

Gemeinde Utting a. Ammersee

Lkr. Landsberg a. Lech

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schweiger“

Planfassung 30.10.25 (1. Entwurf)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 07.11.25 – 15.12.25 stattgefunden.

Die Abwägung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schweiger“ umfasst die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

A Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Bayernwerk Netz GmbH	Hinweise	12.11.2025
2	Energienetze Bayern	Ohne Anregungen	12.11.2025
3	Bund Naturschutz (LBV)	Keine Stellungnahme	
4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
5	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Keine Stellungnahme	
6	Polizeiinspektion Dießen am Ammersee	Keine Stellungnahme	
7	Kreisjugendring Landsberg a. L.	Keine Stellungnahme	
8	Landratsamt Landsberg a. L., Brandschutz	Hinweise	03.12.2025
9	Landratsamt Landsberg a. L., Untere Abfallbehörde/ Bodenschutz	Einwendungen	26.11.2025
10	Landratsamt Landsberg a. L., Bauordnungsamt (Baurecht)	Einwendungen	17.11.2025
11	Landratsamt Landsberg a. L., Untere Immissionsschutzbehörde	Einwendungen	21.11.2025
12	Landratsamt Landsberg a. L., Untere Naturschutzbehörde	Einwendungen	09.12.2025
13	Regierung Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	Ohne Anregungen	03.12.2025
14	Regionaler Planungsverband München	Ohne Anregungen	15.12.2025
15	Staatliches Bauamt Weilheim (Straßenbauamt)	Einwendungen	09.12.2025
16	Deutsche Telekom Technik GmbH	Hinweise	08.12.2025
17	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	Einwendungen	19.11.2025
18	Ammerseewerke gKU	Einwendungen	28.11.2025
19	Marktgemeinde Dießen am Ammersee	Ohne Anregungen	10.11.2025
20	Gemeinde Finning	Ohne Anregungen	02.12.2025
21	Gemeinde Greifenberg	Keine Stellungnahme	
22	Gemeinde Windach am Ammersee	Ohne Anregungen	25.11.2025
23	VG Schondorf	Keine Stellungnahme	

Insgesamt haben 16 Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, davon 6 ohne Einwände, 3 mit Hinweisen und 7 mit Einwendungen.

B Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Öffentlichkeit			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Bürger 1	Einwendungen	12.12.2025

Insgesamt hat ein Bürger Stellungnahme mit Einwendungen abgegeben.

C Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen und Hinweisen

1. Bayernwerk Netz GmbH (Stellungnahme vom 12.11.24)

Stellungnahme

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

8. Landratsamt Landsberg a. L., Brandschutz (Stellungnahme vom 03.12.25)

Stellungnahme

zum oben genannten geplanten Bebauungsplan ergeht Seitens der Brandschutzdienststelle folgende Stellungnahme.

1. Die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten.
2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicher zu stellen.
3. Die Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten sowie die technischen Baubestimmungen.

9. Landratsamt Landsberg a. L., Untere Abfallbehörde, Bodenschutz (Stellungnahme vom 26.11.25)

Stellungnahme

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht Überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Das Areal des Autohauses Schweiger, Fl. Nr. 81/3 und 81/6 Gmk. Utting ist aufgrund der Nutzung als Tankstelle und eines Verdachts auf Bodenverunreinigungen im Altlastenkataster ABuDIS unter Ak. Nr. 18100846 vermerkt. Wie aus dem fachtechnischen Bericht der SET GmbH Nr. 8519 vom 31.01.2005 und der Stellungnahme des WWA Weilheim vom 16.03.2005 hervorgeht, wurden im Jahr 2004 im Rahmen des damaligen Umbaus der Tankstelle in Abstimmung mit dem WWA Sanierungsarbeiten und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Demnach konnten nach Durchführung von Bodenluftabsaugversuchen mit Aktivkohlefilter, einem Bodenaustausch im Bereich der Baugrube und verschiedenen Grundwasserbeprobungen nur noch geringe und im Verlauf deutlich zurückgehende Belastungen festgestellt werden, aus denen keine Gefährdung des Grundwassers erkennbar ist. Im Schreiben des WWA wurde vermerkt, dass eine abschließende Beprobung der Grundwassermessstelle zur Verifizierung der Ergebnisse im Frühjahr 2005 unaufgefordert vorzulegen ist. Diese liegt weder uns noch dem WWA vor und ist daher falls vorhanden durch den Grundstückseigentümer nachzureichen. Aufgrund der vorhandenen Restbelastungen erfolgte im Jahr 2005 eine Eintragung des Grundstücks in das Altlastenkataster ABuDIS. Bei den aktuell geplanten Umbaumaßnahmen sind folgende Auflagen zur Aushubüberwachung und Beweissicherung zu beachten:

1. Rückbau- und Aushubüberwachung und Beweissicherung

1.1 Vor Rückbau von baulichen Anlagen oder Anlagenresten ist ein mit der Unteren Abfallbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61 (Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de), abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den der Arbeitshilfe „Rückbau schadstoffbelasteter Bausubstanz“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung (z. Zt. 09/2019) zu orientieren hat.

1.2 Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen in kontaminierten Arealen (verbleibende Restbelastungen, die damals zur Aufnahme in das Altlastenkataster ABuDIS geführt haben) ist eine fachlich qualifizierte, horizontbezogene (separierende) Aushubüberwachung unter Berücksichtigung sämtlicher Erkundungsergebnisse durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat nach den einschlägigen Anforderungen der Arbeitshilfe des Bayer. Landesamtes für Umwelt „Umgang mit Bodenmaterial“ in der aktuellen Fassung (derzeit Oktober 2025) und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und auf Grundlage des vorhandenen Altlastengutachtens erfolgen. Für die Probenahme gelten die Vorgaben der Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98). Das weitere Vorgehen hierzu hat der vom Bauherrn beauftragte, möglichst nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz qualifizierte Sachverständige mit der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech unter Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de abzustimmen. Das Konzept für die Aushubüberwachung hat der Gut-

achter der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls vorab zur Abstimmung vorzulegen.

1.3 Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern.

1.4 Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

1.5 Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind textlich und fotografisch zu dokumentieren.

1.6 Die Dokumentation der Aushubüberwachung ist dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, nach Abschluss der Aushubmaßnahme in zweifacher Ausfertigung vorzulegen. Die getätigten Arbeiten sind mittels Abschlussbericht zu dokumentieren. Darin sollte auch eine abschließende gutachterliche Wertung enthalten sein, ob nach Ausführung der Maßnahmen eine Entlassung des Grundstücks aus dem Altlastenverdacht möglich erscheint. In Absprache mit dem WWA Weilheim wird dann eine Entlassung aus dem Kataster geprüft.

1.7 Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (§§ 19 ff. BBodSchV sowie Anhang 1 und 2 der BBodSchV, Merkblätter des bayer. Landesamtes für Umwelt Nr. 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 u. 3.8/6, 3.8/8) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können. Die Merkblätter sind veröffentlicht unter https://www.lfu.bayern.de/wasser/merkblattsammlung/teil3_grundwasser_und_boden/index.htm. Die Ergebnisse der Beweissicherungsuntersuchungen gemäß Nr.1.7 sind dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, vor Verfüllung oder Bebauung der Aushubgrube vorzulegen.

2. Entsorgungsmaßnahmen

2.1 Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushubüberwachung mit der Unteren Abfallbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de abzustimmen.

2.2 Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Abfallbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme unter Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de vorzulegen.

2.3 Die einschlägigen Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) insbesondere bezüglich der Nachweisführung der durchgeführten Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten.

3. Grundwasser

Sofern die Grundwassermessstelle "GWM 1" / "Utti019" noch vorhanden und funktionsfähig ist, wird außerdem empfohlen, je nach Einschätzung des Sachverständigen und ergänzend nach Sanierung der noch kontaminierten Areale / Restbelastungen,

eine Grundwasserprobenahme durchzuführen. Hierbei kann eine Beschränkung auf branchenspezifische bzw. bisher auffällige Parameter erfolgen. Ziel ist die Untermauerung der Feststellung, dass keine Gefährdung mehr hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser besteht. Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchung sollen neben den Beweissicherungsanalysen mit in den Abschlussbericht aufgenommen werden.

4. Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen

Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bezüglich des Wirkungspfades Boden — Mensch sensible Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,10 m bzw. 0,30 m, bei Nutzgartennutzung 0,60 m mächtiger Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Die Freiflächen haben die Prüfwerte der zukünftig sensibelsten Nutzung einzuhalten. Die Nutzung ist dem Szenario Kinderspielflächen (Beurteilungshorizont 0-10/10-30 cm) des Wirkungspfades Boden-Mensch zuzuordnen. Sollten die Werte nicht eingehalten werden, hat ein Oberbodenaustausch zu erfolgen.

5. Sanierungsvorbehalt

Von der Aushubüberwachung und Beweissicherungsuntersuchung festgestellte Bodenkontaminationen sind im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, und den Fachstellen abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern.

6. Bodenluft

Soweit vom Sachverständigen Belastungen der Bodenluft (insbesondere LHKW, BTEX, Deponiegashauptkomponenten) nicht ausgeschlossen werden können, sind in Abstimmung mit den Fachbehörden Bodenluftuntersuchungen vorzunehmen.

7.

Name, Adresse und Erreichbarkeit des Sachverständigen, der mit den nach Nr. 1-5 erforderlichen Überwachungsmaßnahmen beauftragt ist, sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech — Sachgebiet 61 — unter Umwelenschutz@LRA-LL.bayern.de mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.

8. Hinweise

Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der TBG, BGR 128/DGUV Regel 101/004 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr.1, § 1a Abs. 2 Nr.1, § 5 Abs. 3 Nr. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 2, Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, Art. 3 Abs. 1, Art. 4 Abs. 1 BayBO.

§ 2 Abs. 1, § 7 Abs. 3, § 7 Abs. 3, § 9, § 47 Abs. 3, Art. 1 Satz 1 u.2, Art. 12 Bay-BodSchG

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Ansonsten sind laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) 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 Entsorgungsmalnahmen 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.

Kontaktaufnahme Planungsverband vom 09.01.2026

Leider konnten die Bauherren die Ergebnisse der abschließenden Beprobung aus dem Frühjahr 2005 nicht mehr auffinden, sodass ein Sanierungserfolg zum jetzigen Zeitpunkt nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden kann.

Nach den Angaben aus dem Gutachten der SET GmbH aus dem Jahr 2005 wurden die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen jedoch bereits damals durchgeführt. Zudem ist ersichtlich, dass im Verlauf des Sanierungsverfahrens mehrere Beweissicherungs- und Dokumentationsbohrungen vorgenommen wurden, von denen viele unauffällige Ergebnisse aufwiesen.

Sie führen in Ihrer Stellungnahme aus, dass das Plangebiet im Altlastenkataster ABuDIS eingetragen ist. Bezieht sich dieser Eintrag auf die gesamte Fläche der Grundstücke Fl.Nr. 81/3 und 81/6?

Vor dem Hintergrund des bestehenden Gutachtens stellt sich für mich die Frage, ob es möglich ist, den tatsächlichen Kontaminationsbereich in der Satzung planzeichnerisch darzustellen und die Festsetzungen auf potenziell betroffene Teilflächen zu beschränken.

Weiterhin würde mich interessieren, ob es aus Sicht des Landratsamtes ausreichend ist, Ihre Stellungnahme sinngemäß in Form von Festsetzungen und Hinweisen in die Satzung aufzunehmen, oder ob im Vorfeld weitere Maßnahmen durch die Gemeinde erforderlich sind, beispielsweise die erneute Grundwasserbeprobung (GWM 1).

Abschließend die Frage, ob bei unauffälligen Ergebnissen einer Grundwasserbeprobung davon ausgegangen werden kann, dass die Altlastenthematik als abgeschlossen gilt?

Antwort Landratsamt vom 12.01.2026

Anbei füge ich Ihnen nochmal die E-Mail von Herrn Ernst vom WWA Weilheim vom 12.12.2025 im Nachgang zu unserer Stellungnahme zum BP bei. Dem haben wir uns von Seiten der Bodenschutzbehörde angeschlossen und das wurde auch mit Frau Berchtold von der Gemeinde Utting so kommuniziert. Vor Erstellung des BP und Beginn der Bauarbeiten ist zunächst die genannte Grundwasserprobenahme durchzuführen. Der Gutachter hat dann auf Grundlage des Gutachtens von 2005 und der

neuen GW-Messungen zu beurteilen, ob eine Aushubüberwachung mit Beweissicherung während der Baumaßnahme ausreicht.

Diese ist aber wegen der vorhandenen Restbelastungen zwingend in allen laut dem damaligen Gutachten kontaminierten Bereichen auf dem Grundstück Fl.Nr. 81/3 und 81/6 erforderlich. Die genaue Abgrenzung der Bereiche hat ebenfalls der Gutachter vorzunehmen.

Danach kann nach Erstellung eines Abschlussberichts mit abschließender Bewertung der Altlastensituation ggf. über die Entlassung der Fläche aus dem Altlastenkataster ABuDIS entschieden werden.

Schreiben WWA vom 12.12.2025

Das Nachholen der Abschlussbeprobung an der Grundwassermessstelle „GWM 1“ bzw. „Utti019“ ist selbstverständlich möglich. Dies sollte zwingend vor dem Beginn der Erdarbeiten erfolgen. Hinsichtlich der Grundwasserprobenahme empfehlen wir die Parameter ‚MKW‘ und ‚BTEX‘ zu berücksichtigen. Wir bitten zudem das Grundwasser-Probenahmeergebnis durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG, auch mit Blick auf die bisher getätigten Maßnahmen (vgl. fachtechnischer Bericht im Anhang dieser E-Mail), kurz abschließend bewerten zu lassen. Durch den Fachgutachter ist eine Aussage bereitzustellen, inwieweit für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser weiterführende Maßnahmen (Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen) erforderlich sind und ob eine fachtechnische Aushubbegleitung während der Erdbaumaßnahmen sich als ausreichend darstellen sollte.

Kontaktaufnahme Planungsverband vom 16.02.2026

Anbei übersende ich Ihnen die Ergebnisse der neuen Grundwasserbeprobung - ohne textlichen Bericht.

Der Gutachter führt in seiner E-Mail aus:

"Die untersuchten Parameter PAK und MKW konnten nicht nachgewiesen werden. Der Summenparameter BTEX wurde mit 1,9 µg/l bestimmt und liegt somit unter dem Stufe-1-Wert nach Merkblatt 3.8/1 (2023) zur ‚Untersuchung und Bewertung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen - Wirkungspfad Boden-Grundwasser‘. Die Wasserprobe kann somit als unbedenklich eingestuft werden."

....

Bescheid LRA vom 20.02.2026

Vollzug der Bodenschutzgesetz;

Altlastenverdachtsfläche Tankstelle Schweiger, Schondorfer Str. 12, Gemarkung und Gemeinde Utting, Fl. Nr. 81/3;

Entlassung aus dem Altlastenverdacht mit Nutzungseinschränkung;

Katasternummer 18100846

das Landratsamt Landsberg am Lech erlässt folgenden:

Bescheid

- Das Grundstück mit der Flur-Nummer 81/3, Gemarkung und Gemeinde Utting wird nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen.
- Der Bescheid erfolgt unter folgender Nebenbestimmung: Jegliche Nutzungsänderungen und Baumaßnahmen sind vor Beginn unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech mitzuteilen.

- Hinweis: Bei Nutzungs- oder baulichen Änderungen, insbesondere solchen, die mit Bauaushubmaßnahmen verbunden sind, ist eine weitere Aushubüberwachung mit Beweissicherungsuntersuchungen und bodenschutzrechtlicher Neubewertung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech durch einen Sachverständigen durchzuführen.
- Sie haben die Kosten des Verfahrens zu tragen. Für diesen Bescheid werden Gebühren in Höhe von 100,00 € erhoben. Die Kosten der Zustellung betragen 4,19 €.

Gründe:

- I. Die BP-Tankstelle Schweiger wurde im Oktober 2003 für den Weiterbetrieb umgebaut. Nach Beauftragung der fachtechnischen Überwachung und Begleitung der Umbaumaßnahme wurde diese durch die SET GmbH durchgeführt. Im Rahmen des Tankstellenumbaus wurde unter der VK-Zapfsäule vor dem Verkaufsraum eine auf Undichtigkeiten an der Anlage zurückzuführende schädliche Bodenveränderung durch BTEX festgestellt und soweit bautechnisch möglich mittels Bodenaustausch saniert. Die Restbelastungen wurden horizontal und vertikal abgegrenzt. Es wurde ein Bodenluftpegel für einen Absaugversuch im Bereich des Anlagenschadens sowie eine Grundwassermessstelle (GWM1 / Utti019) installiert, an welcher u.a. ein Pumpversuch ausgeführt wurde.

Alles Weitere ist dem hierzu durch die SET GmbH erstellten Bericht zur fachtechnischen Begleitung der Umbaumaßnahme vom 31.01.2005, Projekt-Nr. 8519, zu entnehmen. Nach Abschluss des Bodenluftabpumpversuchs und dem Nachweis des nachhaltigen Erfolgs der Bodenluftabsaugmaßnahme durch weitere Probenahmen wurden auch an der GWM1 / Utti019 zur weiteren Kontrolle des Gefährdungspotentials für das Grundwasser Grundwasserfolgebeprobungen durchgeführt. Eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers war aus den bis dahin absolvierten Probenahmen (26.02.2004, 24.03.2004 und 12.07.2004), abgesehen von geringen KW-Gehalten, nicht erkennbar.

Laut fachtechnischem Bericht vom 31.01.2005 und der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme vom 16.03.2005 wurde zur Verifizierung der Untersuchungsergebnisse und zum Feststellen des Sanierungserfolgs eine abschließende Grundwasser-Beprobung im Frühjahr 2005 nötig. Die Untersuchungsergebnisse der Probenahme von Frühjahr 2005 an GWM 1 / Utti019 sollten unaufgefordert vorgelegt werden.

Das Grundstück wurde aufgrund der verbliebenen Restbelastungen im Jahre 2005 in das Altlastenkataster ABuDIS unter der Katasternummer: 18100846 aufgenommen.

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens „Schweiger“ wurde die ausstehende Grundwasserprobenahme an der Grundwassermessstelle „GWM 1 / „Utti019“ mit Datum vom 09.02.2026 nachgeholt.

Das Wasserwirtschaftsamt teilt nach Übermittlung der Beprobungsergebnisse in seiner fachlichen Stellungnahme mit, dass mit Blick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser der außerdem bereitgestellten gutachterlichen Einschätzung des Fachbüros „Crystal Geotechnik GmbH“ vom 13.02.2026 zugestimmt werden kann, wonach lediglich Spuren des Summenparameters „BTEX“ detektiert wurden (Analysewert von 1,9 µg/l).

Weiterhin wird festgestellt, dass anhand des vorgelegten Grundwasseranalyseergebnisses angenommen werden kann, dass die in der Vergangenheit durchgeführte Sanierung seinerzeit erfolgreich war.

Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser lässt sich dementsprechend für den zu betrachtenden Umgriff nicht mehr ableiten.

Die Altlastenverdachtsfläche auf der Fl. Nr. 81/3, Gemarkung Utting am Ammersee konnte daher mit Datum vom 17.02.2026 nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen werden.

- II. Das Landratsamt Landsberg am Lech ist zum Erlass dieses Bescheides sachlich und örtlich zuständig (Art. 10 Abs. 1 und Abs. 2 S. 1 Bayer. Bodenschutzgesetz - BayBodSchG, Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz - BayVwVfG).

Rechtsgrundlage für die Entlassung aus dem Altlastenverdacht unter Ziffer 1 des Bescheides sind § 16 Abs. 1 i.V.m. § 11 und § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Grundstückseigentümer ist nach § 9 Abs. 1 Satz 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) über die getroffenen Feststellungen und über die Ergebnisse der Bewertungen zu unterrichten. Gemäß Nummer 5.2.5 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (BayBodSchVwV) ist der Abschluss der Sanierung oder die anderweitige Entlassung aus dem Altlastenverdacht im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG durch Bescheid festzustellen.

Durch die vorgelegten gutachterlichen Aussagen und die fachlichen Bewertungen kann eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser unter Beachtung der Forderung des fachlichen Umweltschutzes ausgeräumt werden, solange die derzeitige Nutzung beibehalten wird.

Eine andere Sicherung zum Ausschluss von Gefährdungen im Falle von Nutzungsänderungen ist nicht erkennbar.

Die geforderte Mitteilungspflicht unter Ziffer 2 stützt sich auf Art. 36 Abs. 2 Nr. 4 BayVwVfG. Die Anordnung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen. Sie dient der Sicherheit von Menschen und ist als mildestes Mittel auch verhältnismäßig.

Zu Ziffer 3 ist im Falle von Nutzungsänderungen bzw. jeglichen baulichen Maßnahmen eine Neubewertung der Gefährdungslage vorzunehmen, da eine Entlassung aus dem Altlastenverdacht „als nutzungsorientiert“ bedeutet, dass die aktuell ausgeübte Nutzung als nicht mehr altlastenrelevant angesehen wird, während der Altlastenverdacht für andere Nutzungen weiterhin zu beachten ist. In diesem Fall ist deshalb mit weiteren Auflagen, z. B. hinsichtlich der Niederschlagswasserversicherung und einer abfallrechtlichen Aushubüberwachung mit nachfolgenden Beweissicherungsuntersuchungen durch einen Sachverständigen zu rechnen, da nicht nur Bodenmaterial angetroffen wird, welches uneingeschränkt verwertbar ist. Die einschlägigen Anforderungen des Abfallrechts (Aushubüberwachung, Separation der Böden nach organoleptischen Kriterien, Beprobung, Deklarationsanalytik, Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der Deklaration in einer entsprechend zugelassenen Verwertungsanlage bzw. Deponie) sowie die für Bayern geltenden fachlichen Regeln (§§ 19 ff. BBodSchV) und die Anlagen 1 bis 3 der BBodSchV mit den Merkblättern des bayerischen Landesamtes für Umwelt Nr. 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 und 3.8/6 sind zu beachten.

Die Kostenentscheidung und die Gebührenfestsetzung unter Ziffer 4 beruhen auf Art. 1, 2, 6 und 10 des Kostengesetzes (KG) i.V. mit Tarif-Nr. 8.VI.0/Tarifstelle 1.11 des Kostenverzeichnisses zum Kostengesetz (KVz). Die Auslagen werden gemäß Art. 10 KG erhoben.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe

Klage erhoben werden bei dem
Bayerischen Verwaltungsgericht München in 80335 München Postfachanschrift:
Postfach 20 05 43, 80005 München, Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung

Die Erhebung einer Klage ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Erhebung einer Klage per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!

Seit 01.01.2022 muss der in § 55 d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

10. Landratsamt Landsberg a. L., Bauordnungsamt (Stellungnahme vom 17.11.25)

Stellungnahme

mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplans besteht aus Sicht des Landratsamts als untere Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich Einverständnis. Zum Entwurf selbst geben wir folgende Anregungen und Hinweise:

a)

Im Teilgebiet MI 1 (BA 1) reichen die Baugrenzen im südlichen Teil bis an die Grenze zum Nachbargrundstück Flur Nr. 81/2 heran. Da die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Utting am Ammersee nach den unter C 10 genannten Hinweisen grundsätzlich zu beachten ist, hätte dies zur Folge, dass bei einer Ausnutzung der festgesetzten Baugrenze die erforderlichen Abstandsflächen in Richtung Süden wohl nicht mehr eingehalten werden können. Ob dies so beabsichtigt ist, bitten wir nochmals zu überprüfen.

b)

Im Teilgebiet MI 2 (BA 2) wird eine Wandhöhe von bis zu 7,50 m zugelassen. Gleichzeitig soll auf der Nordseite des Gebäudes eine Abfahrt für die geplante Tiefgarage situiert werden. Aufgrund der notwendigen Abgrabung für diese Abfahrt kann die zur Bemessung der Abstandsflächen maßgebliche Wandhöhe deutlich über 7,5 m liegen. Da die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Utting am Ammersee nach den unter C 10 genannten Hinweisen grundsätzlich zu beachten ist, hätte dies zur Folge, dass bei einer Ausnutzung der festgesetzten Baugrenze (Grenzabstand laut Planzeichnung 3,00 m) die erforderlichen Abstandsflächen in Richtung Norden wohl nicht mehr eingehalten werden können. Ob dies so beabsichtigt ist, bitten wir nochmals zu überprüfen.

Zu den vorgenannten beiden Anmerkungen empfehlen wir die Aufnahme einer Regelung in die Festsetzungen durch Text, wonach (sinngemäß) die Ausnutzung der Baugrenzen bei Beachtung der festgesetzten Wand- und Firsthöhen den Vorgaben des Abstandsflächenrechts aus Art. 6 BayBO sowie der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Utting am Ammersee vorgeht.

11. Landratsamt Landsberg a. L., Untere Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme vom 21.11.25)

Stellungnahme

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schweiger" wird eingewandt, dass hinsichtlich des Straßenverkehrslärms der Staatsstraße St 2055 auf die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die auch zu Wohnzwecken genutzt werden, keine Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzungen gegen Straßenverkehrslärm enthalten sind.

Unter Punkt Nr. 10 Immissionsschutz ist daher zusätzlich die Nr. 10.10 mit folgendem Wortlaut aufzunehmen:

"Entlang der Staatsstraße St 2055 sind bei allen Neu- und Umbauten für Wohnnutzung sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer in der Westfassade vom MI 1 (BA 1) und in der Ostfassade von MI 2 (BA 2) so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind."

"Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmer in den straßenzugewandten Fassaden notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen oder es sind schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten."

"Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (neueste Ausgabe) ist von einem "maßgeblichen Außenlärmpegel" von 70* dB(A) auszugehen."

* der Wert für den "maßgeblichen Außenlärmpegel" von 70 dB(A) folgt aus der aktuellen Lärmaktionsplanung der Fa. ACCON GmbH vom 10.10.2023

Im Übrigen wird durch Festsetzungen unter Punkt 10. den Belangen des Immissionsschutzes nachgekommen.

12. Landratsamt Landsberg a. L., Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 09.12.25)

Stellungnahme

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht Überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes oder außerhalb von gärtnerisch genutzten Grundflächen sowie Hecken, Gebüsch oder sonstige Gehölze nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar auf den Stock gesetzt oder entfernt werden. Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu ver-

meiden, sind Bäume vor jeder Kappung oder Fällung durch einen Artenschutz-Gutachter oder einen Sachkundigen für Baumhabitatstrukturen auf bewohnende Arten zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Fällungen vorzulegen. Sollten während der Fällung besetzte Brutstätten oder Höhlen gefunden werden, sind die Fällungen unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren.

Die zu pflanzenden Gehölze (Mindestpflanzqualität Bäume: gebietsheimisch zertifiziert, Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang; Mindestpflanzqualität Sträucher: gebietsheimisch zertifizierte Arten (keine Sorten), 3-mal verpflanzt, 60-100 cm hoch) sind auf Dauer zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Exemplare sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode artgleich nachzupflanzen. Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Landsberg am Lech ist das Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2012 zu wählen. Die Eingrünungsmaßnahmen sind bis spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

Die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzrechtes (§§ 39 und 44 ff. BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Um insbesondere die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, ist folgende Auflage erforderlich: Vor Beginn der Umbauarbeiten ist ein Fledermausfachberater des Landkreises Landsberg (Kontakt über die untere Naturschutzbehörde) oder ein Artenschutz-Sachverständiger mit der Prüfung zu beauftragen, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler, etc.), Fledermäuse und evtl. weitere geschützte Arten betroffen sind (vgl. Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG). Wurden gebäudebewohnende Arten gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (z. B. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 und S. 3 BNatSchG etc.).

15. Staatliches Bauamt Weilheim (Stellungnahme vom 09.12.25)

Stellungnahme

das Staatliche Bauamt Weilheim nimmt als Fachbehörde und Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Grundsätzlich besteht mit dem Vorhaben aus straßenrechtlicher Sicht Einverständnis. Allerdings bestehen hinsichtlich der straßenrechtlichen und verkehrstechnischen Belange erhebliche Bedenken, die nur durch Berücksichtigung nachfolgender Anmerkungen behoben werden können.

Die derzeitige Situation am bestehenden Betrieb der Fa. Schweiger ist keineswegs zufriedenstellend. Die vielen breitflächigen Zufahrten, sehr nah an den Fahrbahnrand abgestellte Fahrzeuge und errichtete Werbeanlagen, stark frequentiertes Ein- und Ausfahren, fehlende Gehwege und Zufahrtsbereiche ohne klare Erkennbarkeit des Fahrbahnrandes und zugleich eine überdurchschnittlich hohe Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße 2055 (DTV = 9.811 KFZ/24h laut letzter amtlicher Straßenverkehrszählung 2024) führen zu einer Reihe von möglichen Konflikten. Durch die geplante

bauliche Betriebserweiterung auf der Westseite der St 2055 wird sich die ungute Gesamtsituation nochmals verschlechtern und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer beeinträchtigen.

Wir halten es daher für dringend geboten, das derzeitige Vorhaben im Rahmen der Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes zum Anlass zu nehmen, die Gesamtsituation baulich und verkehrstechnisch zu verbessern. Der östliche Gehweg entlang der St 2055, der ansonsten in der gesamten Ortsdurchfahrt Utting vorhanden ist, weist hier eine Lücke von knapp 100 m auf. Nördlich führt der bestehende Gehweg auf der Südseite der Ludwigstraße lediglich entlang des Einmündungsbogens und endet dort, der vorhandene Tiefbord sollte durch einen durchgehenden Hochbord ersetzt werden. Südlich gibt es einen schmalen Gehweg zwischen dem Kirchberg und dem Vorhabengebiet, der mehr oder weniger für Fußgänger im „Nichts“ (bzw. in der Fahrbahn) endet. Somit sollte zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger, der Bau eines Gehweges als Lückenschluss mit drei geordneten Zufahrten zur Fa. Schweiger vorgesehen werden und in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Als Anlage erhalten Sie eine Entwurfsskizze, die aus straßenbaulicher Sicht realisierbar wäre. Der Gehweg käme dabei ausschließlich mit öffentlichem Grund (Freistaat Bayern / Gemeinde Utting) aus und könnte mit mind. 1,50 m Breite gebaut werden, so dass zugleich eine akzeptable Restbreite der Staatsstraße 2055 von 6,0 m verbleiben würde. Als Baulast- und Kostenträger für den Gehweg sollte die Gemeinde eine mit uns abgestimmte Entwurfsplanung erstellen lassen, auf deren Grundlage wir eine Vereinbarung erstellen würden. Der überwiegend öffentliche Grund für den Gehweg im Eigentum des Freistaates Bayerns würde dann ohne Erwerbskosten an die Gemeinde übergehen. Die Gemeinde sollte klären, in wie weit eine Übertragung der Kostenpflicht per städtebaulichen Vertrag auf den Vorhabenträger möglich ist.

Zufahrten zum östlichen Vorhabensbereich MI 1 (BA 1):

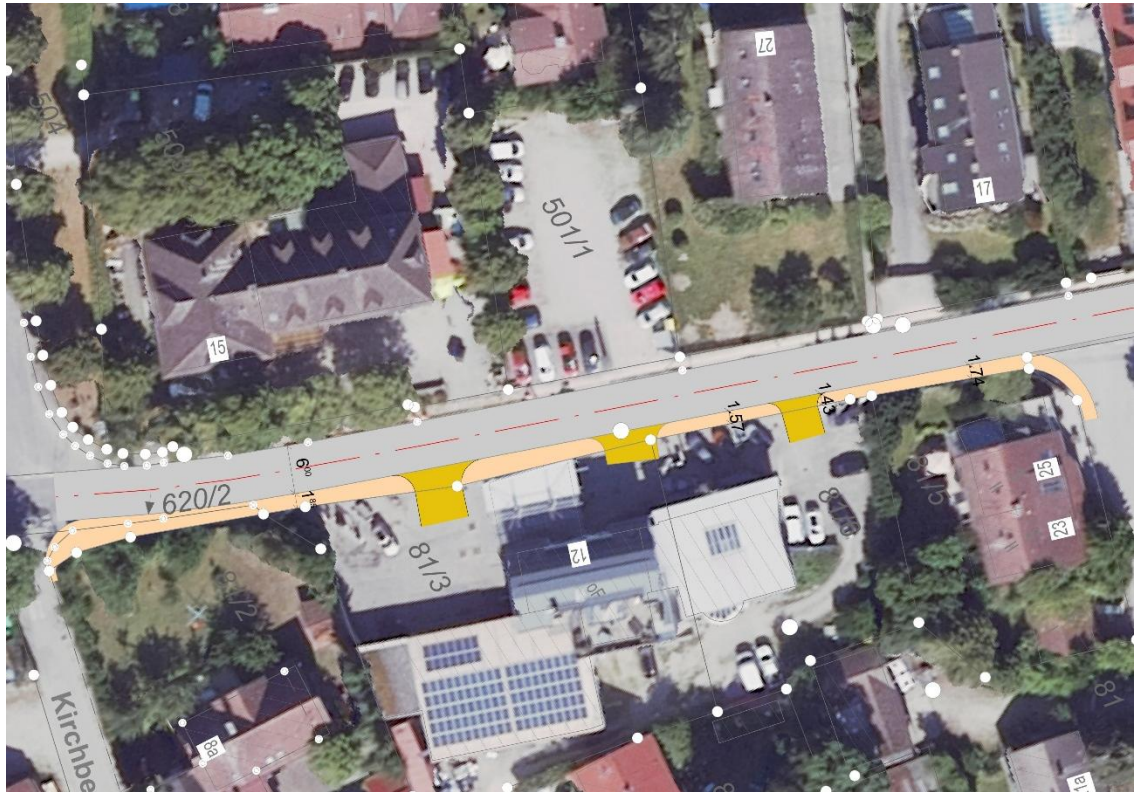
Die drei geplanten Zufahrten entsprechen dem Bestand. Die südliche Zufahrt darf künftig nicht als „Doppelzufahrt“ genutzt werden, d.h. der südliche Teil dieser Zufahrt einschließlich der Staubsauger-Station mit Stellplätzen muss baulich geschlossen werden, da die Sichtverhältnisse durch gleichzeitiges Ein- und Ausfahren sowie durch den Werbepylon für ein verkehrssicheres Ausfahren nicht ausreichend sind. An jeder verkehrssicher befahrbaren Zufahrt müssen Sichtfelder mit den Schenkellängen von 3,0 m (gemessen vom durchgehenden Fahrbahnrand) und 70,0 m (gemessen in beide Richtungen der Staatsstraße) vorhanden sein, ohne Beeinträchtigungen durch abgestellte Fahrzeuge, Werbeanlagen, Bepflanzungen oder sonstige Gegenstände.

Zufahrt zum westlichen Vorhabensbereich MI 2 (BA 2):

Auch wenn sich die Bestandszufahrt zur Fl.- Nr. 501/1 an der nördlichen Grundstücksgrenze befindet und als künftige Zufahrt weiterhin geplant ist, sehen wir hier erhebliche Bedenken aufgrund nicht ausreichender Sichtverhältnisse. Das in der Planzeichnung eingetragene nördliche Sichtfeld befindet sich außerhalb des Verfahrensgebietes und überdeckt Teile des nördlich angrenzenden Grundstückes Fl. Nr. 499/1. Vermutlich kann eine Freilegung bzw. eine Freihaltung des Sichtfeldes von 3,0 / 70,0 m rechtlich nicht gesichert werden. Deshalb sollte die Gesamterschließung des westlichen Bereiches über nur eine an der südlichen Grundstücksgrenze liegenden Zufahrt erfolgen. Die Freihaltung des hier erforderlichen Sichtfeldes wäre nach Süden ohne Probleme möglich, da für die daneben befindliche Zufahrt zum Bio-Supermarkt auf

dem südlichen Nachbargrundstück Fl. Nr. 503/2 ebenfalls Sichtfelder freigehalten werden müssen.

Wir möchten Sie bitten, uns über die Behandlung unserer Stellungnahme anhand Übersendung eines Sitzungsprotokolls über den Fortgang des Verfahrens zu informieren.



Anlage: Entwurfsskizze StBA

16. Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 08.12.25)

Stellungnahme

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Anlass, Ziel und Zweck der Planung haben wir dem Begründungsteil zufolge studiert und zur Kenntnis genommen. Dagegen erheben wir keine Einwände.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

17. Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Stellungnahmen vom 19.11.2025 und 12.12.2025)

Vorläufige Stellungnahme vom 19.11.2025

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind unter der Katasternummer 18100846 (Tankstelle Schondorfer Str.12) Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt (Flurnummer 81/3), für die, entgegen den Aussagen in den bereitgestellten Unterlagen (Begründung und Satzung), ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Im Altlastenkataster befindet sich die Katasternummer 18100846 derzeit im Verfahrensschritt „Sanierung“.

Am Wasserwirtschaftsamt Weilheim konnten weder analoge noch digitale Unterlagen vorgefunden werden, die nachweisen, dass eine Sanierung des Tankstellenumgriffs erfolgreich absolviert wurde. Es wurde als einziges Dokument eine E-Mail des WWAs WM an das LRA LL, datiert auf den 05.08.2008, angetroffen, durch welche ausstehende Beprobungsergebnisse an der GWM 1 / Utti019 im Zuge der Sanierung eingefordert werden. Anhand der fehlenden Unterlagen bzw. des nicht vorhandenen Schriftverkehrs in Bezug auf die damals getroffenen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sowie des noch aktiven Altlastenkatastereintrags ist aktuell nicht klar, ob die Sanierung erfolgreich und vollständig ausgeführt wurde. Auch beim Landratsamt Landsberg am Lech konnten über die zuständige Sachbearbeiterin im Bereich Bodenschutz keine weiteren Unterlagen zum Umgriff eingeholt werden. Wir bitten daher um Vorlage der damaligen Unterlagen, die im Zuge der mutmaßlich absolvierten Sanierung erstellt wurden bzw. einen Sanierungserfolg zweifelsfrei nachweisen (Abschlussbericht).

Wurde die Sanierung seinerzeit nicht bzw. nicht vollständig absolviert, ist durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG eine abschließende Gefährdungsabschätzung bezüglich 18100846 bzw. der verbleibenden Restbelastungen für die hier relevanten Wirkungspfade durchzuführen und, sofern notwendig, geeignete Maßnahmen

zur Gefahrenabwehr festzulegen. Für die Altlastenuntersuchungen / -bewertung ist demnach ein qualifiziertes Sachverständigenbüro von der Gemeinde zu beauftragen, da der noch vorhandene Altlastenkatastereintrag in Konflikt mit der geplanten Bebauung / Umgestaltung steht und die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vonnöten ist.

In diesem Zusammenhang verwiesen wir auch auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde.

Sobald uns Ihre Rückmeldung zu o.g. Sachverhalt vorliegt, können wir Ihnen unsere finale Stellungnahme übermitteln.

Schreiben Gemeinde vom 10.12.2025

In der Zwischenzeit liegt uns auch eine Stellungnahme der Bodenschutzbehörde vor. Demnach wäre im Frühjahr 2005 eine abschließende Beprobung der Grundwassermessstellen zur Verifizierung der Ergebnisse vorzulegen gewesen. Nach unserem Kenntnisstand ist die Vorlage nicht erfolgt.

Wäre es möglich, die Abschlussbeprobung nachzuholen?

Nach Aussage der Bauherren existiert der damals eingerichtete Brunnen noch. Da wir im Verfahren weiterkommen wollen, bitte ich um kurze Rückmeldung und um Abgabe einer entsprechenden Stellungnahme im Zuge der Auslegung.

Stellungnahme vom 12.12.2025

das Nachholen der Abschlussbeprobung an der Grundwassermessstelle „GWM 1“ bzw. „Utti019“ ist selbstverständlich möglich. Dies sollte zwingend vor dem Beginn der Erdarbeiten erfolgen. Hinsichtlich der Grundwasserprobenahme empfehlen wir die Parameter ‚MKW‘ und ‚BTEX‘ zu berücksichtigen. Wir bitten zudem das Grundwasser-Probenahmeergebnis durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG, auch mit Blick auf die bisher getätigten Maßnahmen (vgl. fachtechnischer Bericht im Anhang dieser E-Mail), kurz abschließend bewerten zu lassen. Durch den Fachgutachter ist eine Aussage bereitzustellen, inwieweit für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser weiterführende Maßnahmen (Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen) erforderlich sind und ob eine fachtechnische Aushubbegleitung während der Erdbaumaßnahmen sich als ausreichend darstellen sollte.

Ergänzendes Schreiben zwischen WWA und Landratsamt vom 16.03.2005

Die SET GmbH legte uns Bericht zur fachtechnischen Begleitung der Umbaumaßnahme BP Tankstelle in Utting zur Prüfung vor. Mit den darin enthaltenen Aussagen besteht aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten grundsätzlich Übereinstimmung.

Sämtliche Sanierungsschritte wurden in Vorfeld mit uns abgestimmt. Die Ergebnisse der voraussichtlich abschließenden Beprobung der Grundwassermessstelle GWM 1 werden uns unaufgefordert im Frühjahr 2005 vorgelegt.

Nach Vorlage dieser Ergebnisse wird über weiteres Vorgehen entschieden. Unabhängig davon ist diese Messstelle zu erhalten.

Sollten Erdbaumaßnahmen auf diesem Grundstück durchgeführt werden sind die

kontaminierten Stellen unter fachtechnischer Begleitung zu sanieren, mit einem Abschlussbericht zu dokumentieren und den zuständigen Behörden unaufgefordert vorzulegen.

Die SET GmbH erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

17. Ammerseewerke gKU (Stellungnahme vom 28.11.25)

Stellungnahme

1. Allgemeine Anmerkung

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und haben diese im Hinblick auf die uns obliegenden öffentlichen Belange geprüft.

2. Belange der Entwässerung

Aufgrund unserer Zuständigkeit für die Bereiche Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung nehmen wir wie folgt Stellung zu den von der Planung betroffenen Grundstücken:

- Fehlende Erschließung: Es wird darauf hingewiesen, dass die im Geltungsbereich des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes „Schweiger“ liegenden Grundstücke derzeit schmutz- und niederschlagswassertechnisch nicht erschlossen sind.

2.1. Schmutzwasser

Eine zentrale Ableitung des Schmutzwassers in das öffentliche Kanalnetz ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben.

2.2. Niederschlagswasser

Auch die Beseitigung des Niederschlagswassers der geplanten Bebauung ist nicht gesichert.

- Die Planunterlagen geben keine ausreichenden Aufschlüsse über die Art und Weise der Ableitung und Behandlung des Niederschlagswassers.

- Es ist zu prüfen, inwieweit eine dezentrale Versickerung möglich ist und ob die hydrogeologischen Verhältnisse dies zulassen.

Die Sicherstellung der Erschließung ist als wesentlicher Planungsbelang zu behandeln und vor der Beschlussfassung über den Bauleitplan nachzuweisen.

D Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen und Hinweisen

1. Bürger 1 (Stellungnahmen vom 21.10.2025 und 12.12.2025)

Vorläufige Stellungnahme vom 21.10.2025

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass wir ... anwaltlich vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht ist diesem Schreiben beigelegt.

Unser Mandant ist

1. Anlass unseres Schreibens ist die Ankündigung der Gemeinde Utting, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Betriebsgrundstücke des in der Schondorfer Straße 12 (Grundstücke Fl.Nrn. 81/3 und 81/6) ansässigen Autohauses Schweiger aufzustellen.

Bezüglich dieser Planung soll in der anstehenden Gemeinderatssitzung am 30.10.2025 ein vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ausgearbeiteter Vorentwurf behandelt werden.

Aufgrund der mit der Autohausnutzung einhergehenden Immissionsproblematik hat sich unser Mandant in der Vergangenheit bereits mehrfach an die Gemeinde Utting gewandt. Unser Mandant hat im Jahr 2022 auf eigene Kosten eine Schutzwand entlang der Grundstücksgrenze errichtet, die aufgrund der maximal zulässigen Höhe von bis zu 2 m jedoch nur begrenzt wirksam ist. Die zahlreichen Bitten aus der Wohnnachbarschaft, die Lärm- und auch Lichtemissionen zu reduzieren, wurden und werden von den Inhabern des Autohauses und der Tankstelle mit Waschstraße gleichwohl ignoriert, so dass Bewohner ausgezogen sind. Die Lärmbeschwerden dürfen wir daher als bekannt voraussetzen.

Grundsätzlich ist mithin zu begrüßen, dass mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Autohausnutzung mit der zugehörigen Werkstatt und auch die Tankstellennutzung mit Waschstraße in geordnete städtebauliche Bahnen gelenkt werden sollen. Wir unterstellen, dass mit Blick auf die betroffene Wohnnachbarschaft parallel zur Ausarbeitung eines Vorentwurfs die Einholung der erforderlichen Gutachten, insbesondere schalltechnische Untersuchungen auf den Weg gebracht wurden und erste Ergebnisse bereits vorliegen.

2. Der unserem Mandanten für den Bebauungsplan Autohaus Schweiger mitgeteilte Planungsumgriff, wie er auch der bereits der auf der Internet-Seite der Gemeinde veröffentlichten Planunterlage „Bebauungspläne und Satzungen Stand 08.2015“ entnommen werden kann, soll aber auch das bisher im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Moosgraben“ gelegene Grundstück Fl.Nr. 501/1 einschließen.

Die aktuellen Planungsüberlegungen der Gemeinde dürfen wir daher zum Anlass nehmen, auf folgende Punkte und Bedenken hinzuweisen mit der Bitte, diese bei den anstehenden Beschlussfassungen zu berücksichtigen.

2.1. Unserem Mandanten wurde bereits im Jahre 2024 von der Gemeinde eine Planung des Inhabers des Autohauses Schweiger für das Grundstück Fl.Nr. 501/1, welches seit einigen Jahren als Stellplatz- und Lagerfläche genutzt wird, zur Kenntnis gebracht.

Wir gehen davon aus, dass dieser Vorentwurfsplan des Autohauses Schweiger für eine Neubebauung nicht mit dem in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgt wird. Denn diese Entwurfsplanung beinhaltete die Errichtung eines Gewerbebaus mit einer völlig abwegigen und baurechtlich unzulässigen 100 %-Versiegelung.

Aktuell liegt das Baugrundstück Fl.Nr. 501/1 innerhalb des rechtsverbindlichen Be-

bauungsplans „Am Moosgraben“, so dass sich die Zulässigkeit eines Vorhabens daran zu messen hat.

2.2. Wie für alle anderen an der Schondorfer Straße gelegenen, als Mischgebietsfläche ausgewiesenen Grundstücke gilt nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Moosgraben“ eine GRZ von 0,25 bei einer zulässigen Zweigeschossigkeit und einer maximal zulässigen Wandhöhenentwicklung von 6,6 m bzw. 7,3 m.

Wir beantragen daher, dass - ungeachtet der Neubebauungswünsche des Eigentümers Schweiger – schon aus Gründen der Gleichbehandlung für das in das vorhandene Mischgebiet eingebettete Baugrundstück Fl.Nr. 501/1 auch künftig dieselben Vorgaben gelten wie für die benachbarten Bauflächen. Dies gilt insbesondere für den Grad der zulässigen Versiegelung.

2.3. Es kann nicht nachvollzogen werden, dass das Grundstück Fl.Nr. 501/1 aus dem bestehenden Bebauungsplan „Am Moosgraben“ gewissermaßen ausgegliedert werden soll. Allein der Neubebauungswunsch der Inhaber des Autohauses Schweiger gebietet es nicht, die ohnehin schon konfliktbelastete Autohausnutzung in das bestehende Wohn- und Mischgebiet hineinzuziehen.

Es wird daher beantragt, den beabsichtigten Geltungsumgriff eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Grundstücke Fl.Nrn. 81/3 und 81/6 zu beschränken.

2.4. Aktuell wird das Grundstück Fl.Nr. 501/1 als Stellplatz- und Lagefläche genutzt. Die Fläche ist lediglich aufgekiest. Hieraus resultieren für die benachbarte Wohnbebauung unzumutbare Lärm- und Staubbeeinträchtigungen.

Gemäß der Auskunft des Landratsamts Landsberg am Lech liegt für die Stellplatz- und Lagernutzung keine Baugenehmigung vor. Es ist zwar zu begrüßen, dass die vorhandene, mutmaßlich illegale Nutzung einem Neubau weichen soll. Allerdings muss diese Neubebauung auf die benachbarte Wohnbebauung die erforderliche Rücksicht nehmen, so dass wir die Anregungen unseres Mandanten zu dem Entwurf „Eingabeplanung Moosgraben“ nochmals wie folgt zusammenfassen dürfen:

- Eine Bebauung mit einem Gewerbebau hier in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer lärmempfindlichen Wohnbebauung muss zum Ziel haben, potentielle Lärmquellen zu vermeiden und auszuschließen.

Soweit in einer Erdgeschosebene Stellflächen für Nutzfahrzeuge als Ausstellungsfläche geschaffen werden sollen, ist das Gebäude geschlossen auszubilden. Kein Einverständnis besteht daher mit einer Art Säulenhalle bzw. lediglich überdachten, aber nicht eingehausten Gewerbe- und Stellflächen, von denen Lärm sich ungehindert ausbreiten kann.

- Soweit in einer geplanten Tiefgarage Stellplätze geschaffen werden sollen, ist die Tiefgaragenein- und ausfahrt wirksam einzuhausen. Es ist zu klären, wie bzw. in welchem (Vorhaben- und Nutzungs-)Zusammenhang die Stellplätze genutzt werden.

- Für gewerbliche Nutzungen auf Fl.Nr. 501/1 sind lärmintensive Tätigkeiten auszuschließen. Unzulässig sind daher vor allem Werkstatttätigkeiten oder sonstige mit dem Betrieb eines Autohauses verbundene, lärmende Tätigkeiten wie Fahrzeuguntersuchungen, Motortests, u.ä.. Zuzulassen sind lediglich das Wohnen nicht störende gewerbliche Tätigkeiten, da rein wohngenutzte Grundstücke unmittelbar angrenzen.
- Es ist eine Betriebs- und Nutzungsbeschreibung zu fordern, in der auch konkrete Angaben zu den Betriebszeiten und -öffnungszeiten des geplanten, gemischt genutzten Gebäudes enthalten sind.
- Die Freiflächen dürfen in einem gewissen Abstand zu den benachbarten wohngenutzten Grundstücken nicht als Stellplatzflächen genutzt werden. Auch eine Bepflanzung der Freiflächen ist aufzunehmen.

Stellungnahme vom 12.12.2025

wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir anwaltlich. Wir verweisen auf unser Schreiben vom 21.10.2025, mit welchem wir bereits eine auf uns lautende Vollmacht vorgelegt haben.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten nehmen wir die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Anlass, folgende Einwendungen und Anregungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schweiger“ in der Entwurfsfassung vom 30.10.2025 vorzutragen:

I. Zur Bestands- und Planungssituation sowie zur Plan- und Vorhabenbetroffenheit

1. Unser Mandant ist Dieses Wohnanwesen, welches innerhalb des Geltungsumgriffs des Bebauungsplans „Am Moosgraben“ im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) gelegen ist, grenzt unmittelbar an das vom Planungsumgriff erfasste Vorhabengrundstück Fl.Nr. 501/1 an. Das Grundstück Fl.Nr. 501/1 wird aktuell als Abstellfläche genutzt und soll gemäß dem ausliegenden Begründungsentwurf mit einem gemischt genutzten Gebäude, welches der Erweiterung des Autohauses Schweiger dienen soll, bebaut werden.

2. Der Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) als wesentlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, § 12 Abs. 1 BauGB, liegt im Rahmen der derzeitigen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schweiger“ nicht aus. Zu den Inhalten des auf Fl.Nr. 501/1 vom Vorhabenträger geplanten Vorhabens kann daher erst Stellung genommen werden, wenn auch der VEP zur Auslegung kommt.

Gleiches gilt für das Lärmgutachten, welches für das vorliegende Planungsverfahren zur Beurteilung der vorhaben- und planungsbedingten Auswirkungen des Betriebs „Schweiger“ in Bezug auf die schutzbedürftige, unmittelbar zu einem Gewerbebetrieb benachbarte Wohnnachbarschaft eingeholt worden sein soll. Das Gutachten als Stellungnahme zu wesentlichen umweltbezogenen Informationen bzw. zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung ist nicht Bestandteil der ausliegenden Unterlagen.

3. Zur Lärmbetroffenheit des Wohnanwesens unseres Mandanten durch das Autohaus Schweiger mit seinem Werkstattbetrieb nebst Auto-Waschanlage und Tankstelle, welches auf dem Anwesen ansässig ist, dürfen wir zur Vermeidung von Wiederholungen auf unser Schreiben vom 21.10.2025 vollumfänglich verweisen und machen dieses Schreiben zum Inhalt unserer Einwendungen.

Aus den im Schreiben vom 21.10.2025 genannten Gründen, kann nicht nachvollzogen werden, dass das Grundstück Fl.Nr. 501/1, welches durch die Schondorfer Straße von dem aktuellen Betriebssitz getrennt ist, aus dem rechtsgültigen Bebauungsplanumgriff „Am Moosgraben“ ausgegliedert und eine gewissermaßen inselartige Sonderbehandlung erhalten soll.

4. Kein Einverständnis besteht mit der Einbeziehung des bisher vom Geltungsumgriff des Bebauungsplans „Am Moosgraben“ gelegenen Grundstück Fl.Nr. 501/1, da damit die ohnehin schon konfliktbelastete Autohausnutzung intensiviert und Nutzungskonflikte an das festgesetzte Wohngebiet „Am Moosgraben“ direkt herangetragen werden würden.

Seit der im Jahre 2010 in Kraft getretenen 13. Änderung ist das Grundstück Fl.Nr. 501/1 zwar innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Moosgraben“ vom 28.10.2010 gelegen, welches für die an die Schondorfer Straße gelegenen Grundstücksflächen eine Mischgebietsfläche festsetzt. Da ausgenommen des Bio-Marktes auf Fl.Nr. 503/2, der als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO einzuordnen ist, ansonsten keine Betriebe oder sonstige Nutzungen vorhanden sind, die als mischgebietstypisch zu betrachten wären, ist davon auszugehen, dass die Gebietsfestsetzung des Bebauungsplans Am Moosgraben, soweit die Ausweisung als Mischgebiet verfolgt wurde, obsolet bzw. funktionslos ist.

Das Grundstück Fl.Nr. 501/1 ist bauplanungsrechtlich mit der Lage in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet zu behandeln. Daran hat auch die Nutzung des Grundstücks als Ausstellungsfläche für Fahrzeuge nichts geändert, zumal eine Nachfrage beim Landratsamt Landsberg ergab, dass diese Nutzung nicht durch eine Baugenehmigung legalisiert ist.

5. Das vom Autohaus Schweiger geplante Vorhaben, welches gemäß dem Entwurf der Bebauungsplansatzung offenkundig auch eine temporäre Nutzung zu Werkstattzwecken vorsieht, ist mit Blick auf die an das Grundstück Fl.Nr. 501/1 unmittelbar benachbarte, schutzbedürftige Wohnnutzung mit den bauplanungsrechtlichen Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB nicht in Einklang zu bringen.

Die Erweiterung der Autohausnutzung auf eine Fläche, die an ein festgesetztes Wohngebiet unmittelbar angrenzt, entspricht nicht den planungsrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Auch verstößt die Planung gegen den Trennungsgrundsatz, da der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schweiger“ gewählte Planungsumgriff unter Einschluss des Grundstücks Fl.Nr. 501/1 in seiner Gesamtheit dem Betrieb des Autohauses Schweiger mit angeschlossener Werkstatt mit Instandsetzungs-, Spenglerei- und Lackierarbeiten, Tankstelle und Waschstraße dienen soll. Bei typisierender Betrachtungsweise handelt es sich hierbei um einen das Wohnen wesentlich störenden Gewerbebetrieb.

Da den ausliegenden Unterlagen auch nicht entnommen werden kann, dass ein künftiges Betriebsgeschehen hinreichend untersucht und lärmintensive Arbeiten durch den Autohaus- und Kfz-Betrieb auf dem Vorhabengrundstück Fl.Nr. 501/1 sicher ausgeschlossen werden, muss davon ausgegangen werden, dass es planungs- und sodann betriebsbedingt zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet am Wohnanwesen unseres Mandanten kommen wird.

Es wird daher beantragt, den Planungsumgriff des in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schweiger“ auf die Grundstücke Fl.Nrn. 81/3 und 81/6 zu beschränken.

II. Zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegenden Unterlagen

1. Zu der derzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind zentrale Bestandteile des in Aufstellung befindlichen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans „Schweiger“ nicht ausgelegt worden.

Gemäß dem Bekanntmachungstext vom 06.11.2025 zur Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schweiger“ lag lediglich der Satzungs- und Begründungsentwurf mit Plandatum vom 30.10.2025, ausgearbeitet vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, aus.

Ein VEP als notwendiger Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans findet zwar im Satzungsentwurf auf S. 4 oben Erwähnung. Ein Entwurf des dort genannten Entwurfsverfassers Herrn Architekten Johannes Rattenhuber wurde der Öffentlichkeit jedoch nicht zur Verfügung gestellt.

Ebenso lag die Schalltechnische Untersuchung, die für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeholt worden sein soll, nicht aus. Auch dies macht die Auslegung unvollständig und mangelhaft.

Die Auslegung genügt nicht den Mindestanforderungen an die erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung. Sie ist mithin nicht geeignet, die erforderliche Anstoßwirkung und Information der betroffenen Öffentlichkeit zu bewirken.

2. Gegen den Satzungsentwurf nebst Begründungsentwurf zum Planstand 30.10.2025 werden zudem folgende Einwendungen erhoben:

2.1. Das in der Begründung u. a. auf Seite 6 unter Ziffer 2.4 oder auf Seite 20 unter Ziffer 4.8 erwähnte Schallschutzgutachten der ACCON GmbH, der Bericht ACB-1122-226339/02, vom 30.11.2022 lag zur Öffentlichkeitsbeteiligung nicht aus.

Die in der Begründung unter Ziffer 4.8 unter Abbildung 13 wiedergegebene Lage der untersuchten Immissionsorte deuten darauf hin, dass mit dieser schalltechnischen Untersuchung ausschließlich der Bestandsbetrieb auf den Stammgrundstücken Fl.Nrn. 81/3 und 81/6 untersucht worden ist, nicht jedoch die geplante Erweiterung des Betriebs auf das Grundstück Fl.Nr. 501/1. Unberücksichtigt blieben offenkundig auch Lärmeinwirkungen, die auf die schutzwürdige Wohnbebauung durch andere

Vorhaben und Planungen einwirken können. Insoweit wird auf das ebenso in Aufstellung befindliche Bauleitplan-verfahren zur 17. Änderung des Bebauungsplans „Am Moosgraben“ für das Grundstück

Fl.Nr. 503/2 hingewiesen, welche unmittelbar südlich an das Wohnanwesen unseres Mandanten angrenzt.

Auch wenn das Grundstück Fl.Nr. 501/1 als Teilgebiet MI 2 (BA 2) gemäß dem Satzungsentwurf, Ziffer 2.3, der Nutzung eines Kfz-, Motorrad- und Fahrradhandels mit Büro-/ Verwaltungsflächen und Wohnen vorbehalten sein soll, sind die auf dem Grundstück geplanten betrieblichen Tätigkeiten wie auch die betrieblichen Zusammenhänge mit dem gegenüberliegenden Betriebsgrundstücken im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu betrachten und zu bewerten. Hierzu zählen auch die Nutzung bzw. Frequentierung der geplanten Tiefgarage und der Stellplatzflächen auf Fl.Nr. 501/1, die bis auf wenige Meter an das Wohnanwesen unseres Mandanten reichen sollen.

2.2. Unser Mandant hat bereits zu Vorplanungen des Autohauses Schweiger für eine Neubebauung dargelegt (siehe auch Anlage 1), dass zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen zulasten der direkt angrenzenden, rein wohngenutzten Anwesen ein Neubau

- mit einer vollständig geschlossenen Fassade auszubilden und
- sicherzustellen ist, dass auf den Außenflächen keine lärmenden Tätigkeiten stattfinden dürfen.

Zu fordern ist, dass diese Anforderungen an den Gewerboneubau und an die Nutzung von Außenflächen in dem - offenkundig noch in Erstellung befindlichen - VEP Berücksichtigung finden.

Soweit in dem Begründungsentwurf unter Ziff. 4.2 von einer „Überdachung“ des Erdgeschosses die Rede ist, die sowohl als Terrasse als auch als Ausstellungsfläche von Nutzfahrzeugen nutzbar sein soll, werden hiergegen Einwendungen erhoben, da von diesen Flächen sich ungehindert Lärm ausbreiten kann.

2.3. Da der Bauraum für den Flachdachbereich mit einer zulässigen Wandhöhe von 4,5 m gemäß der Planzeichnung bis auf ca. 3,5 bis 4 m (nicht vermaßt) an die westliche Grundstücksgrenze heranreichen soll, werden auch Einwendungen insoweit erhoben, soweit der Neubau die geltenden Abstandsflächentiefen unterschreitet.

Es wird daher beantragt, den Neubau auf Fl.Nr. 501/1 von der Nachbargrenze zu Fl.Nr. 501/5 weiter abzurücken.

Was die zulässige Wandhöhenentwicklung betrifft, fehlt es zudem für das MI 2 (BA 2) an der Festlegung eines Höhenbezugspunktes.

Der Satzungsentwurf sieht gemäß Festsetzung Ziffer A. 2.4 vor, dass im MI 2 (BA 2) während der Umbauphase auf den Stammgrundstücken eine „temporäre Werkstatt“ ausnahmsweise zulässig sein soll. Welche Anforderungen hierfür gelten sollen, ist völlig unklar und damit ungerügt. Die geplante Festsetzung genügt nicht den Anforderungen an die hinreichende Bestimmtheit. Im Begründungsentwurf auf Seite 4 fin-

det sich für das Erdgeschoss, Ausstellungshalle und Auslieferungsbereich für Nutzfahrzeuge, lediglich eine kryptische Bezeichnung „temporäre C“.

Da die Zulassung einer Werkstattnutzung schon im Ansatz nicht die erforderliche Rücksichtnahme auf die schutzbedürftige Wohnnachbarschaft nimmt, wird beantragt, die geplante Festsetzung Ziffer A. 2.4 ersatzlos zu streichen.

2.5. Für das an der Schondorfer Straße gelegene, als Mischgebietsfläche ausgewiesene Vorhabengrundstück Fl.Nr. 501/1 gilt nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Moosgraben“ eine GRZ von 0,25.

Gemäß Festsetzung Ziffer A. 3.2. soll mit einer zulässigen Grundfläche von 350 m², die einer GRZ von 0,43 entsprechen soll, nicht nur eine nahezu Verdoppelung der GRZ verfolgt werden. Mit der Festsetzung Ziffer A.3.3 soll eine Überschreitung der nach Ziffer 3.2 zulässigen (absoluten) Grundfläche durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zudem bis zu einer maximalen GRZ von 0,9 zulässig sein.

Soweit in der Begründung angeführt wird, dass bereits eine hohe Versiegelung vorliegen würde, trifft dies für das MI 2 (BA 2) nicht zu (siehe Begründung zu 4.2). Auf keinem Grundstück innerhalb des rechtgültigen Bebauungsplans „Am Moosgraben“ findet sich eine Bebauung mit einem derart hohen Versiegelungsgrad, wie er für das Grundstück Fl.Nr. 501/1 zugelassen werden soll.

Es wird daher beantragt, den Grad der zulässigen Gesamt-Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Insoweit ist zu fordern, dass der Bauraum für die Fläche für Tiefgarage gemäß Festsetzung Ziffer A.5.2. jedenfalls so weit zurückgenommen wird, dass die im Westen festgesetzten Grünflächen nicht für eine Unterbauung mit einer Tiefgarage zur Verfügung stehen.

2.6. Eine Reduzierung des zulässigen Gesamt-Versiegelungsgrades ist zudem geboten, da bei dem geplanten Versiegelungsgrad bis zu einem Faktor von 0,9 in Frage zu stellen ist, dass die ordnungsgemäße, schadlose Oberflächenwasserbeseitigung sichergestellt ist.

Die schadlose Oberflächenwasserbeseitigung ist Teil der Erschließung und damit im Rahmen des VEP darzustellen und nachzuweisen. Insoweit enthält der Satzungsentwurf bereits den unzutreffenden Hinweis, dass erst mit dem Bauantrag ein Entwässerungskonzept einzureichen sei.

Im Bebauungsplan wird in den Hinweisen unter Ziff. 15.1 ausdrücklich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades darauf hingewiesen, dass für die schadlose Oberflächenwasserbeseitigung im Falle unzureichender Versickerungsflächen Rückhaltevolumen für eine gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzuhalten sind. Der Bebauungsplan enthält hierzu jedoch keine Festsetzungsregelungen.

Es ist daher geboten, dass durch den Vorhabenträger im Rahmen des VEP ein Konzept und eine Planung zur schadlosen Oberflächenwasserbeseitigung vorzulegen ist, um den Erschließungsanforderungen zu genügen und nachteilige Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke sicher auszuschließen.

Mit Blick auf den hohen Versiegelungsgrad und den an drei Nachbargrenzen angrenzenden Bauraum für die geplante Tiefgarage ist durch ein Entwässerungskonzept eben-so zu untersuchen, dass bei Starkregenereignissen keine Nachteile zulasten der Nachbargrundstücke entstehen können.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan als notwendiger Bestandteil eines vorhaben-bezogenen Bebauungsplans bislang nicht vorliegt, ist derzeit nicht beurteilbar, welches Erschließungs- bzw. Entwässerungskonzept der Planung zur ordnungsgemäßen, schadlosen Oberflächenwasserbeseitigung zugrunde liegt. Weitere Einwendungen werden daher bei Vorliegen und Auslegung des Entwässerungskonzepts vorbehalten.

München / Utting a. Ammersee, den 30.04.2026