

Gemeinde

Utting a. Ammersee

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

**Schondorfer-/ Dießener Straße
7. Änderung**

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, Ritz

QS: Martin

Aktenzeichen

UTT 2-95

Plandatum

29.01.2026

31.07.2025 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Bebauungspläne und Satzungen.....	3
2.2	Auslegungsfrist.....	4
2.3	Gemeinderatsbeschluss	5
3.	Plangebiet	5
3.1	Lage	5
3.2	Nutzungen.....	5
3.3	Erschließung	6
3.4	Flora/ Fauna.....	6
3.5	Denkmäler.....	8
4.	Planinhalte	9
4.1	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und bauliche Gestaltung.....	9
4.2	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
4.3	Altlasten	10
5.	Verwirklichung der Planung	10
5.1	Technische Anforderungen an die Energienetze	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Flurstücke 178 und 179 der Gemarkung Utting am Ammersee liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Dießener-/Schondorfer Straße“ i. d. F. vom 30.01.1997. Auf dem Flurstück 179 ist die Errichtung eines neuen Stadels als Ersatz für einen bereits vorhandenen, an der Grundstücksgrenze zur Flurstück Nr. 180 gelegenen, vorgesehen. Da für den vorhandenen Stadel im ursprünglichen Bebauungsplan kein Baufenster enthalten ist, ist ein Ersatzbau nur mit Änderung des Bebauungsplans möglich. Zudem ist um ursprünglichen Bebauungsplan auf Flurnummer 179 ein Baufenster für einen Hauptbaukörper festgesetzt, welches aber nie ausgenutzt wurde. Darüber hinaus überragt der bestehende Baukörper auf Flurnummer 178 die dort festgesetzten Baugrenzen deutlich. Eine Anpassung der Baugrenzen an die aktuelle Bebauung scheint daher sinnvoll.

Ziel des Bebauungsplans ist es daher, die Potenziale des Grundstücks den aktuellen Erfordernissen anzupassen und neu zu ordnen.

Mit der 3. und der 6. Änderung des Bebauungsplans wurde bereits einer „Erweiterung des Baufensters“ auf den Nachbargrundstücken mit den Flurnummern 176/1, 179/1 und 179/4 zugestimmt.

Die beantragte 7. Änderung des Bebauungsplans zur Verschiebung und Anpassung der Baufenster für die Flurstücke 178 und 179 wird aus Sicht der Verwaltung befürwortet. Sie stellt eine konsistente Fortschreibung der bisherigen planerischen Entwicklung dar und leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Bebauungspläne und Satzungen

Die Gemeinde Utting a. Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.01.1997 den ursprünglichen Bebauungsplan „Dießener-/Schondorfer Straße“ i.d.F. vom 30.01.1997 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht innerhalb des Geltungsbereichs zwei Bauräume vor. Der vordere Bauraum mit einer Grundfläche von 180 m² liegt entlang der Dießener Straße und ist straßenseitig durch eine Baulinie begrenzt. Der zweite Bauraum mit einer Grundfläche von 100 m² befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Für beide Bauräume sind Firstrichtungen festgelegt: Die Hauptfirstrichtung des vorderen Bauraums verläuft parallel zur Dießener Straße, während eine Nebenfirstrichtung senkrecht dazu nach Südosten festgesetzt ist. Die Firstrichtung des rückwärtigen Bauraums verläuft in West-Ost-Richtung.



Abb. 1 Lage des Änderungsgebietes im ursprünglichen Bebauungsplan

2.2 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 angemessenen 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.

2.3 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Utting a. Ammersee hat am 27.03.2025 zugestimmt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Dießener-/Schondorfer Straße“ zum 7. Mal zu ändern. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 178 und 179.

Die nunmehr vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des beschleunigten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Änderungsgebiet liegt im Westen des Siedlungsgebiets von Utting am Ammersee, im Bereich der Achse Dießener-Straße und Schondorfer Straße. Es umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 178 und Fl.-Nr. 179 der Gemarkung Utting am Ammersee.

Das Flurstück 178 liegt innerhalb des Flurstücks 179, welches eine Größe von 1.319 m² hat. Das Flurstück 178 selbst hat eine Größe von 114 m². Die Grundstücke werden über die Dießener Straße erschlossen.

Die Grundstücke werden im Norden durch die Flurstücke 176, 176/3 und 176/1, im Süden durch die Grundstücke mit den Flurnummern 180 und 180/1 sowie im Osten durch das Flurstück 179/1 begrenzt.

Der Geltungsbereich zeigt ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten. Die Höhenlinien 564 und 563 über Normalhöhennull verlaufen innerhalb des Plangebiets.

3.2 Nutzungen

Das Änderungsgebiet und auch das Umfeld dienen ausschließlich der Wohnnutzung.

Das Grundstück mit der Flurnummer 178 ist derzeit mit einem Nebengebäude bebaut und grenzt unmittelbar an ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück mit der Flurnummer 179.

Im südlichen Bereich des Grundstücks Nr. 179 befindet sich zudem eine Nebenanlage in Form eines Stadels, welcher durch einen Neubau an versetzter Stelle ersetzt werden soll.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzende, öffentliche Straße „Dießener Straße“ verkehrlich und technisch erschlossen. Die Achse Dießener Straße - Schondorfer Straße fungiert als Teil der Nord-Süd-Verbindung St 2055 zu den umliegenden Gemeinden westlich des Ammersees, wie Schondorf am Ammersee und Dießen am Ammersee.

Des Weiteren ist der Bahnhof Utting nur ca. 15 Minuten zu Fuß entfernt. Diese Nähe zum Bahnhof bietet den Bewohnern eine schnelle und effiziente Möglichkeit, die benachbarten Gemeinden zu erreichen.

Zudem befindet sich die Bushaltestelle ‚Schneiderwirt‘ etwa 180 Meter nördlich des Geltungsbereichs und bietet über die Buslinien 814 und 891 direkte Verbindungen zum Rathaus Utting a. Ammersee sowie nach Weilheim, Schondorf und Landsberg am Lech.

Die Erschließung mit Wasser und Kanal ist im Plangebiet ebenfalls gesichert.

3.4 Flora/ Fauna

Das Landschaftsschutzgebiet "Ammersee-West" (LSG-00509.01) befindet sich weniger als 80 Meter vom Grundstück entfernt und das Gewässer-Begleitgehölz „Uttinger Mühlbach“ (7932-0264) liegt ca. 140 Meter südöstlich des Planungsgebiets. Diese werden jedoch durch die beabsichtigte Änderung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.



Abb. 2 Naturschutzgebiete und Biotope, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 23.05.2025

3.4.1 Spezieller Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Um artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen, fand eine Begehung des Plangebietes am 19.12.2025 zwischen 10:30-11:00 Uhr bei sonnigen und windstillen

Wetterverhältnissen statt. Im Vordergrund stand die Überprüfung des „Stadels“ (Holzunterstand) sowie der Obstgehölze im Plangebiet. Untersucht wurde sowohl ein Vorkommen von (gebäudebewohnende) Fledermausarten und deren Lebensstätten, als auch eine Habitat-Eignung für höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten. Hierzu wurde eine Fotodokumentation vorgenommen und nach relevanten Strukturen (z.B. Altnester, Nischen, Simse, Dachüberstände, Hohlräume hinter Verkleidungen, Gebäudefugen oder Baumhöhlen) sowie nach Spuren (z.B. Fledermauskot oder Mauerseffern) gesucht.

Im Ergebnis wurden zwar vereinzelte Strukturen vorgefunden, jedoch ist der Unterstand von starker Feuchte und entsprechendem Schimmelbefall geprägt. Spuren auf eine regelmäßige Nutzung als Fledermausquartier oder (ehemalige) Brutstätten für Vögel konnten nicht vorgefunden werden. Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben daher voraussichtlich nicht ausgelöst, wie nachfolgend beschrieben und begründet wird.



Abb. 3 - 8: Fotodokumentation des Stadels mit relevanten Strukturen sowie umgebender Gehölze (eigene Aufnahmen vom 19.12.25)

Strukturen im Plangebiet

Bei der Prüfung vor Ort konnten unterschiedliche Strukturen gefunden werden, die grundsätzlich für verschiedene Artengruppen geeignet sind. So finden sich beispielsweise zahlreiche Nischen und Spalten unter dem Gebälk des Stadels, welche potenzielle Habitate für Brutvögel oder Fledermäuse darstellen. Seitlich des Unterstands wurden Steinablagerungen vorgefunden, die als Schutzraum für überwinterte Säugetiere oder Reptilien dienen können.

Es ist jedoch hervorzuheben, dass das Gebälk stark beschädigt ist und zum Teil durch Stahlstützen vor dem Einsturz gesichert wird (vgl. Abb. 4). Die Dacheindeckung besteht aus gebrannten Dachziegeln, die an einigen Stellen Schäden oder Lücken aufweisen, weshalb Regen an die darunter befindliche Holzkonstruktion gelangt. An mehreren Balken liegt schwerer Schimmelbefall vor (vgl. Abb. 8). Teilweise befinden sich lagernde Holzelemente unterhalb des Dachs (vgl. Abb. 7), die nach Angaben des Eigentümers regelmäßig umgelagert werden. Auf dem Grundstück sind mehrere Obstgehölze junger bis mittlerer Ausprägung vorhanden. Baumhöhlen oder Nester konnten nicht gefunden werden. Zwei der älteren Gehölze wiesen starken Pilzbefall durch schwarzen Rindenbrand (*Diplodia*-Pilze) auf, weshalb sie in absehbarer Zeit entfernt werden müssen. Der restliche Gehölzbestand befindet sich in gesundem Zustand und soll erhalten bleiben.

Vögel

Zusammenfassend bietet der Unterstand zwar Habitatstrukturen für Vögel, jedoch konnten keine (Alt-)Nester, Vogelfedern oder Kotsuren vorgefunden werden. Dies spricht dafür, dass das Gebäude eher eine untergeordnete Rolle als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Brutvögel spielt und nur gelegentlich von ubiquitären Arten genutzt wird.

Fledermäuse

Geeignete Winterquartiere für Fledermäuse konnten bei der Begehung nicht vorgefunden werden. Es finden sich zwar zahlreiche Ritzen und Spalten entlang der Dachverkleidung des Stadels, jedoch sind diese allesamt geprägt von Witterungserscheinungen wie Feuchtigkeit bzw. Nässe. Das Gebäude besitzt keine Verschalung, sondern wird von einer einschichtigen Bretterwand getragen, weshalb entsprechend „versteckte“ Lebensräume eher ausgeschlossen werden können.

Fazit

Es ist davon auszugehen, dass der Stadel lediglich von ubiquitären Arten genutzt wird, da eine mittel- bis hochfrequente anthropogene Nutzung stattfindet. Ein weiterer Grund, weshalb das Gebäude nicht als Lebensstätte angenommen wird, ist mutmaßlich die Feuchtigkeit sowie der starke Schimmelbefall unterhalb des Dachs.

Es ist aus planerischer Sicht mit entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung der Vogelbrutschutzzeit) davon auszugehen, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG ausgelöst werden.

3.5 Denkmäler

In einem Abstand von ca. 50 m befinden sich zwei Baudenkmäler: die Kath. Filialkirche St. Leonhard (D-1-7932-0133) und ein ehemaliges Bauernhaus (D-1-81-144-16). Von der beabsichtigten Änderung ist jedoch keine Beeinträchtigung zu befürchten.

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 hingewiesen.)



Abb. 9 Baudenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 23.05.25

4. Planinhalte

4.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und bauliche Gestaltung

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht zwei separate Bauräume mit festgelegten Grundflächen von 180 m² im Westen und 100 m² im Osten vor, was einem Gesamtwert von 280 m² entspricht. Um das Grundstück den Erfordernissen entsprechend besser zu nutzen und gleichzeitig das Bestandsrecht zu wahren werden die Bauräume an die Gegebenheiten bzw. Planungen der Eigentümer unter Wahrung des bestehenden Baurechts angepasst.

Zur Sicherung des Bestands wird der westliche Bauraum erweitert, dass nun der gesamte Gebäudebestand (Haupt- und angebautes Nebengebäude) innerhalb der Baugrenzen zum Liegen kommt. Um eine gewisse Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die GR von 180 m² auf 200 m² entsprechend der Nachbargrundstücke angehoben. Die entlang der Dießener Straße verlaufende Baulinie bleibt auch in der 7. Änderung des Bebauungsplans verbindlich bestehen. Hintergrund dieser Festsetzung ist die Wahrung des ursprünglichen Planungskonzepts, um insbesondere eine einheitliche Raumkante und Fassadenabwicklung entlang der Dießener Straße zu gewährleisten.

Um der Planung der Eigentümer zu entsprechen den bestehenden Stadel im rückwärtigen Grundstücksteil abzubrechen und an versetzter Stelle neu zu errichten, wird der östliche Bauraum entsprechend verschoben. Die bereits im Ursprungsplan festgesetzte GR von 100 m² bleibt erhalten.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Firstrichtungen bleiben auch weiterhin erhalten, um das städtebauliche Gesamtbild zu wahren.

Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben unberührt und gelten weiter fort.

4.2 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

4.3 Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind 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. Bebauungsplanänderung 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 so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 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. Bodenluft Beweissicherungsuntersuchung nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5. Verwirklichung der Planung

5.1 Technische Anforderungen an die Energienetze

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 178, Gemeinde Utting am Ammersee, befindet sich lediglich die Hausanschlussleitung der aktuellen Bebauung (Energienetze Bayern). Auf dem Grundstück Fl. Nr. 179 befinden sich keine Gasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG.

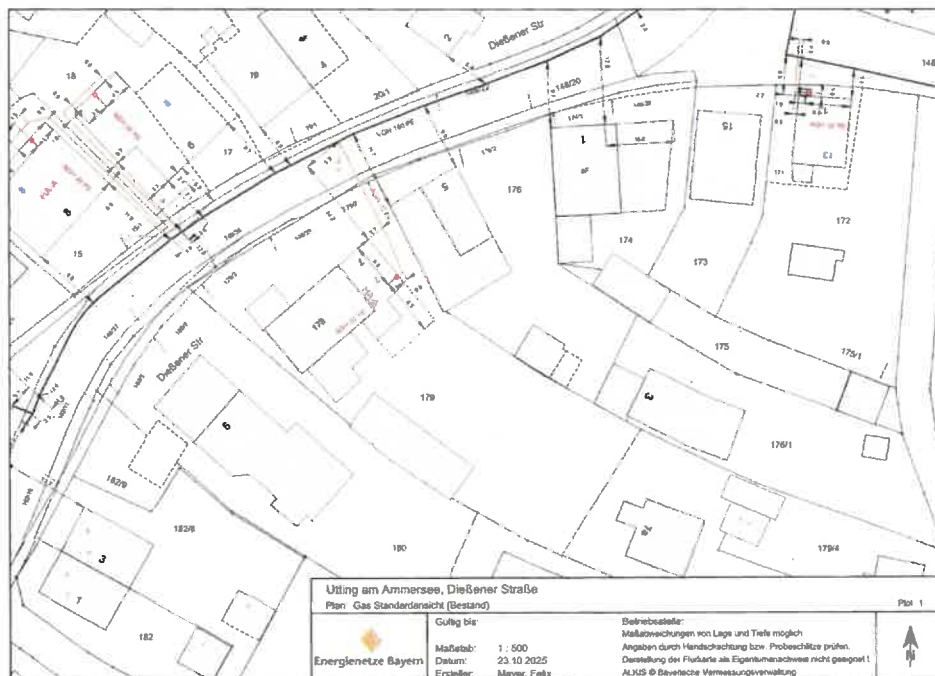


Abb. 10 Planausschnitt mit Gasleitungen, ohne Maßstab, Quelle: Energienetze Bayern, Stand 23.10.25

Gemeinde

Utting a. Ammersee, den 26.02.2026

Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister