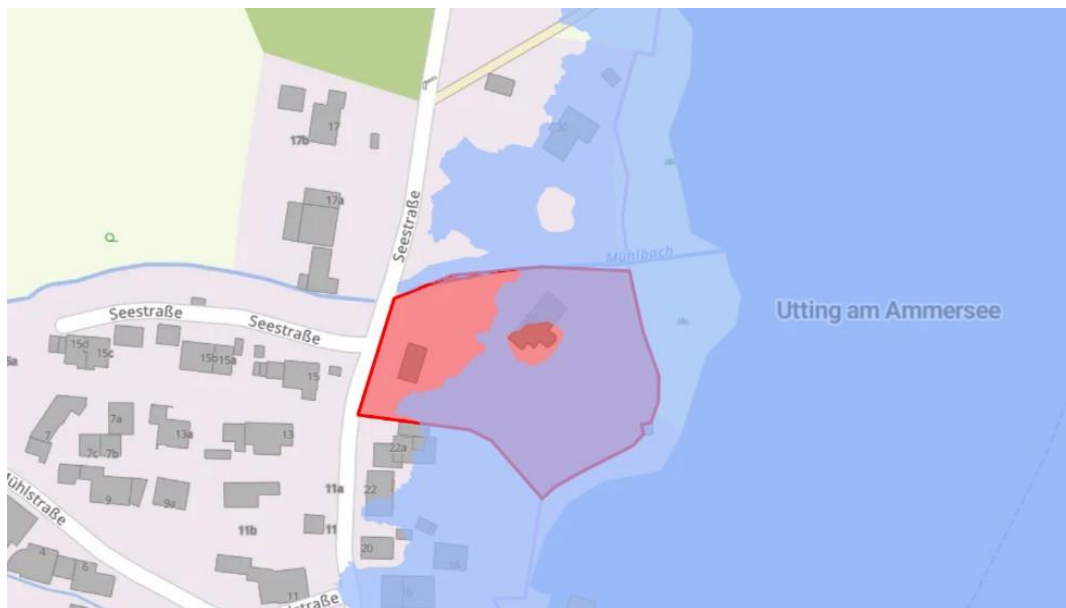


Abb. 5 Hochwassergefahrenflächen HQ100, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 16.05.2025

Angesichts dieser Risiken ist es erforderlich, dass im Rahmen der Planung geeignete Maßnahmen zur Hochwasservorsorge getroffen werden.

4. Städtebauliches Konzept

Das Konzept umfasst zwei Hauptbestandteile. Einerseits ist der Umbau einer bestehenden alten Villa im Zentrum des Grundstücks geplant, andererseits die Erweiterung eines weiteren Gebäudes im südwestlich gelegenen, straßenseitigen Bereich. Darüber hinaus enthält das Konzept detaillierte Überlegungen zur Gestaltung der Freiflächen sowie zur Grünstruktur.



Abb. 6 Konzeptidee: Gesamtplan der Villa und der Stiftungsgebäude mit den Freiflächen, ohne Maßstab, Quelle: Architekturbüro Wissnet und Architekturbüro Annette von Czetriz, Stand 07.07.2025

Im Folgenden werden die einzelnen Bestandteile näher erläutert:

4.1 Villa

Das Konzept sieht die Umnutzung des bestehenden Villengebäudes sowie die Sanierung der äußeren Bausubstanz vor. Im Inneren erfolgt eine Umorganisation zur Schaffung mehrerer Wohneinheiten. Die Villa behält dabei ihre bestehende Geschossigkeit bei – bestehend aus einem Kellergeschoss, zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss.



Abb. 7 bestehende Villa, Quelle: Planungsverband, Stand April 2025

Im Kellergeschoss sind ein Schwimmbad und Sportbereiche geplant. Südlich des Gebäudes wird ein ca. 10 m² großer Wintergarten ergänzt. Des Weiteren ist im Süden eine Terrasse mit einer Fläche von ca. 45 m² geplant, die durch eine Geländeaufschüttung in diesem Bereich ermöglicht wird. Mithilfe dieser Geländemodellierung wird eine präventive Maßnahme zum Hochwasserschutz umgesetzt.

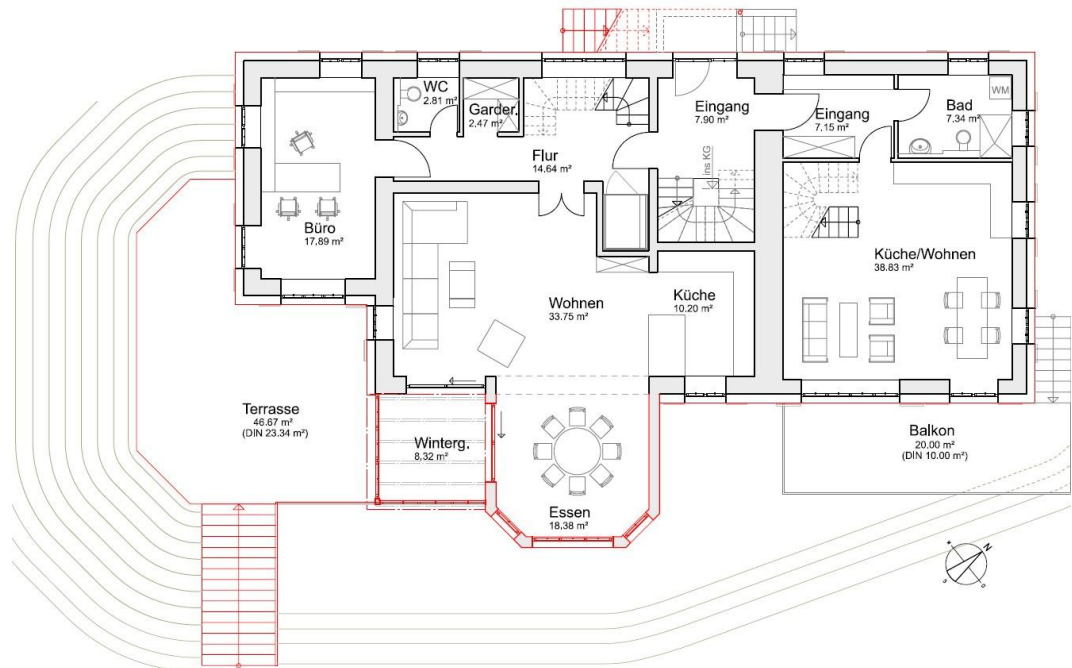
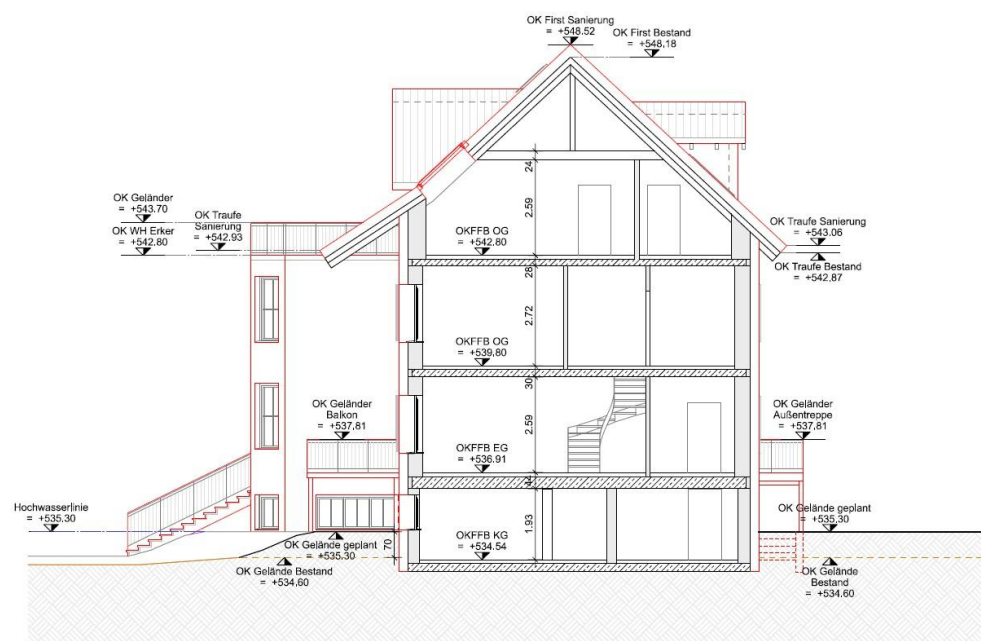


Abb. 8 Konzeptplan des Erdgeschosses der Villa mit Geländeaufschüttung, ohne Maßstab, Quelle: Architekturbüro Annette von Czettritz, Stand 04.06.2025



ARCHITEKTURBÜRO
VON CZETTRITZ

BVH Sick-Thies Seevilla
Seestraße 26, 86919 Utting

Schnitt A-A – Vorentwurf
Stand 04.06.2025

1:100
A4

Abb. 9 Schnitt des Konzeptplans der Villa mit Geländeaufschüttung, ohne Maßstab, Quelle: Architekturbüro Annette von Czettritz, Stand 04.06.2025

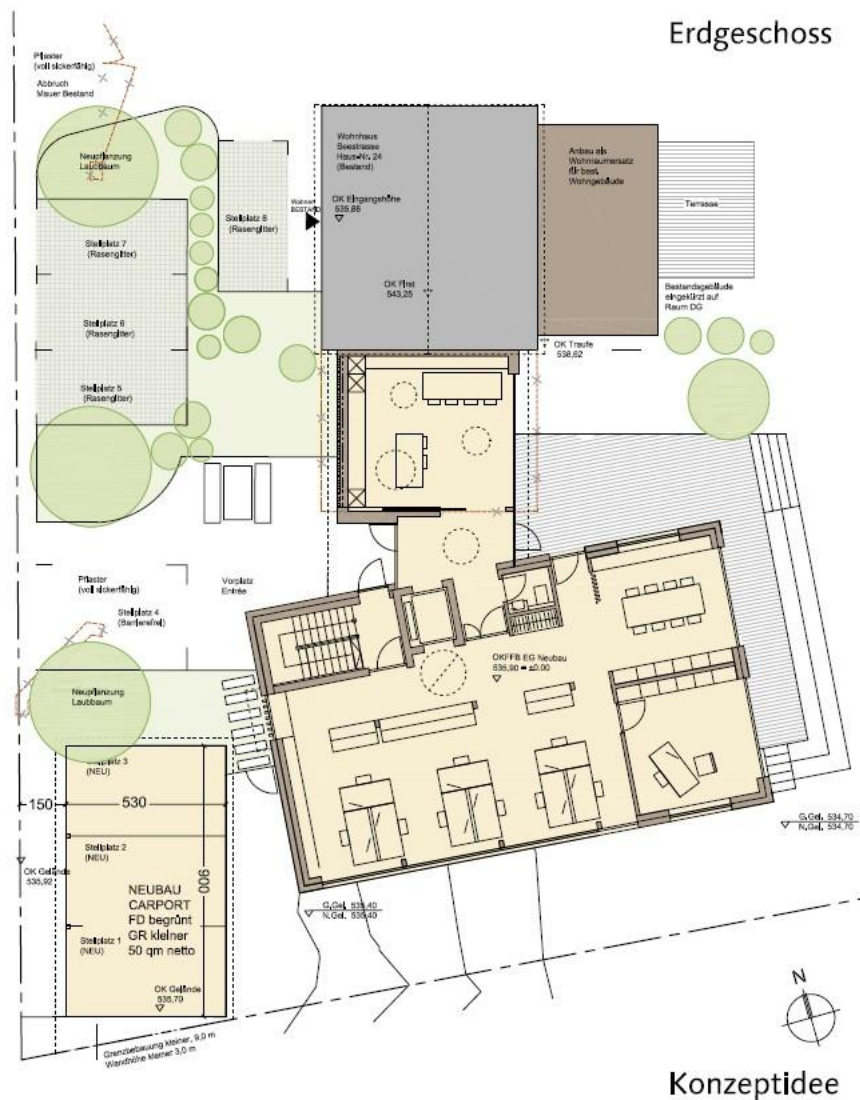
Im nordwestlichen Bereich der Villa sind sieben Stellplätze mit zugehörigen Zufahrten sowie eine Nebenanlage für technische Einrichtungen geplant.

4.2 Stiftungsgebäude

Das bestehende Wohnhaus im Südwesten des Grundstücks soll auf seiner Südseite teilweise zurückgebaut und in südlicher Richtung erweitert werden. Die Bebauung setzt sich aus vier miteinander verbundenen Bestandteilen zusammen: dem verbliebenen Teil der bestehenden I+D-Bebauung im Norden, einem eingeschossigen Anbau mit Flachdach im Nordosten, einem eingeschossigen Zwischenbau mit Flachdach in der Mitte, der als Eingang dient, sowie einem II+D-Neubau im Süden, der Dachaufbauten umfasst. Das Stiftungsgebäude ist sowohl für Wohn- als auch für Büronutzung konzipiert.



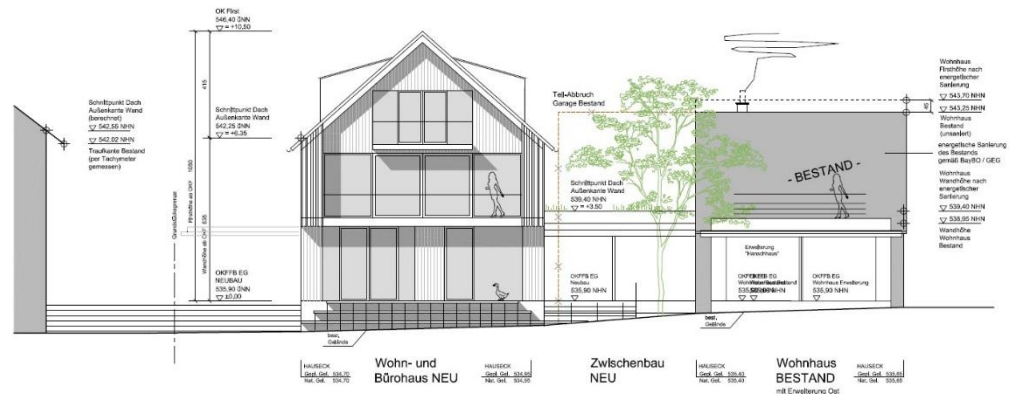
Abb. 10 Bestehendes, vorderliegendes Gebäude, das für ein Stiftungsgebäude geplant ist. Quelle: Planungsverband, Stand Juni 2024



Bauherr: **Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes** | Standort: **Utting Seestraße 24** | Bauherr: **Dorothea Stie-Thies Protect-The-Planet** | Stand: **15.05.2025** | Maßstab: **1:100** | **BAUBIOLOGISCHES INGENIEUR- und ARCHITEKTURBÜRO** | **Ingrid Architekt • GdA-Ing. Ute • MICHAEL WISSNET** | Seestraße 19 | 85384-90 Utting | 089 30 78 44 | 089 30 78 45 | bauplanung@wissnet.com | MOBIL 0178-7 900 132

Abb. 11 Konzeptidee: Lageplan des Stiftungsgebäudes, ohne Maßstab, Quelle: Architekturbüro Wiss-net, Stand 15.05.2025

An der Ostseite des Gebäudes sind zwei Terrassen vorgesehen, die von Seeblick profitieren. Da dieser Teil des Grundstücks nicht hochwassergefährdet ist, sind hier keine Geländemodellierungen geplant. Im Westen des Gebäudes, in der Nähe der Seestraße, werden acht Stellplätze geplant. Die Zufahrten sind so angelegt, dass die Flächenversiegelung möglichst gering bleibt.



Bauvorhaben:
Neubau eines Wohn- und
Bürogebäudes

Bauort:
Utting
Seestraße 24

Bauherr:
Dorothea Sick-Thies
Protect-The-Planet

Stand:
17.07.2025

Maßstab:
1:100

BAUBIOLOGISCHES
INGENIEUR- und ARCHITEKTURBÜRO
Frieder Anselmi – Dipl.-Ing. Univ. MICHAEL WISSNET
Bebenstraße 19
D-83277 Tutzing
bauplanung@wissnet.com MOBILE: 0178- 7 906 131

Abb. 12 Konzeptidee: Ansicht Ost des Stiftungsgebäudes, ohne Maßstab, Quelle: Architekturbüro Wissnet, Stand 17.07.2025

4.3 Freiflächen

Die Planung beinhaltet eine Kartierung der Bestandsbäume. Die Ausrichtung der zusätzlich erforderlichen Versiegelungsflächen erfolgt unter besonderer Berücksichtigung des Baumbestandes. Ergänzend dazu ist die Neupflanzung weiterer Bäume vorgesehen.

Eine West-Ost-orientierte Zufahrt verbindet den Ein- und Ausfahrtsbereich des Grundstücks sowohl mit dem Stiftungsgebäude als auch mit der Villa. Entlang dieser Erschließungsstraße werden drei zusätzliche Stellplätze vorgesehen, wodurch sich die Gesamtanzahl der Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs auf 18 erhöht.

Abschließend gewährleisten zwei Wege die fußläufige Anbindung an das Seeufer und die bestehenden Nebenanlagen auf dem Grundstück.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gliedert sich in zwei Teilbereiche. Im Südwesten entlang der Seestraße befindet sich ein kleineres Areal, das an eine bereits bestehende Siedlung angebunden und als „Mischgebiet“ festgesetzt wird. Der größte Teil des Plangebiets erstreckt sich nach Osten und Norden und liegt im Außenbereich. Dieser Bereich wird als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Das als Mischgebiet ausgewiesene Areal entspricht im Wesentlichen der Darstellung des Flächennutzungsplanes, wobei eine geringfügige Erweiterung nach Norden und Osten vorgenommen wurde. Diese Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Konzept des Stiftungsgebäudes, das eine gemischte Nutzung mit Wohn- und Büroflächen vorsieht. Um die angestrebte Nutzungsstruktur des Konzepts sicherzustellen und die naturräumlichen Gegebenheiten sowie sicherheitsrelevante Aspekte zu berücksichtigen, sind Tankstellen und Vergnügungsstätten innerhalb des Mischgebiets unzulässig.

Zudem ist der Bereich, der im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, im Flächennutzungsplan bislang als „Grünfläche mit Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt“ dargestellt. Zur Realisierung der geplanten Nutzung ist daher eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet folgt dem Konzept der Sanierung und Umnutzung einer bestehenden Villa, für welche der Umbau fünf Wohneinheiten und einen Galerieraum im Dachgeschoss schafft.

Um die Umsetzung dieses Konzepts zu unterstützen, sind im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Dagegen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Diese Regelung orientiert sich an der städtebaulichen Struktur und nimmt Rücksicht auf die landschaftlichen Gegebenheiten.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten Nutzungsrahmens nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag rechtsverbindlich verpflichtet hat. Auf diese Weise wird eine planungsrechtliche Steuerung sichergestellt und die Umsetzung der vorgesehenen städtebaulichen Konzepte verbindlich gewährleistet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in einer ökologisch sensiblen Lage am Ufer des Ammersees und grenzt an ein Vogelschutz- sowie ein Landschaftsschutzgebiet. Auch der Mühlbach verläuft entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebiets. Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es zudem erhaltenswerte Grünstrukturen. Angesichts dieser besonderen naturräumlichen Gegebenheiten zielt der vorliegende Bebauungsplan darauf ab, das Maß der baulichen Nutzung im Gebiet behutsam zu steuern.

Eine zentrale Maßnahme ist die Begrenzung der versiegelten Flächen und der Eingriffe in den Boden. Der Bebauungsplan setzt hierfür konkrete Obergrenzen fest: Die zulässige Grundfläche der Villa beträgt 260 m², die des Stiftungsgebäudes 270 m² – insgesamt also 530 m² für die beiden Hauptgebäude. Darüber hinaus ist eine zusätzliche Grundfläche für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen in Höhe von insgesamt 240 m² festgelegt, davon 135 m² für die Villa und 105 m² für das Stiftungsgebäude.

Zudem kann die festgesetzte Grundfläche für das gesamte Gebiet durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen wie Carports, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 900 m² überschritten werden. Dies trägt zur Flexibilität der Planung bei und sichert die Zuwegung zu den Gebäulichkeiten.

Zum Schutz vor Überschwemmungen sieht das Konzept eine gezielte Geländeaufschüttung im Bereich der Villa vor. Die dafür vorgesehene Fläche umfasst etwa 222 m² und erreicht eine Höhe von 536,6 m über Normalhöhennull. Die Lage und die Größe dieser Fläche sind in der Planzeichnung festgelegt, um eine gezielte Umsetzung bei minimaler Bodenveränderung zu gewährleisten.

Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Bereiche sowie Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig. Eine Ausnahme besteht lediglich für Bodenveränderungen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung des Gebiets stehen.



Abb. 13 *Baumbestand im Norden des Gebietes und entlang des Mühlbachs*, Quelle: Planungsverband, Stand Juni 2024

Schließlich sind die Gebäudehöhen durch die Festsetzungen der Wand- und Firsthöhen geregelt. Das Villa-Konzept sieht eine Sanierung des Bestandsgebäudes vor, bei der die bestehende Gebäudehöhe beibehalten wird. Entsprechend ist die Wandhöhe auf 544,6 m und die Firsthöhe auf 548,8 m über Normalhöhen-Null festgelegt.

Für das Stiftungsgebäude sind hingegen Erweiterungen des bestehenden eingeschossigen Baukörpers vorgesehen. Nach der energetischen Sanierung wird das bestehende Gebäude eine maximale Wand- und Firsthöhe von 539,7 m bzw. 544,0 m über Normalhöhen-Null haben. Die nordöstliche geringfügige Erweiterung ist ebenfalls eingeschossig mit 539,4 m Wandhöhe über Normalhöhen-Null. Auch der kleine, zentrale Gebäudeteil, der als Eingangsbereich genutzt werden soll, hat eine Wandhöhe von 539,7 m über Normalhöhen-Null. Allerdings darf der neu hinzukommende Gebäudeteil im Süden gemäß den Festsetzungen eine Wandhöhe von bis zu 542,5 m und eine Firsthöhe von bis zu 546,7 m über Normalhöhen-Null erreichen. Dadurch erhält dieser Bereich eine höhere bauliche Dichte.

5.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Angeichts der ökologischen Eigenschaften des Plangebiets und seiner Umgebung

sieht der vorliegende Bebauungsplan eine Steuerung der Bodenversiegelung über klar definierte Baugrenzen vor. Ziel ist ein sparsamer Umgang mit der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs.

Zu diesem Zweck werden zwei separate Baufenster für Gebäude mit Hauptnutzung festgelegt: eines im Norden für die Villa und eines im Südwesten für das Stiftungsgebäude.

Zusätzlich enthält der Plan eine gesonderte Baugrenze, welche die Flächen für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen definiert.

Mithilfe dieser differenzierten Festsetzung können bauliche Elemente klar von den Hauptbaukörpern getrennt werden, während gleichzeitig der Eingriff in den Boden minimiert wird. Außerdem wird ein Kompromiss erreicht, wodurch vorhandene Bestandsbäume erhalten bleiben und eine Überschneidung mit der HQ-100-Fläche weitestgehend vermieden wird.

Die Trennung der beiden Baugrenztypen gewährleistet zudem eine Abgrenzung von Nebenelementen wie Außentreppen und Terrassen zu den Hauptgebäudeteilen, die dem Wohnen oder der Büronutzung zugeordnet sind. Auf diese Weise kann die Umsetzung des Konzepts gezielt gesteuert werden.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Minimierung der Bodenversiegelung legt der Bebauungsplan fest, dass Flächen für Carports und Stellplätze außerhalb der privaten Grünflächen angeordnet werden. Die vorgesehenen Parkflächen befinden sich entweder westlich des Stiftungsgebäudes in der Nähe der Seestraße, westlich der Villa oder entlang der zentralen West-Ost-Zufahrt. Durch die gezielte Bündelung wird sowohl der Flächenverbrauch für Zufahrten als auch die versiegelte Gesamtfläche auf ein Minimum gesenkt. Zusätzlich ist westlich der Villa eine Anlage zur technischen Versorgung des Plangebiets in Kombination mit Carports vorgesehen.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen gestalterischen Qualität sowie zur Wahrung der städtebaulichen Struktur wird die zulässige Wandhöhe für Carports und Nebenanlagen auf maximal 3,0 Meter begrenzt. Diese Festsetzung unterstützt eine bauliche Integration dieser Anlagen in das Gesamtbild des Plangebiets.

5.5 Bauliche Gestaltung

Im vorliegenden Konzept sind zwei Hauptgebäude vorgesehen. Die im Norden gelegene Villa weist derzeit ein Satteldach auf, welches auch in Zukunft beibehalten werden soll.

Das südlich vorgelagerte Stiftungsgebäude hingegen weist eine Mischung verschiedener Dachformen auf. Das bestehende Wohnhaus wird auch künftig ein Satteldach aufweisen. Für das Zwischengebäude, das als Zugangsgebäude dient, sowie für den nordöstlichen Anbau hingegen wird ein Flachdach geplant. Für den südlich anschließenden, zweigeschossigen Gebäudeteil wird wiederum ein Satteldach festgesetzt, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und ein besseres Einfügen an die südlich gelegene Bestandsbebauung zu schaffen.

Die Dachflächen der Satteldächer sind mit Dachsteinen oder Ziegeln in den Farbtönen Rot, Rotbraun oder Anthrazit auszuführen; Dacheinschnitte sind unzulässig. Dies gewährleistet eine Einfügung des Vorhabens in die bestehende Dachlandschaft.

Die gewählte Mischung der Dachformen ist so gestaltet, dass die Hauptkubaturen der Gebäude weiterhin mit Satteldächern ausgestattet werden, wodurch ein stimmiges Gesamtbild in Bezug auf das umliegende Umfeld erreicht wird.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind ausschließlich in Verbindung mit Gebäuden auf Dächern sowie an Fassaden oder Brüstungselementen zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass der vorliegende Plan Umweltbelange berücksichtigt und einen Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien leistet.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, als extensive Gründächer auszubilden.

5.6 Verkehr und Erschließung

Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Dies dient dem Schutz der Umwelt und der Reduzierung von Hochwassergefahren.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

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

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird als private Grünfläche festgesetzt, um sowohl seiner ökologischen und klimatischen Funktion als auch seiner Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild gerecht zu werden. Dies entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, welcher den Bereich als „Grünfläche mit Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt“ darstellt. Lediglich der unmittelbare Bereich um die bestehende Villa und der Bereich im Südwesten, welcher dem Innenbereich zuzuordnen ist, werden als Bauflächen festgesetzt. 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 im Norden des Grundstücks entlang des Mühlbachs wird über die Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert, um die vielfältigen ökologischen, klimatischen und ortsbildprägenden Funktionen des Gehölzbestandes langfristig zu erhalten.

Ebenfalls zum Erhalt festgesetzt werden einzelne Bäume südlich der Villa, die eine wichtige gestalterische, ökologische und klimatische Funktion aufweisen.

Darüber hinaus werden entlang der Seestraße drei zu pflanzende Laubbäume festgesetzt, welche den Neubau in das Ortsbild einbinden. Die neuen Laubbäume sollen künftig die Funktion des Ahorns im Südwesten des Grundstücks übernehmen, welcher leider nicht erhalten werden kann.

Die Pflanzgebote und die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen werden durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall ergänzt, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellt. Sie trägt dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und ist daher im Grundsatz gerechtfertigt. Auf Grund der Nähe zur freien Landschaft und den sensiblen Ökosystemen werden autochthone Gehölze gefordert, die zum Erhalt der

genetischen Vielfalt beitragen und besser an die örtlichen Standortbedingungen angepasst sind.

Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, pro 300 m² einen Baum 2. od. 3. Wuchsordnung und 5 Sträucher zu pflanzen. Dies entspricht ca. 21 Bäumen. Nachdem auf dem Grundstück über 40 Bestandsbäume vorhanden sind, von denen die meisten zum Erhalt festgesetzt werden, wird auf diese Festsetzung verzichtet.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und großflächige Festsetzung privater Grünfläche, den Erhalt von Bestandsgehölzen – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

5.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach der vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr von Dezember 2021.

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.

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	X	☐
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	☐
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Umbau bestehender Villa und Neubau Nebengebäude in WA	X	☐
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	☐
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie ■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	X	☐
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: s. Umweltbericht Ziffer 6.2	X	☐

3. Schutzgut Boden und Fläche		ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen GRZ ₁ 0,12, Baugrenzen eng um bestehendes, 2/3 des Geltungsbereichs private Grünfläche		X	☐
4. Schutzgut Wasser		ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.		X	☐
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.		X	☐
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. 2/3 des Geltungsbereichs ist Grünfläche		X	☐
5. Schutzgut Luft/Klima		ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.		X	☐
6. Schutzgut Landschaftsbild		ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.		X	☐
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.		X	☐
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen ... Im Außenbereich keine zusätzlichen Hauptgebäude; Erhalt des Gehölzbestandes; 2/3 des Geltungsbereichs Grünfläche		X	☐

Erläuterungen:

zu 1.3: Die rechnerische GRZ₁ für das gesamte Plangebiet inkl. Maßnahmen im Innenbereich, welche nicht als Eingriff gelten, beträgt 0,12. Die zusätzlichen Flächen für Nebenanlagen im Außenbereich nehmen eine Fläche von knapp 180 m² ein. Darunter sind auch offene Stellplätze, welche mit versickerungsfähigen Belägen errichtet werden müssen.

zu 4.1: Trotz der Lage im Wassersensiblen Bereich und der durch die Nähe zum Ammersee mutmaßlich hohen Grundwasserstände, greifen die Baukörper nicht ins Grundwasser ein. Dies ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist, ersichtlich und gewährleistet.

zu 4.2: Die bestehende Villa liegt teilweise innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt kann das Gelände in unmittelbarer Umgebung der Villa bis zu einer Höhe von 535,3 m ü NHN bzw. 535,8 m ü NHN angeschüttet werden, so dass die Villa künftig hochwasserfrei ist. Die Flächen für die Aufschüttung können der Planzeichnung und dem Freiflächenplan entnommen werden. Ob ein Ausgleich für das entfallende Retentionsvolumen erbracht werden muss

ist derzeit noch nicht geklärt.

Sind alle Fragen der Checkliste mit „JA“ beantwortet, besteht gemäß Leitfaden kein weiterer Ausgleichsbedarf.

5.7.3 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 (Schadigungsverbot, Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot) von gemeinschaftsrechtlich nach Anhang II der FFHRichtlinie geschützten Tier- oder Pflanzenarten und Europäischen Vogelarten führt.

5.8 Wasser

Um dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen, liegt die maßgebende Hochwasserkote für das Vorhaben bei 535,00 m NHN. Daher ist festgesetzt, dass bis zu einer Höhe von 535,30 eine hochwasserangepasste Bauweise inkl. Freibord vorzusehen ist.

5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, dadurch Verringerung der Hitzebelastung, Festsetzung privater Grünfläche, Grünfläche mit Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt sowie Bestandsbäume, Hinweis zu den angrenzten Gewässern
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Anlage von Zisternen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Aufschüttung des Geländes zum Schutz der Lage, die zum Teil innerhalb des HQ-100-Gebiets liegt, dadurch Minimierung der Gefahren

	durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

5.10 Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) sind für den Landkreis Landsberg am Lech keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderungen und des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5.11 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 6.322 m ²
Bauland	2.090 m ²
überbaubare Fläche (Hauptgebäude, Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Aufschüttungen)	ca 1.064 m ²
private Grünfläche	ca. 4.232 m ²
Grundfläche (GR)	530 m ²

zusätzliche Grundfläche für Außentrep- pen, Vordächer, Balkone und Terrassen (GR _T)	240 m²
---	--------

6. 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.

Gemeinde

Utting a. Ammersee, den

.....
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister