

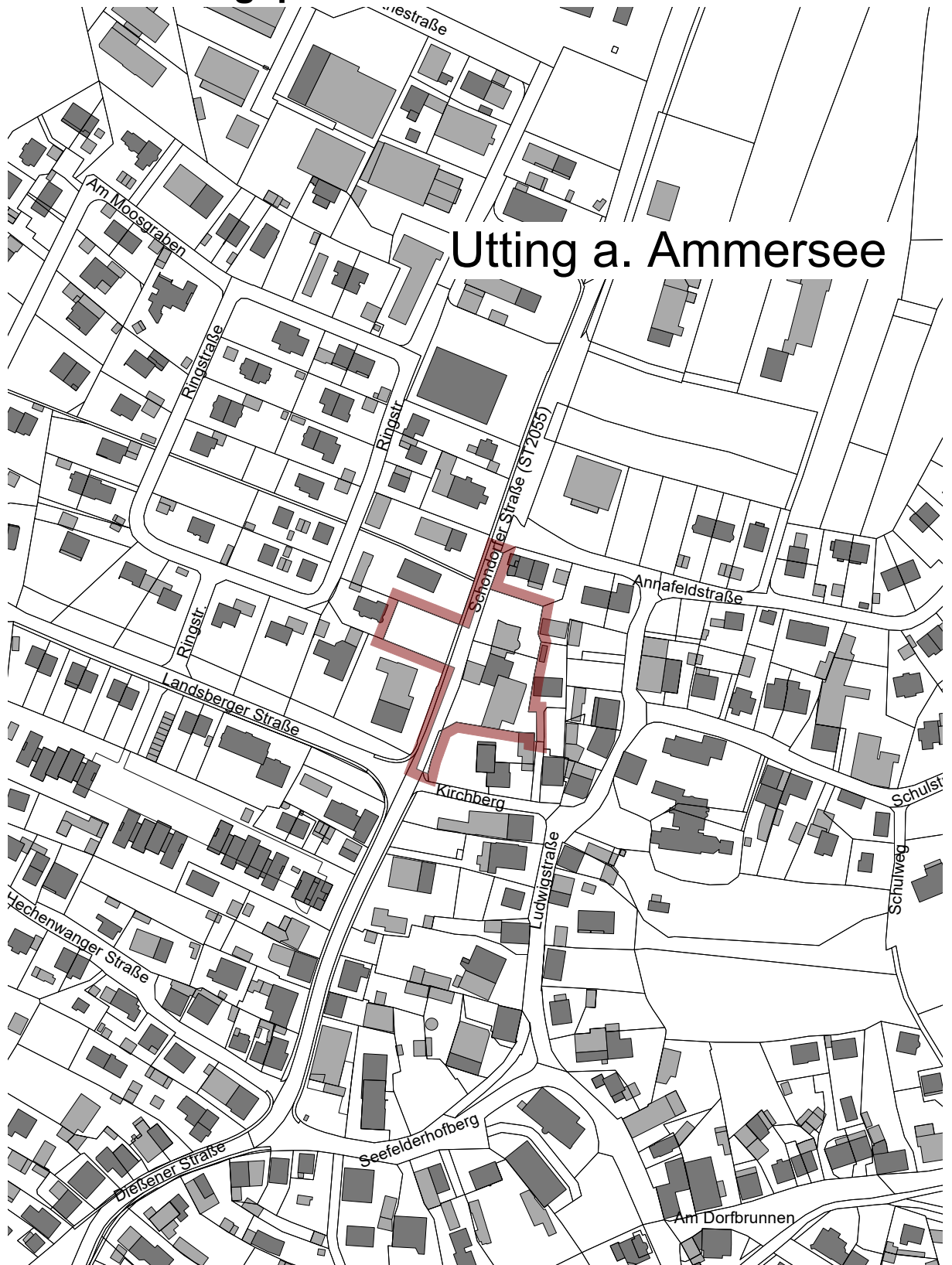
Gemeinde	Utting a. Ammersee Lkr. Landsberg am Lech	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	„Schweiger“	
Vorhabenträger	Auto Schweiger GmbH Schondorfer Str. 12, 86919 Utting a.Ammersee	
Architektur	Dipl. Ing. Johannes Rattenhuber Seehof 2, 86911 Diessen a. Ammersee	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum 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	Vachev	QS: Martin
Aktenzeichen	UTT 2-85	
Plandatum	14.04.2026 (Neufassung 1. Entwurf) 30.10.2025 (1. Entwurf)	

Die Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen gegenüber der Planfassung vom 30.10.2025 ist in blauer Schrift gekennzeichnet.

Satzung

Die Gemeinde Utting a. Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10, 12 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, sowie aufgrund der Baunutzungsverordnung –BauNVO–, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist –, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersichtslageplan





Lageplan M 1:3.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2025.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 14.04.2026 des Entwurfsverfassers Architekt Johannes Rattenhuber, Seehof 2, 86911 Dießen am Ammersee, ist Bestandteil der Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Moosgraben“ 13. Änderung, i.d.F. vom 28.10.2010.


A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 **BA 1** Bauabschnitt, Teilbereich z.B. 1

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im BA 1 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Nicht erheblich belästigende Betriebe des KFZ-Gewerbes
 - Tankstellen (~~Benzin, Elektro, Gas, Wasserstoff, Alternativenergien~~)
 - ~~Kfz-, Motorrad- und Fahrradhandel~~
 - ~~Kfz-, Motorrad- und Fahrradreparaturwerkstatt~~
 - ~~Lackiererei und Spenglerei~~
 - ~~Autowaschanlage~~
 - ~~Fahrschule~~
 - ~~Einzelhandel~~
 - Büro- und Verwaltung
 - Wohnen
- 2.2 Im BA 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Kfz-, Motorrad- und Fahrradhandel
 - Büro- und Verwaltung
 - Wohnen
- 2.3 Im BA 2 ist bis zum Abschluss der Errichtung des Vorhabens im BA 1 eine KFZ-Werkstatt zulässig; im Anschluss sind im BA 2 nur die in Festsetzung 2.2 aufgeführten Nutzungen zulässig.
- ~~Im MI 2 ist die Nutzung einer temporären Werkstatt befristet während der Umbauphase im MI 1 ausnahmsweise zulässig.~~
- 2.4 Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 genannten Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 unzulässig.
- 2.5 Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.

- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Die zulässige Grundfläche im BA 1 beträgt 1500 m².
- 3.2 Die zulässige Grundfläche im BA 2 beträgt 310 m².
- 3.3 Die Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen mit ihren Zufahrten) - bis zu einem Höchstwert der GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 3.4  **HBP**
563,25 Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 563,25 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170)). [Der Höhenbezugspunkt gilt für beide Teilbereiche BA 1 und BA 2.](#)
- 3.5 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.6 **FH 11,5** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 11,5 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.7 [Absturzsicherungen an Dachterrassen dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 0,8 m überschreiten, wenn sie transparent oder in offener Bauweise ausgebildet sind.](#)
- 3.8 Technische Anlagen dürfen die Gebäudehöhe gem. Festsetzung 3.5 um bis zu 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen müssen einen Rücksprung von mindestens 1,0 m [von der äußeren Dachkante](#) einhalten.
- 3.9 Dachaufbauten zur Belichtung, Belüftung und Beschilderung dürfen die Gebäudehöhe gem. Festsetzung 3.5 um bis zu 1,0 m überschreiten. Kamine und Schornsteine bleiben hiervon unberührt.
Die Fläche der Dachaufbauten darf dabei insgesamt maximal 30 % der Dachfläche betragen.
- 3.10 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig. Ausgenommen sind Bodenveränderungen im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung und der Rückhaltung von Regenwasser.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2  Abweichende Abstandsflächentiefen


In den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Bereichen ergibt sich die einzuhaltende Abstandsflächentiefe aus der Kombination der Baugrenzen mit den maximal zulässigen Wand- und/oder Firsthöhen; die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Utting findet in diesen Bereichen keine Anwendung.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen


5.1  Fläche für Stellplätze

Im BA 1 sind offene Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig

Im BA 2 sind offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) auf dem gesamten Grundstück, jedoch nicht in den privaten Grünflächen und in den Flächen für Wasserwirtschaft zulässig.

5.2  Fläche für Tiefgarage

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.3  Fläche für Tiefgaragenrampe

Die Wandhöhe von TGa-Einhausungen beträgt max. 2,6 m. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

5.4 Im BA 2 sind für nicht überdachte Stellplätze, Verkersflächen, Fußwege und Abstellflächen nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach und Mansardendach zulässig




6.2  festgesetzte Hauptfirstrichtung

6.3 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 7° bis 53°. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 0,8 m.


6.4 **PD** nur Pultdach zulässig

- 6.5 Bei Pultdächern beträgt die Dachneigung 6° bis 10°.
- 6.6 **FD** nur Flachdach zulässig
- 6.7 Flachdächer sind zu mindestens 50% der Dachfläche als mindestens extensive Gründächer gem. Festsetzung A 8.6 auszubilden.
- 6.8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig.
- 6.8.1 Auf geneigten Dächern sind sie im Neigungswinkel der Dachhaut zu errichten; ein Abstand zur Dachhaut von maximal 0,2 m ist zulässig; zum Dachfirst ist ein Abstand von mindestens 0,1 m einzuhalten; die Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.
- 6.8.2 Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen als Mischung zwischen Dachbegrünung und Dachphotovoltaiks (Solargründach) zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe gem. Festsetzung 3.5 um 1,0 Meter überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 Meter von der Außenwand eingerückt sind.
- 6.8.3 Solaranlagen an Fassaden und Balkongeländer sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin unzulässig.
- 6.9 Von der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) der Gemeinde Utting am Ammersee darf in den folgenden Punkten abgewichen werden:
 - § 3 „Fassadengestaltung, Materialien, Farbgebung“
 - § 4 „Dachgestaltung“
 - § 7 „Versiegelung von Flächen“ in BA 1
- 6.10 Für die Außenwände der Gebäudeteile sowie für Lärmschutzwände entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Fl.Nr. 81/3 (Grenzbebauung) sind Holz bzw. Holzverkleidungen zulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  Einfahrt/ Ausfahrt
Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Baugrundstücken ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.

8 Grünordnung

- 8.1  private Grünfläche
- 8.2 Es sind mindestens 5 **standortgerechte** Laubbäume zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.

8.3 Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Straßenbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m/ 4,5 m Höhe zu pflanzen.
- Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

8.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert sind unzulässig (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

8.5 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

8.6 Die durchwurzelbare Vegetationsschicht bei Flachdächern muss eine Tiefe von mind. 15 cm aufweisen. Eine Mischung zwischen Dachbegrünung und Dachphotovoltaiks (Solargründach) ist zulässig.

8.7 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

9 Spezieller Artenschutz

9.1 Vor Abriss der Bestandsgebäude sind Erhebungen im Hinblick auf die mögliche Nutzung als Gebäudequartier durchzuführen und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln. Die Erhebungsergebnisse und Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9.2 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm auszuführen.

10 Wasserwirtschaft

10.1  Flächen für Wasserwirtschaft

10.2 Es sind unterirdische Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen oder Rigolen) zu errichten. Notüberläufe sind an die Ortskanalisation anzuschließen.

11 Immissionsschutz

11.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01.06.2017) zu beachten. Insbesondere müssen Lärm erzeugende Anlagenteile entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik aufgestellt, gewartet und betrieben werden. Darüber hinaus sind Körperschall abstrahlende Anlagen bzw. Aggregate durch elastische Elemente von Luftschall abstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.

11.2 Die Beurteilungspegel der von allen Betriebsweisen und Anlagen einschließlich des Fahrverkehrs ausgehenden Geräusche dürfen die Immissionsrichtwerte an den umliegenden, maßgebenden Immissionsorten nicht überschreiten.

Die Lage der Immissionsorte [ergibt sich aus](#) der Schallimmissionsprognose der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-1122-226339/02/[rev1](#) vom [08.12.2025](#).

11.3 Das geplante Vorhaben ist entsprechend den vorgelegten Planunterlagen sowie den Betriebsdaten, welche in der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH Bericht Nr. ACB-1122-226339/02/[rev1](#) vom [08.12.2025](#) dokumentiert sind, auszuführen und zu betreiben. [Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.](#)

Variationen der aufgeführten Kennwerte ([im Gutachten genannten Parameter, wie Betriebszeiten, Fahrverkehr, Schalldämm-Maße etc.](#)) sind zulässig, wenn diese zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen. Sie bedürfen jedoch einer schalltechnischen Überprüfung.

11.4 In der folgenden Tabelle sind die Anforderungen an die zulässigen schalltechnischen Parameter (Schalldämm-Maße) der Raumbegrenzungsflächen dargestellt.

Anlagekomponente	Bewertetes Schalldämmmaß (dB)
Fenster	30
Dach Werkstatt	36
(Sektional-) Tore	19


Variationen der aufgeführten Kennwerte ([im Gutachten genannten Parameter, wie Betriebszeiten, Fahrverkehr, Schalldämm-Maße etc.](#)) sind zulässig, wenn diese zu keiner Überschreitung der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte führen. Sie bedürfen jedoch einer schalltechnischen Überprüfung.

11.5 Bei Arbeiten in der Spenglerei / Lackiererei sind die Fenster in Richtung Osten geschlossen zu halten.

11.6 Bei Umsetzung einer zentralen Lüftungsanlage auf dem Dach der Werkstatt darf diese einen Wert von 85 dB(A) an der Schallquelle nicht überschreiten.

11.7 Zur Vermeidung einer tieffrequenten Geräuschbelastung in der Nachbarschaft darf die Differenz $LC_{eq} - LA_{eq}$ in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenen Fenstern 20 dB nicht überschreiten.



- 11.8 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen an den Immissionsorten den geltenden nicht-reduzierten Tages-Immissionsrichtwert um nicht mehr als 30 dB und den nicht-reduzierten Nacht-Immissionsrichtwert um nicht mehr als 20 dB überschreiten.
- 11.9 Entlang der Staatsstraße St 2055 sind notwendige Fenster für die Belüftung schutzbedürftiger Räume zur lärmabgewandten (straßenabgewandten) Seite zu orientieren.
- 11.10 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.
- 11.11 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

- 11.12  Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)
- Maßnahmen zum Lärmschutz wie die Errichtung einer Lärmschutzwand sind entlang der Grundstücksgrenze zulässig.







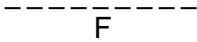


12 Bemaßung

- 12.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Baudenkmal D-1-81-144-1
Kath. Pfarrkirche Mariä Heimsuchung, Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und mächtigem Ostturm, Chor im Kern spätgotisch, Turm bez. 1778, Langhaus von Joseph Köpfler 1819
- Baudenkmal D-1-81-144-11
Pfarrhaus, zweigeschossiger Steilsatteldachbau mit verköpftem Giebelgesims, 1699
- 2  Bodendenkmal D-1-7932-0132
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Heimsuchung in Utting und ihrer Vorgängerbauten.

C Hinweise

- | | | |
|----|---|---|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 | 81/3 | Flurstücksnummer, z.B. 81/3 |
| 3 |  | bestehende Bebauung |
| 4 |  | geplante Bebauung |
| 5 |  | abzubrechende Bebauung |
| 6 |  | Teilung von Stellplätzen |
| 7 |  | Zufahrt |
| 8 |  | Fußgängerweg |
| 9 |  | Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170)) |
| 10 |  | freizuhaltende Sichtfelder

Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. |
| 11 | Auf die Beachtung folgender Satzung der Gemeinde Utting a. Ammersee in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen: | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Abstandsflächensatzung • Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) • Stellplatzsatzung | |
| | Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Satzungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt. | |
| 12 | Grundfläche:
Bei der Ermittlung der Grundflächen (GR) sind Flächen für Terrassen, Balkone und Dachüberstände über 0,8 m zu berücksichtigen. | |

13 Grünordnung

- 13.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 13.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- 13.3 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sollten nicht vorgenommen werden. Es wird empfohlen, Gärten naturnah zu gestalten.
- 13.4 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 + heimische Obstbaumarten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

14 Artenschutz

- 14.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. ~~Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.~~

Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, 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.

14.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

15 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

16 Wasserwirtschaft

16.1 Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf Grund der hohen Versiegelung beschränkt möglich ist. Bei fehlenden Flächen für die vollständige Versickerung im Plangebiet ist das restliche Niederschlagswasser gedrosselt in den Niederschlagswasserkanal einzuleiten. Das Rückhaltevolumen und die notwendige Drosselung ist mittels Wasserbauingenieurgutachten zu ermitteln. Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

16.2 Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wird hingewiesen.

16.3 Im Baugebiet kann wild abfließendes Wasser auftreten. Es ist von den privaten Bauherren dafür Sorge zu tragen, dass es für bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen Nachteilen von Nachbarn oder Unterliegern kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.

16.4 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.

16.5 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Landsberg a. Lech zu beantragen.

- 16.6 Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächten bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelanden oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.
- 16.7 Bei Gewerbe das mit wassergefährdenden Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, damit Grundwasserverunreinigungen nicht zu besorgen (vgl. § 19 WHF ff). Die VAwS in der jeweiligen gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall. Anlagen nach Art. 37 BayWG sind anzeigepflichtig beim Landratsamt Landsberg a. Lech.
- 17 Telekommunikationslinien
- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. In der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 18 Brandschutz
- 18.1 Die Anforderungen der BayBO zum baulichen Brandschutz sind einzuhalten; sofern erforderlich, sind ausreichende Aufstellflächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück herzustellen.
- 18.2 Die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten.
- 18.3 Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicher zu stellen.
- 18.4 Die Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten sowie die technischen Baubestimmungen.
- 18.5 Für Tankstellen und Werkstätten sind erhöhte brandschutztechnische Anforderungen, insbesondere der Art. 12 und Art. 38 BayBO in Verbindung mit den jeweils geltenden Technischen Regeln (z. B. TRwS 781, TRGS 554, TRGS 727) zu beachten.
- 19 Altlasten / Böden
- 19.1 Bei Nutzungs- oder baulichen Änderungen auf die Grundstücke Fl. Nr. 81/3 und 81/6 (BA 1), 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.

- 19.2 **Im BA 2 (Fl.Nr. 501/1)** liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 19.3 Der Bodenaushub ist gemäß einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und fachlichen Richtlinien (Schadstoffgehalt nach LAGA/ DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.
- 19.4 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Landsberg a. Lech zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 19.5 Auffüllmaßnahmen: Es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) bzw. analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.
- 19.6 Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Es ist die DIN 19731 insbesondere Kapitel 7.2 welche den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.
- 20 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

[Die DIN-Normen, sowie die schalltechnische Untersuchung, können zu den allgemeinen Geschäftszeiten im Rathaus der Gemeinde Utting am Ammersee eingesehen werden](#)

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau ist darüber hinaus eingeführt als technische Baubestimmung mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen

Bauordnung; Bayerische Technische Baubestimmungen, vom 10. Oktober 2023 (BayMBI. 2023 Nr. 539).

Kartengrundlage	Geobasisdaten© Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2025. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Utting a. Ammersee, den
 Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.10.2025 die Aufstellung vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schweiger“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2025 öffentlich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2025 bis 15.12.2025 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2025 bis 15.12.2025 beteiligt.
4. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombiserneut beteiligt.
5. Die Gemeinde Utting a. Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderats vomden Bebauungsplan in der Fassung vomgemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Utting a. Ammersee, den

(Siegel)

.....
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Utting a. Ammersee, den

(Siegel)

.....
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Utting a. Ammersee, den

(Siegel)

.....
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister