

Gemeinde

Utting a. Ammersee

Lkr. Landsberg a. Lech

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Seestraße

Entwurf

Architekturbüro Wissnet
Beiselestraße 19, 82327 Tutzing / +49 8158 907644

Architekturbüro Annette von Czettritz
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

Kneucker

QS: Martin

Aktenzeichen

UTT 2-92

Plandatum

31.07.2025 (Vorentwurf)



Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Einleitung.....	4
2.1	Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz	4
2.2	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	6
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	10
3.	Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....	10
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung)	10
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung.....	10
3.3	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	11
3.4	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	11
3.5	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	11
4.	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	11
4.1	Schutzgut Boden	12
4.2	Schutzgut Fläche	14
4.3	Schutzgut Wasser.....	14
4.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	16
4.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt	16
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	17
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)	17
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
4.9	Wechselwirkungen.....	17
5.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
6.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	18
6.1	Vermeidung und Minimierung	18
6.2	Ausgleich	18
6.3	Maßnahmen des Artenschutzes	20
7.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	20
8.	Beschreibung der Methodik	20
9.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	21
10.	Quellenverzeichnis	22

1. Zusammenfassung

Das Plangebiet mit einer Fläche von 6.328 m² liegt im Osten von Utting, direkt am Ammersee. Es wird im Westen von der Seestraße, im Norden vom Mühlbach und im Osten vom Ammersee begrenzt. Auf dem Grundstück befinden sich eine Villa und ein kleineres Wohngebäude. Darüber hinaus ist das Grundstück vor allem im Norden entlang des Mühlbachs durch einen charakteristischen Baumbestand und zum See hin durch eine offene Rasen-/Wiesenfläche mit Einzelbäumen geprägt.

Die Eigentümerin der Fl.-Nr. 326, Gemarkung Utting a. Ammersee beabsichtigt, die bestehende Villa umzubauen und in mehrere Wohnungen aufzuteilen. Darüber hinaus ist im vorderen Grundstücksbereich der Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes mit Garagen und Carport vorgesehen. Um die gewünschte Planung realisieren zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ziel dieser Planung ist es, die bestehende, Ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Vegetation zu erhalten und der Bauherrin gleichzeitig eine verlässliche Planungsgrundlage zu bieten, die eine bessere Nutzung des Grundstücks ermöglicht.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen sind auf keines der Schutzgüter zu erwarten.

Schutzgut	Bedeutung des Gebietes	Erheblichkeit der Auswirkung
Boden	gering bis hoch	gering
Fläche	gering	keine
Wasser	hoch	gering
Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	mittel	keine
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	mittel	gering
Orts- und Landschaftsbild	hoch	gering
Mensch	gering	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten, Biotope und biologische Vielfalt sowie Orts- und Landschaftsbild.

Für die Eingriffsregelung kommt die vereinfachte Vorgehensweise des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von Dezember 2021 zur Anwendung. Nachdem alle Fragen der Checkliste mit „JA“ beantwortet werden konnten, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

2. Einleitung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Somit kommt die Gemeinde nun zum Schluss, dass der gegenständliche Umweltbericht einen Datenumfang erreicht hat, der vernünftigerweise verlangt werden konnte. Der Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichts (als Ergebnis der Umweltprüfung) berücksichtigt dabei den gegenwärtigen Wissensstand und aktuelle Prüfmethoden. Der Gemeinde liegen damit ausreichende Informationen für den Entscheidungsprozess auf Ebene der Bauleitplanung vor.

2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Das Plangebiet mit einer Fläche von 6.328 m² liegt im Osten von Utting, direkt am Ammersee. Es wird im Westen von der Seestraße, im Norden vom Mühlbach und im Osten vom Ammersee begrenzt. Südlich grenzen zwei bebaute Grundstücke an. Auf dem Grundstück befinden sich eine Villa und ein kleineres Wohngebäude, welches direkt an der Seestraße liegt. Darüber hinaus ist das Grundstück vor allem im Norden entlang des Mühlbachs durch einen charakteristischen Baumbestand und zum See hin durch eine offene Rasen-/Wiesenfläche mit Einzelbäumen geprägt. Den Übergangsbereich zum See bildet ein Schilfgürtel.

Die Eigentümerin der Fl.-Nr. 326, Gemarkung Utting a. Ammersee beabsichtigt, die bestehende Villa umbauen und in mehrere Wohnungen aufzuteilen. Geplant sind die Errichtung zusätzlicher Dachgauben sowie die Erweiterung des Gebäudes um einen Wintergarten, einen Balkon und eine Terrasse. Darüber hinaus ist vorgesehen, das bestehende Wohnhaus im vorderen Grundstücksbereich durch den Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes mit Garagen und Carport zu erweitern. Hier sollen eine Hausmeisterwohnung und die Stiftung der Bauherrin untergebracht werden.

Der überwiegende Teil des Grundstücks zählt zum Außenbereich. Lediglich ein Teilbereich im Südwesten (mit dem Wohnhaus) wird dem Innenbereich zugeordnet. Um die gewünschte Planung realisieren zu können, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ziel dieser Planung ist es, die bestehende, Ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Vegetation zu erhalten und der Bauherrin gleichzeitig eine verlässliche Planungsgrundlage zu bieten, die eine bessere Nutzung des Grundstücks ermöglicht.

Der Bebauungsplan setzt Bauräume für Haupt- und Nebengebäude fest, macht Vorgaben zu Art und Maß der Nutzung (Grundfläche, Wand- und Firsthöhe) und zur baulichen Gestaltung. Der Großteil des Grundstücks wird als private Grünfläche festgesetzt. Der Baumbestand im Norden des Grundstücks sowie die erhaltenswerten Einzelbäume im südlichen Teil werden zum Erhalt festgesetzt. Zudem werden Festsetzungen zu den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen.



Abb. 1 Luftbild mit Parzellarkarte; Quelle Geobasisdaten: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung und GeoBasis-DE / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Stand vom 01.07.2025

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

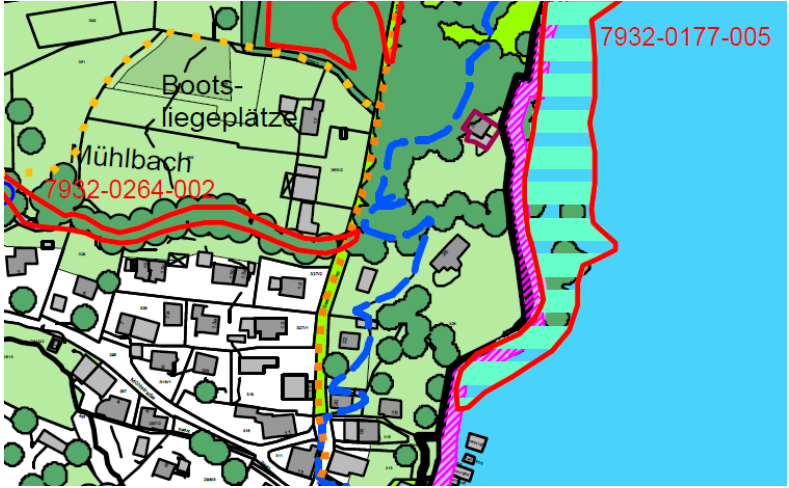
Geltungsbereich	ca. 6.322 m ²
Bauland (allgemeines Wohngebiet)	1.122 m ²
Bauland (Mischgebiet)	968 m ²
überbaubare Fläche (Hauptgebäude, Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Aufschüttungen)	Ca. 1.064 m ²
private Grünfläche	ca. 4.232 m ²

2.2 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden tabellarisch die Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes gelistet. Es wird *entweder* ihre Berücksichtigung in der Planung (mit Verweis auf den jeweiligen Eintrag zum Schutzgut) beschrieben *oder* begründet, warum dieses Thema durch die Planung nicht betroffen ist.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Artenschutz	☐	Begründung: Das Vorhaben führt nach fachgutachterlicher Einschätzung 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 führen. Quelle: SAP-Relevanzprüfung, Potentialanalyse für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Habitatanalyse von Hendrik Wirschum, Stand 08.07.2025
Biotopverbund	☐	Begründung: kein Eingriff in und keine Unterbrechung von seltenen zusammenhängenden Lebensraumstrukturen, da bauliche Entwicklung teilweise in Innenbereich und ansonsten kaum über den Bestand hinaus; keine Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume, der Artenaustausch bleibt erhalten, keine Unterbrechung regionaler Biotopverbundachsen, keine Entwicklungsschwerpunkte und Verbundachsen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 6.2 „Ausgleich“
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.1 „Schutzgut Boden“
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	☐	Begründung: Einerseits Überplanung eines Gebietes für das bereits Baurecht besteht, andererseits Umbau eines bestehenden Gebäudes ohne Inanspruchnahme von nennenswert zusätzlichen Flächen.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Klimaschutz	☐	Begründung: Lage im Hauptort mit guter Versorgungslage und sozialer Infrastruktur, bauliche Entwicklung eines bereits voll erschlossenen Baugrundstücks, kurze Wege, Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, Erreichbarkeit über Radwegenetz, keine Beanspruchung von Mooren, Auen, Feuchtgebieten und Wäldern als Flächen mit hoher Treibhausgas-Senkenfunktion, Erhalt von Gehölzen als CO ₂ -Speicher, Festsetzung überwiegend als private Grünfläche
Anpassung an den Klimawandel	☐	Begründung: die bestehende Villa wird so angebösch, dass sie künftig hochwasserfrei liegt; keine Gefahrenlage für wild abfließendes Niederschlagswasser oder Schicht- und Hang(austritts)wasser (keine Geländerinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß), Erhalt klimatisch wirksamer Grünflächen/Freiflächen (Wärmeausgleichsinseln/ Kaltluftentstehungsgebiete) durch Festsetzung einer Grünfläche und durch Beschränkung der Baufelder
Regionaler Grünzug	☐	Begründung: nicht vorhanden
Regionales Trenngrün	☐	Begründung: nicht vorhanden
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	☐	Begründung: Überplanung eines Privatgrundstücks am Seeufer in einer Grünfläche mit Bedeutung für Landschaftsökologie und Orts- und Landschaftsbild (gem. Landschaftsplan). Umbau eines Bestandsgebäudes und Erhalt der prägenden Gehölzstrukturen, daher kaum Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes von der Seeseite her. Geringfügige Veränderungen im Bereich der Seestraße durch Ergänzung von Gebäuden im Umfeld des bestehenden Wohnhauses unmittelbar an der Seestraße. Pflanzung von Laubbäumen zur besseren Einbindung des Neubaus.
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	☐	Begründung: nicht vorhanden
Immissionsschutz	☐	Begründung: geplantes Baugebiet verträglich mit angrenzenden Nutzungen, keine Einwirkungen durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Geruch
Altlasten	☐	Begründung: nicht vorhanden

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Wald-funktionsplanung	☐	Begründung: nicht vorhanden
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogel-schutzgebiete)	☒	Berücksichtigung: Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an das Vogelschutzgebiet 7932-471.02 Ammerseegebiet. Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde kann auf eine Verträglichkeitsvorprüfung nach der Vogelschutzrichtlinie verzichtet werden, sofern in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung Bezug auf das Vogelschutzgebiet genommen wird.
Naturschutzgebiet	☐	Begründung: nicht vorhanden
Nationalpark	☐	Begründung: nicht vorhanden
Naturdenkmal	☐	Begründung: nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet	☒	Berücksichtigung: Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Ammersee West (LSG-00509.01)  Abb. 2 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Gemäß Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet gilt für die rosa schraffierten Bereiche ein Betretungsverbot. Das Landschaftsschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen.
geschützter Landschaftsbestandteil	☐	Begründung: nicht vorhanden

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
gesetzlich geschützte Biotope	☒	Berücksichtigung: Östlich des Plangebiets befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 7932-0177-005 Westliches Ammerseeufer zwischen NSG „Seeholz“ und Echinger Bad. Es handelt sich um einen Röhrichtgürtel unterschiedlicher Breite. Der westlich der Seestraße gelegene Abschnitt des Mühlbachs ist ebenfalls gesetzlich als Biotop geschützt (Biotop-Nr. 7932-0364-002, „Uttinger Mühlbach im Ortsbereich von Utting“). Es handelt sich um recht breite und dicht ausgebildete Gewässerbegleitgehölze. Der Bach ist in TF 01 ca. 2-2,5m eingetieft und fließt in einem 5-6 m breiten, noch leicht mäandrierendem Gewässerbett. Er besitzt schnell fließendes, rel. klares, vegetationsloses Wasser und kiesigen Grund. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind verboten, gehen von der Planung jedoch auch nicht aus.
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	☐	Begründung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.
Erholung	☐	Begründung: Der Ammersee hat, wie alle oberbayerischen Seen, eine große Bedeutung als Erholungsgebiet. Da es sich beim Plangebiet jedoch um ein eingezäuntes Privatgrundstück handelt, weist es keine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Ein Zugang zum See ist auch vor Aufstellung des Bebauungsplans nicht möglich. Über die Seestraße verlaufen diverse, teils überörtliche Radwege (Ammer-Amper-Radweg, Jakobus Radpilgerweg, Ring der Regionen) und Wanderwege, die insbesondere am Wochenende stark frequentiert sind. Diese sind von der Planung nicht berührt.
Ökoflächenkatalog	☐	Begründung: nicht vorhanden
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	☐	Begründung: Gemäß Bayerischen Denkmaltatlas befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirkende, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Wirkräume von Baudenkmälern oder bedeutende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	☒	Erhöhung des Versiegelungsgrades
Fläche	☐	innerörtliche Lage, teilweise bestehendes Baurecht, bzw. Umbau eines Bestandsgebäudes
Wasser	☒	Plangebiet berührt wassersensiblen Bereich und Hochwassergefahrenfläche, hoher Grundwasserstand
Luft und Klima	☐	klimatisch wirksame Elemente werden erhalten
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	☐	Keine Betroffenheit gem. saP-Relevanzprüfung, Festsetzung einer großen Grünfläche, bauliche Entwicklung überwiegend im Innenbereich und im Bestand
Orts- und Landschaftsbild	☐	Umbau eines Bestandsgebäudes und Erhalt der prägenden Gehölzstrukturen, kaum Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes. Geringfügige Veränderungen im Bereich der Seestraße durch Ergänzung von Gebäuden im Umfeld des bestehenden Wohnhauses unmittelbar an der Seestraße. Pflanzung von Laubbäumen zur besseren Einbindung des Neubaus.
Mensch	☐	Privatgrundstück ohne Bedeutung für Erholungsnutzung, keine Immissionsschutzkonflikte
Kultur- und Sachgüter	☐	nicht vorhanden

3. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden (Ziffern 3, 4 und 6 des Umweltberichts) werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene.

Insbesondere werden gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) Punkte cc) bis ff) sowie hh) zum BauGB folgende Einschätzungen getroffen:

3.1 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung)

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen, ebenso wenig wie die Emission von Schadstoffe, Lärm und Erschütterungen.

3.2 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

In den geplanten Wohn- und Büroräumen fällt Abfall im üblichen Rahmen an. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Gemeinde. Für Sonderabfälle, die ebenfalls im

Haushalt anfallen können (Grünabfälle, Sperrmüll, Farben/Lacke) steht ein gemeindlicher Wertstoffhof zur Verfügung.

Es ist lediglich mit haushaltsüblichen Abwässern aus den Sanitäranlagen zu rechnen.

3.3 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Es kommen keine besonderen Techniken zum Einsatz. Es werden Haushaltsübliche Geräte, wie Küchengeräte oder Waschmaschinen verwendet.

Für die Heizung können verschieden Techniken, wie Ölheizung, Gas, Fernwärme, Kraft-Wäre-Pumpen, Geothermie verwendet werden. Zudem ist die Nutzung von Photovoltaik oder Solarthermie möglich.

3.4 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Es ist Aufgabe der Gemeinde und der zuständigen Fachbehörde zu entscheiden, ab wann von einem „schweren Unfall“ im Plangebiet zu sprechen ist. Vorliegend ist dann von einem schweren Unfall zu sprechen, wenn die zur Verfügung stehenden Kapazitäten der örtlichen Rettungskräfte nicht mehr ausreichen.

Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Vorhabens liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

3.5 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen. Kumulationswirkungen sind beim vorliegenden Projekt auf Grund der Kleinräumigkeit jedoch nicht zu erwarten.

4. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes:

Der Untersuchungsraum erstreckt sich auf den Geltungsbereich, im Hinblick auf das Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt werden auch die angrenzenden Flächen, Schutzgebiete und kartierten Biotope mit einbezogen.

Da sich im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche keine Veränderungen gegenüber dem Bestand ergeben, werden die Auswirkungen des Vorhabens nur auf die Bauflächen untersucht.

Abschichtung Untersuchungsumfang:

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht nur die Schutzgüter betrachtet, die gemäß Scoping (siehe 2.3) durch das Vorhaben betroffen sind. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens werden zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

4.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie die Veränderung der organischen Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung und die Bodenversiegelung.

Beschreibung:

Im Plangebiet kommt gemäß Standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ausschließlich der Bodentyp 24 Kolluvium aus schluffig-lehmigen Abschwemmassen über carbonatreichem Schotter vor. Bei der Bodenart handelt es sich um einen meist tiefgründigen, tiefreichend humosen Lehm Boden aus abgetragenen Bodenmaterial. Der Boden weist eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit, ein geringes Filtervermögen und eine hohe Sorptionskapazität auf.



Abb. 3 Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg; Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover; Stand vom 02.07.2025

Das Seegrundstück ist mit einer Villa, einem kleinen Wohnhaus und verschiedenen Nebengebäuden wie einem Seepavillon und Gartenhäusern bebaut. Darüber hinaus wird es überwiegend als Garten genutzt. Der nördliche Teil, entlang des Mühlbachs ist mit Gehölzen bestanden.

Bewertung:

Im Bereich der Gebäude und deren unmittelbarem Umfeld ist der Boden versiegelt. Wo er als Fahr- und Stellfläche für Fahrzeuge dient, ist er verdichtet. Aufgrund der mit Versiegelung und Verdichtung einhergehenden Funktionsverluste, wie verringerter Versickerungs- und Ertragsfähigkeit, weist der Boden eine geringe Bedeutung auf.

Unter dem Gehölzbestand im Norden ist von einem natürlichen Bodenaufbau mit intakten Bodenfunktionen auszugehen. Hier liegen keine Störungen durch Einträge von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder durch mechanisches Bearbeiten vor. Versickerungsfähigkeit, Grundwasserneubildungs- und -reinigungsfunktion sowie Lebensraumfunktion und Ertragsfähigkeit sind ungemindert. Diesen Böden kommt eine hohe Bedeutung zu. Dies trifft wahrscheinlich auch auf die meisten übrigen Gartenflächen zu, wobei keine Aussagen zur Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln getroffen werden können.

Auffüllungen sind jedoch im Bereich des ehemaligen Verlaufs des Mühlbachs anzutreffen (s. Ziffer 4.2).

Aufgrund mittlerer bis hoher Durchlässigkeit, geringem Filtervermögen und hoher Sorptionsfähigkeit ist von einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber möglichen Stoffeinträgen auszugehen.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Eine zusätzliche Bebauung/Versiegelung ist überwiegend im Bereich des bestehenden Wohnhauses an der Seestraße vorgesehen. Da es sich hier um einen unbeplanten Innenbereich handelt, ist das Vorhaben bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig. Es handelt sich der im Sinne des Baugesetzbuchs um keinen Eingriff.

Die Um- und Anbaumaßnahmen im Bereich der Villa erfolgen auf Flächen, welche bereits versiegelt sind und verursachen somit ebenfalls keinen Eingriff.

Nordwestlich der Villa werden Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, so dass zusätzliche Flächen von rund 200 m² versiegelt bzw. verdichtet werden. Es handelt sich dabei teilweise um Bereiche mit naturnahe Böden und teilweise um verdichtete Böden.

Baubedingt kann es zur Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge kommen. Bei Aushubarbeiten und Bodenabtrag wird der natürliche Bodenaufbau durch Umlagerungen zerstört. Durch die Baustelleneinrichtung kann es zur temporären Versiegelung kommen.

Anlagebedingt kommt es auf ca. 200 m² zu negativen Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit durch die Versiegelung des Bodens. Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten minimiert.

Bei Umsetzung des Vorhabens kommen keine überwachungsbedürftigen und grundwassergefährdenden Stoffe zum Einsatz. Von betriebsbedingten, schädlichen Stoffeinträgen in den Boden ist daher nicht auszugehen.

Insgesamt kommt es zu negativen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

4.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Das Schutzgut Fläche ist von der Planung nicht betroffen.

4.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserangebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben z.B. durch hydromorphologische Veränderungen, Veränderungen von Quantität oder Qualität des Wassers.

Beschreibung:

Das Plangebiet ist im Norden und Osten von Oberflächengewässern begrenzt.

Im Norden verläuft der Mühlbach, der ursprünglich diagonal von Nordwesten nach Südosten durch das Grundstück verlief. Der ehemalige Mündungsbereich ist auf dem Luftbild am Schwemmkegel erkennbar. Der Mühlbach ist in der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut als möglicher Fließweg mit starkem Abfluss gekennzeichnet.



Abb. 4 Luftbild mit skizzierten, ehemaligem Verlauf des Mühlbachs; Quelle Geobasisdaten: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung und GeoBasis-DE / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Stand vom 01.07.2025

Im Osten grenzt das Grundstück an den Ammersee. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich ein Großteil des Plangebiet Grundstücks innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ des Ammersees. Hochwasserfrei ist das Gelände ab einer Höhe von 535,00 m ü. NHN.

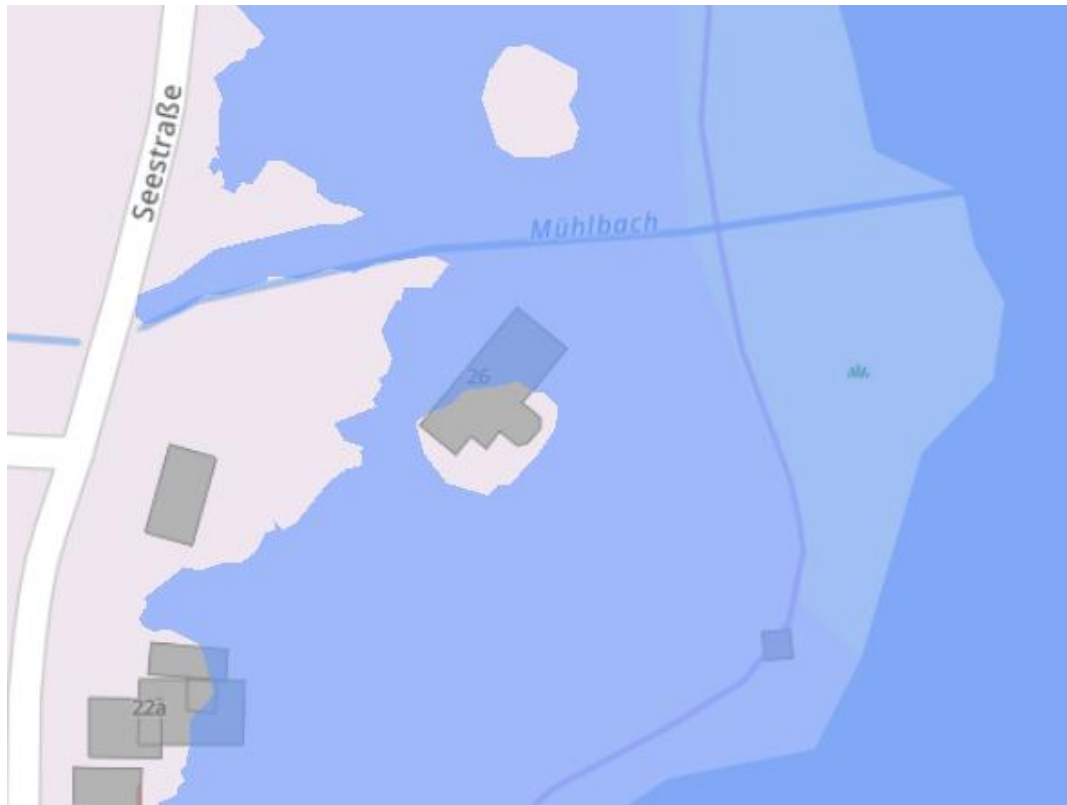


Abb. 5 Ausschnitt Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete; Quelle Basiskarte: ATKIS © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung; Quelle Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Abgefragt am: 01.07.2025

Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet zudem vollständig im Umgriff von Wassersensiblen Bereichen. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Fließgewässer, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Genaue Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Auf Grund der Seenähe ist davon auszugehen, dass der Grundwasserstand mit dem Wasserspiegel des Sees korreliert.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung:

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage in einem wassersensiblen Bereich, innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀, des hohen Grundwasserstands und der Nähe zu Oberflächengewässern eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Wassersensible Bereiche sind für den Wasser- und Naturhaushalt als wertvoll zu beurteilen. Auf diesen Flächen sollten vorrangig Maßnahmen zur ökologischen und hydrologischen Verbesserung stattfinden.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Baubedingt kann es zur Absenkung des Grundwassers kommen (Bauwasserhaltung).

Anlagebedingt kommt es durch eine etwas höhere Versiegelung zu einem geringfügig stärkeren Oberflächenabfluss.

Betriebsbedingt sind keine Stoffeinträge in das Grundwasser zu befürchten

Auf Grund der Lage innerhalb der Hochwassergefahrenfläche wird das Gelände im Bereich der Villa in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt aufgeschüttet. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist inkl. Freibord auf 535,30 m NHN vorzusehen. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen ist auch das Bestandsgebäude vor Hochwasser geschützt.

4.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen, ferner die durch das Vorhaben evtl. mit verstärkte Veränderungen des Klimas, z. B. durch Treibhausgasemissionen, Veränderung des Kleinklimas am Standort.

Das Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ist von der Planung nicht betroffen.

4.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

Das Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt ist von der Planung nicht betroffen. Die geplante bauliche Entwicklung beschränkt sich überwiegend auf den Umbau der vorhandenen Villa und auf den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, wo bereits Baurecht besteht. Die geplanten Nebenanlagen nördlich der Villa haben anlagebedingt keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut. Bau- und betriebsbedingt ist durch Störungen mit negativen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Auswirkungen des Vorhabens auf besonders geschützte Arten:

Gemäß SAP-Relevanzprüfung, Potentialanalyse für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Habitatanalyse von Hendrik Wirschum, Stand 08.07.2025, führt das 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.

4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist von der Planung nicht betroffen.

4.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Das Schutzgut Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind wichtige Kriterien die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und auf Kulturlandschaften.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von der Planung nicht betroffen.

4.9 Wechselwirkungen

Beschreibung:

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Prognose:

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da sich durch das Vorhaben lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden ergeben. Schützenswerte Vegetationsbestände, die durch eine mögliche Veränderung des Niederschlagswasserabflusses und der Versickerung betroffen sein könnten, befinden sich nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens ist die Hochwasserfreilegung und der Umbau der Villa in der gewünschten Form nicht möglich. Der Gehölzbestand erfahre keinen gesonderten Schutz.

Die bauliche Ergänzung an der Seestraße könnte nach § 34 BauGB zugelassen werden.

6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vermeidung und Minimierung

Durch folgende Maßnahmen lassen sich die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verringern:

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung, Stoffeinträge
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, z.B. Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Dachbegrünung zur Regulierung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes

6.2 Ausgleich

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. Hierzu sind alle Fragen der nachfolgenden Checkliste zu beantworten. Sind alle Fragen mit „JA“ beantwortet, besteht gemäß Leitfaden kein weiterer Ausgleichsbedarf.

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.

Erläuterungen zu einigen Punkten der nachfolgenden Checkliste:

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.

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. 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 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	X	☐
Im Außenbereich keine zusätzlichen Hauptgebäude; Erhalt des Gehölzbestandes; 2/3 des Geltungsbereichs Grünfläche		

6.3 Maßnahmen des Artenschutzes

Gemäß SAP-Relevanzprüfung, Potentialanalyse für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Habitatanalyse von Hendrik Wirschum, Stand 08.07.2025, sind keine Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Das neugeplante Gebäude am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird so platziert, dass möglichst wenig Eingriff in die Topografie und den Grünbestand erfolgt und es sich gut in den Bebauungszusammenhang einfügt. Dies wurde im frühen Planungsstadium bereits anhand mehrerer Varianten geprüft.

Bei der bereits bestehenden alten Seevilla handelt es sich um ein Bestandsgebäude, welches als solches weiter genutzt werden und zu diesem Zwecke umgebaut werden soll. Die Planungsalternative eines Neubaus wurde verworfen. Darüber hinaus wurden aufgrund der besonderen Ortsituation und den Anforderungen an die besondere Lage in Bezug auf den Grünbestand keine weiteren Planungsalternativen untersucht. Die Planung zum Bestandsumbau wurde unter Berücksichtigung und Erhalt des umfangreichen Baumbestands angepasst und sichert so den Fortbestand dieses für den Ort typisch bebauten Seegrundstücks.

8. Beschreibung der Methodik

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort.

Eine Begehung des Plangebietes war ausreichend, da sich aufgrund der vorliegenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben bzw. ausreichend Informationen vorhanden waren.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- BayernAtlas: Naturgefahren
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landsberg
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Utting
- Landschaftsplan der Gemeinde Utting
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Folgende Fachplanungen liegen der Planung zugrunde:

SAP-Relevanzprüfung, Potentialanalyse für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Habitatanalyse von Hendrik Wirschum, Stand 08.07.2025

Die für den Umweltbericht relevanten Daten konnten aus den vorhandenen Unterlagen gewonnen werden.

9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die SaP-Relevanzprüfung 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 FFH-Richtlinie geschützten Tier- oder Pflanzenarten und Europäischen Vogelarten führt.

Zudem kann für den vorliegenden Bebauungsplan die vereinfachte Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung angewandt werden. Nachdem alle Fragen mit „JA“ beantwortet werden konnte, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

i.A. C. Kneucker

München, den 09.07.2025

10. Quellenverzeichnis

Fachinformationen

BayLfD (2023) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: 01.07.2025

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: 01.07.2025

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**: Themenbereiche „Boden“, „Geologie“, „Gewässerbewirtschaftung“, <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand: 02.07.2025

BayStMFH (2023) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: **BayernAtlas**: Themenbereiche „Planen und Bauen“, „Umwelt und Naturgefahren“, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11>, Stand: 02.07.2025

BayStMUGV (1997) Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Landsberg a. Lech vom März 1997, http://www.lfu.bayern.de/natur/absp_daten/index.htm

BayStMWBV (2021) Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: **Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“**, https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf, Stand: Dez. 2021

REGIERUNG VON OBERBAYERN (2007): **Landschaftsentwicklungskonzept** Region München, Region 14, mit Stand vom 19.12.2007

(Übergeordnete) Planungen und Sonstiges:

BayStMFLH (2013/2018/2020/2023) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.06.2023, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung)

GEMEINDE UTTING (2013): Rechtswirksamer **Flächennutzungsplan** mit Stand vom 07.11.2013

GEMEINDE UTTING (2011): Fortschreibung des **Landschaftsplans** mit Stand von September 2011

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke, Normen

BRD (2021): **Bundes-Bodenschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BRD (2022): **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

BRD (2023): **Wasserhaushaltsgesetz** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Bodenschutzgesetz** (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2023): **Bayerisches Denkmalschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 7 des Gesetzes vom 10. März 2023 (GVBl. S. 91) geändert worden i

FREISTAAT BAYERN (2019): **Bayerische Natura 2 000-Verordnung** (Bay-Nat2000V) vom 12. Juli 2006 (GVBl. S. 524, BayRS 791-8-1-U), die zuletzt durch § 1 Abs. 344 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2022): **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2021): **Bayerisches Wassergesetz** (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist