Gemeinde	**Utting a. Ammersee** Lkr. Landsberg a. 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	25.06.2026 Satzungsbeschluss (unverändert zum 2. Ent.) 19.06.2026 (2. Entwurf) 14.04.2026 (Neufassung 1. Entwurf) 30.10.2025 (1. Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung ... 3

2. Plangebiet ... 3
2.1 Lage ... 3
2.2 Nutzungen ... 4
2.3 Erschließung ... 6
2.4 Emissionen ... 6
2.5 Flora/ Fauna ... 7
2.6 Boden ... 7
2.7 Wasser ... 7
2.8 Altlasten ... 8
2.9 Denkmäler ... 8

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 9
3.1 Landes- und Regionalplan ... 9
3.2 Flächennutzungsplan ... 10
3.3 Bebauungspläne und Satzungen ... 11
3.4 Städtebauliches Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ... 12
3.5 Maßnahme der Innenentwicklung ... 15

4. Planinhalte ... 16
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 16
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 16
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise ... 17
4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ... 18
4.5 Bauliche Gestaltung ... 18
4.6 Verkehr und Erschließung ... 19
4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz ... 21
4.8 Bodenschutz ... 23
4.9 Immissionsschutz ... 24
4.10 Klimaschutz, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ... 26
4.11 Flächenbilanz ... 27

5. Anlagen ... 27

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Schweiger betreibt seit über 60 Jahren am Standort Schondorfer Straße 12, Flurnummern 81/3 und 81/6, Gemarkung Utting am Ammersee, einen Betriebsschwerpunkt in den Bereichen Tankstelle, Fahrzeugreparaturen (Meisterbetrieb), Fahrzeughandel, Vermietung und TÜV-Prüfstelle. Aufgrund wachsender betrieblicher Anforderungen, baulicher Engpässe und gesetzlicher Vorgaben (insbesondere hinsichtlich Raumhöhen, Brandschutz und Emissionsschutz) ist eine bauliche Neustrukturierung erforderlich.

Die Gemeinde Utting am Ammersee möchte mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem gewerblichen Betrieb die Möglichkeit geben, sich neu auszurichten und den aktuellen Anforderungen der Autoindustrie nachzukommen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Utting am Ammersee hat am 07.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schweiger" beschlossen. Am 26.01.2023 wurde ergänzend die Notwendigkeit einer Erweiterung des Geltungsbereichs auf das benachbarte Flurstück 501/1 festgestellt, um die langfristige Weiterentwicklung des Betriebs zu garantieren. In der Sitzung vom 28.08.2025 hat der Gemeinderat den überarbeiteten Planungsstand als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Kenntnis genommen und ihm zugestimmt. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.10.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schweiger" auf Grundlage des geänderten Entwurfs mit neuem Geltungsbereich erneut beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2025 öffentlich bekannt gemacht.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, den Fortbestand des regional verwurzelten Familienunternehmens Schweiger langfristig zu sichern, indem die bestehenden Flächen am Standort Schondorfer Straße 12 modernisiert und durch Erweiterungen am Grundstück Flur Nr. 501/1 ergänzt werden. Gleichzeitig sollen die Belange der Nachbarschaft strenger berücksichtigt, sowie Wohnraum für Fachkräfte geschaffen werden.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Siedlungsbereichs der Gemeinde Utting am Ammersee und umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 81/3, 81/6, 501/1 sowie anteilig die Fl.Nr. 620/1 und 148/4 (Schondorfer Straße), Gemarkung Utting am Ammersee. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 3.860 m².

Das Gelände liegt auf einer Höhe von rund 563,0 m über NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN16) und fällt östlich der Schondorfer Straße bis zur Grundstücksgrenze um etwa 3 m auf ca. 560,0 m über NHN ab.

Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.2 Nutzungen

Das bestehende Betriebsgelände auf der Schondorfer Straße 12 (Fl.Nr: 81/3; 81/6) weist bereits heute eine gemischte Nutzung auf: Tankstelle, Werkstätten, Ausstellung, Lagerräume, Autowaschanlage, Wohnnutzung, Büroräume, Einzelhandel.

Die bestehenden Nutzungen bleiben erhalten, die Flächenanforderungen erhöhen sich jedoch. Es sind folgende Anpassungen vorgesehen:

- Kellergeschoss: Werkstattlager, Reifenlager, Spenglerei und Lackiererei mit erforderlichen Raumhöhen, Sozialräume.
- Erdgeschoss: Werkstatt, Ausstellungsflächen, TÜV-Prüfstelle, Tankstelle mit Shop, Waschanlage.
- Ober- und Dachgeschoss: Büro im Obergeschoss und Beibehaltung der bestehenden Wohnungen im Dachgeschoss, sowie Installation einer 100 kWp-Photovoltaikanlage.

Das Erweiterungsgrundstück westlich der Schondorfer Straße (Fl.Nr: 501/1) soll künftig folgende Nutzungen aufnehmen:

- Kellergeschoss: Tiefgarage mit ca. 15 Stellplätzen, Abstellflächen für Miet- und Kundenfahrzeuge, Lagerflächen; Versicherungstechnisch notwendiger Unwetterschutz.
- Erdgeschoss: Ausstellungshalle und Auslieferungsbereich für Nutzfahrzeuge
- Ober- und Dachgeschoss: drei Wohnungen für Mitarbeitende (Personalbindung und -gewinnung in der Region).
- Temporäre KFZ-Werkstatt während der Umbauphase im Hauptbetriebsstandort

(Fl.Nr: 81/3; 81/6) - mehr dazu unter Kapitel 4.9 Immissionsschutz

Abb. 2 Bilder vom Gewerbebetrieb „Schweiger“ – Ansicht von der Schorndorfer Straße

Abb. 3 Bilder vom Gewerbebetrieb „Schweiger“ – Ansicht Ostseite

2.3 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich an einer Staatsstraße (Schondorfer Straße). Die verkehrliche und technische Anbindung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationsleitungen etc.) erfolgt entweder über die Schondorfer Straße oder über den Kirchberg südlich des Plangebiets. Somit ist das Plangebiet ordnungsgemäß erschlossen.

Die fußläufige und öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle und den Bahnhof Utting gewährleistet. Die Bushaltestelle für den Bus nach Landsberg am Lech befindet sich lediglich 125 Meter südlich an der Schondorfer Straße, sodass eine bequeme Anbindung an den regionalen ÖPNV gewährleistet ist. Zudem liegt das Plangebiet nur ca. 14 Gehminuten vom Bahnhof Utting am Ammersee entfernt.

2.4 Emissionen

Gemäß BayernAtlas weist die Schondorfer Straße Lärmpegel von bis zu 70 dB(A) auf, die den Änderungsbereich unmittelbar beeinträchtigen.

Nach Abschnitt 6.1 der TA Lärm (geändert vom 01.06.2017) betragen die Immissionsrichtwerte in Mischgebiete 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Das Plangebiet gehört zu einem Mischgebiet und grenzt an weitere Mischgebiete.

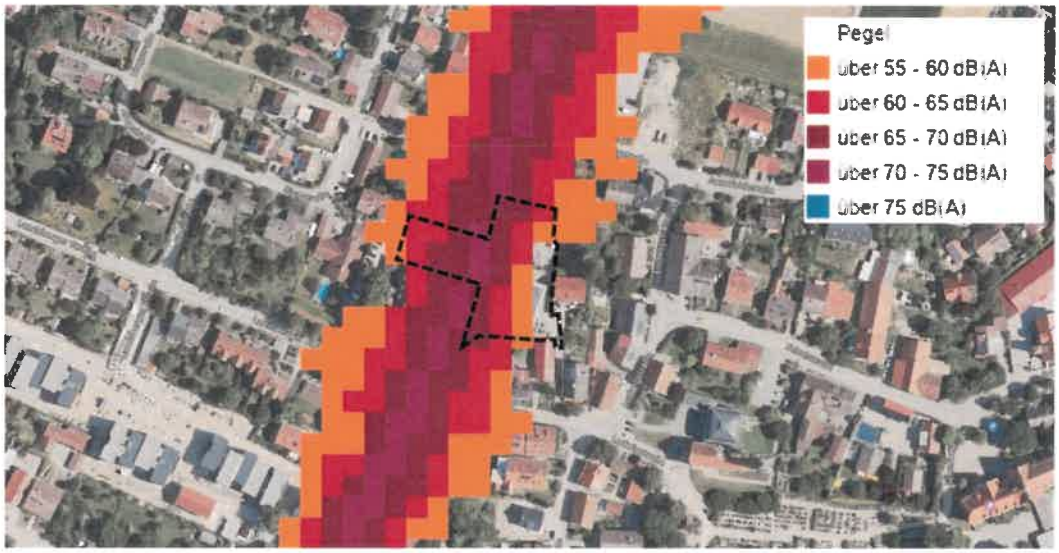

Abb. 4 Lärm an Hauptverkehrsstraßen, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2017

Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen durch Immissionen des Gewerbebetriebs (wie Tankstelle, Autowerkstatt und Autowaschanlage) wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchungen vom Ingenieurbüro Accon GmbH (Bericht Nr. ACB-1122-226339/02/rev1 vom 08.12.2025), werden in Kapitel 4.9 Immissionsschutz ausgeführt.

2.5 Flora/ Fauna

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Es liegen keine amtlich kartierten Biotope, Schutzgebiete oder andere naturschutzfachlich wertvollen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs oder angrenzend.

In der näheren Umgebung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Ammersee-West (ID LSG-00509.01). Die Abstände zum Plangebiet betragen aus nördlicher Richtung etwa 150 Meter und aus westlicher Richtung ca. 85 Meter.

Abb. 5 Landschaftsschutzgebiete, Biotope und FFH-Flächen, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.2025

2.6 Boden

Der Boden im Plangebiet wird nach der Übersichtsbodenkarte Bayern (Maßstab 1:25.000) überwiegend als Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ausgewiesen. Der Baugrundtyp entspricht nichtbindigen Lockergesteinen, die mitteldicht bis dicht gelagert sind, mit einer mittleren bis hohen Tragfähigkeit.

Für das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 501/1 hat das Ingenieurbüro Crystal Geotechnik GmbH ein Bodengutachten mit der Nr. B231389 vom 18.10.2023 erstellt. Die detaillierten Baugrunderkundungen sind diesem zu entnehmen.

2.7 Wasser

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete innerhalb oder in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs.

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 10.2025) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes vorhanden.

Zum Thema Grundwasser und Versickerung ist dem Bodengutachten Folgendes zu entnehmen:

[...]

Während den Bohrungen für das Bodengutachten wurden in Tiefen von 6,18 m und 5,75 m unter GOK (≙ 556,51 – 556,85 mNHN) innerhalb der würmeiszeitlichen Kiese und Sande über den bindigen Tertiärböden ein geschlossener Grundwasserspiegel erkundet. Da keine vergleichbaren Grundwassermessstellen vorliegen, sind höhere Grundwasserspiegel möglich und zu beachten.

Unter Berücksichtigung der Empfehlung aus dem Bodengutachten zur Gründung des Bauwerks in den Schmelzwasserschottern / Kiesen kann anfallendes Schicht- oder Oberflächenwasser über die Sohle der Baugrube versickert werden.

Im Hinblick auf die Regenwasserbewirtschaftung sollte darauf geachtet werden, dass Niederschlagswasser in erster Linie verdunstet, in zweiter Linie erst versickert und erst als letzte Möglichkeit abgeleitet wird.

Mehr zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung unter Kapitel 4.6 Verkehrs und Erschließung.

2.8 Altlasten

Das Areal des Autohauses Schweiger war aufgrund der Nutzung als Tankstelle und eines Verdachts auf Bodenverunreinigungen im Altlastenkataster ABuDIS unter Ak. Nr. 18100846 vermerkt.

Die Altlastenproblematik geht auf die ehemalige Tankstelle Schweiger zurück, die im Oktober 2003 für den Weiterbetrieb umgebaut wurde. Im Rahmen der Umbaumaßnahme wurde unter der Zapfsäule vor dem Verkaufsraum eine durch Undichtigkeiten verursachte schädliche Bodenveränderung durch BTEX festgestellt. Die Kontamination wurde soweit bautechnisch möglich mittels Bodenaustausch saniert, die Restbelastungen wurden horizontal und vertikal abgegrenzt. Zur Erfolgskontrolle wurden eine Bodenluftabsaugung durchgeführt und eine Grundwassermessstelle installiert. Das Grundstück wurde aufgrund der verbliebenen Restbelastungen im Jahr 2005 in das Altlastenkataster aufgenommen.

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens wurde im Februar 2026 eine Grundwasserprobe nachgeholt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass nur noch Spuren von BTEX detektiert wurden mit einem Analysewert von 1,9 µg/l. Das Wasserwirtschaftsamt und das Fachbüro Crystal Geotechnik GmbH bestätigen, dass die in der Vergangenheit durchgeführte Sanierung erfolgreich war und keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mehr besteht.

Das Grundstück mit der Flur-Nummer 81/3, Gemarkung und Gemeinde Utting am Ammersee, wurde mit Bescheid vom 17.02.2026 durch das Landratsamt Landsberg am Lech nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen.

Mehr zum Thema Altlasten unter Kapitel 4.8 Bodenschutz.

2.9 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

In ca. 80 m Luftentfernung südöstlich des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Heimsuchung in Utting und ihrer Vorgängerbauten." (D-1-7932-0132).

Die nächstgelegenen Baudenkmäler liegen im direkten Umfeld des Bodendenkmals. Es handelt sich um die katholische Kirche „Mariae Heimsuchung" (D-1-81-144-1) sowie ein Pfarrhaus (D-1-81-144-11) und ein Bauernhaus (D-1-81-144-10).

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 14 im Teil B der Satzung hingewiesen.

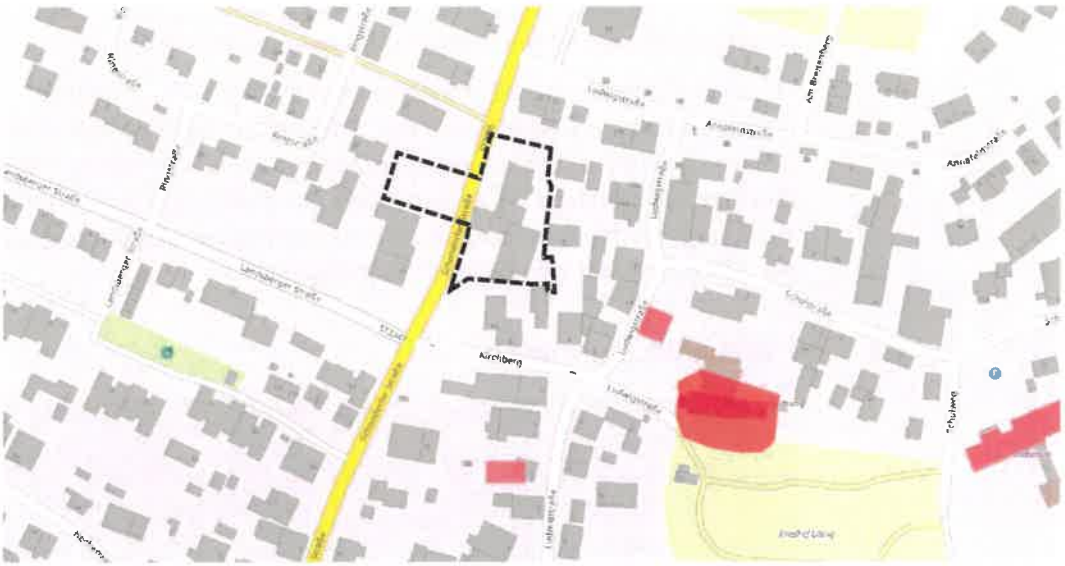

Abb. 6 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 03.2024

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan München (RP14) als verbindliche Ziele (Z) oder als Grundsätze (G), die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, festgelegt sind.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere folgende Festlegungen relevant:

- LEP 3.2 (Z): In Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.
- LEP 2.2.7 (G): Verdichtungsräume sollen so entwickelt werden, dass ein ausreichendes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen sowie die dazugehörige Infrastruktur bereitgestellt wird.
- LEP Abschnitt „Gewerbliche Wirtschaft" (G): Bestehende Gewerbebetriebe sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten und weiterentwickelt werden.
- RP14 B.II.1.2 (G): Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- RP14 B.II.2.1 (Z/G): Gewerbestandorte sind langfristig zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

- RP14 B.II.3.2 (Z): Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig an Standorten mit guter Erreichbarkeit durch den öffentlichen Verkehr erfolgen.

Bei den überplanten Flächen handelt es um Innenbereichsflächen, die eine städtebauliche Ordnung erfahren. Das Plangebiet umfasst gewerblich genutzte Bestandsflächen (Tankstelle, Werkstätten, TÜV-Prüfstelle, Ausstellung) sowie Erweiterungsflächen mit zusätzlicher Wohnnutzung für Mitarbeitende. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans stellt sicher, dass einerseits der traditionsreiche Gewerbebetrieb am Standort erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden kann, andererseits dringend benötigter Wohnraum für Fachkräfte geschaffen wird.

Durch die Umsetzung der Planung wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden. Damit wird den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprochen. Die Gemeinde Utting folgt damit sowohl den raumordnerischen Zielsetzungen zur Stärkung von Gewerbestandorten als auch zur Bereitstellung von Wohnraum und nutzt vorhandene Innenentwicklungspotenziale zur Sicherung der gemischten Nutzungsstruktur.

3.2 Flächennutzungsplan

Abb. 7 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Utting am Ammersee als Mischgebiet dargestellt. Das Plangebiet grenzt im Süden, Norden und Osten an weiteren Mischgebiete, im Westen an ein Wohngebiet.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen entsprechen der geplanten oder bestehenden Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe.

Der Bebauungsplan entwickelt sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Im Teilbereich Ost bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Es ist als unbeplanter Innenbereich zu bezeichnen, indem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.

Teilbereich West liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Moosgraben" 13. Änderung, i.d.F. vom 28.10.2010. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 sowie durch eine maximale Zahl von zwei Vollgeschossen bestimmt. Die Wandhöhe ist auf höchstens 7,30 m begrenzt. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40° festgesetzt.

Die Baugrenze verläuft entlang der Schondorfer Straße mit einem Abstand von 5 m und bildet dadurch einen großen Bauraum. In Verbindung mit der festgesetzten GRZ eröffnet dies die Möglichkeit zur Errichtung größerer Baukörper entlang der Schondorfer Straße.

Die Gemeinde Utting am Ammersee verfügt über eine Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 26.09.2025, sowie über eine Stellplatzsatzung vom 01.09.2025.

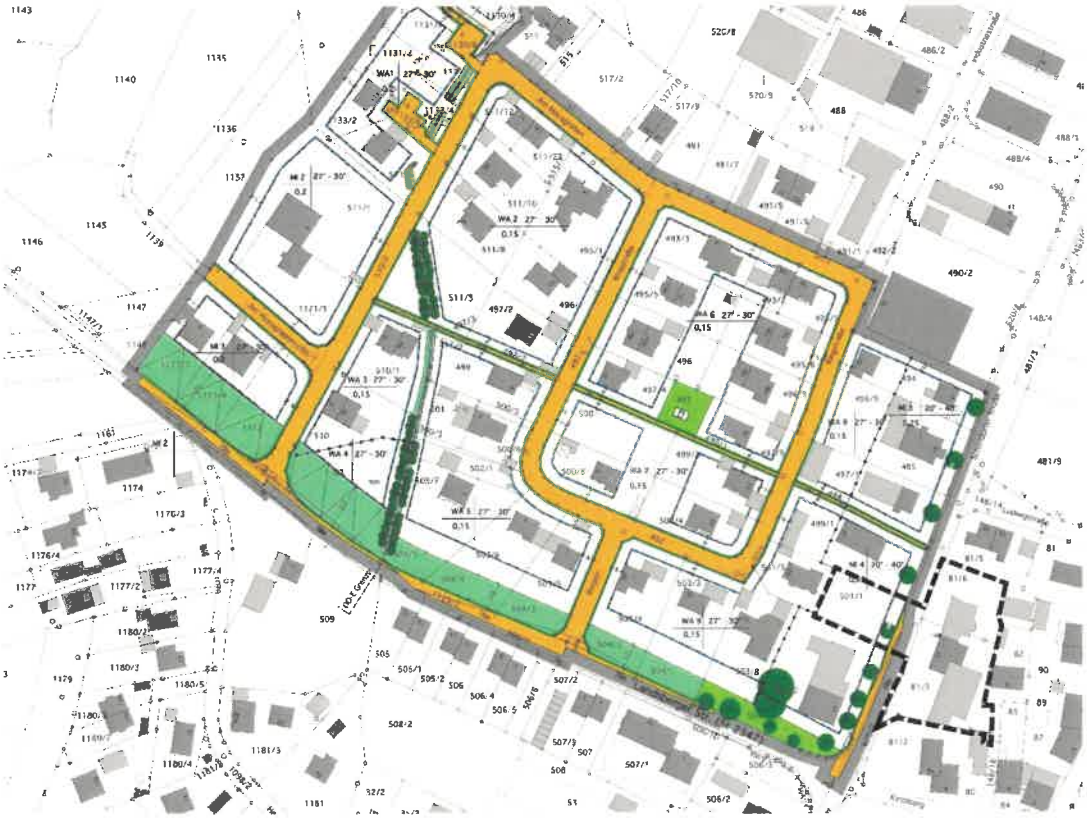

Abb. 8 Auszug aus der 13. Änderung BP „Am Moosgraben", i.d.F. vom 28.10.2010, ohne Maßstab

3.4 Städtebauliches Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

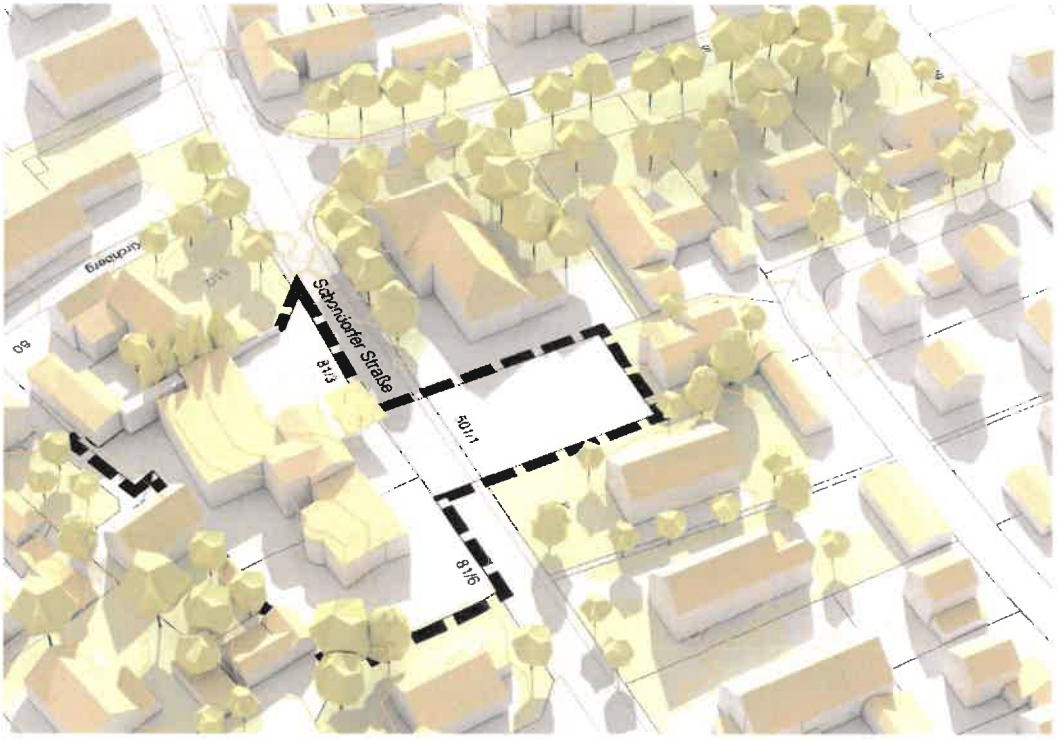

Abb. 9 Bestandssituation, 3D-Vogelperspektive von Nord, Darstellung Planungsverband

Vom Grundstückseigentümer wurde in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein neues, zeitgemäßes städtebauliches Konzept entwickelt, das sich an den Nutzungsbedürfnissen und zukünftigen Anforderungen des Gewerbebetriebs orientiert. Das städtebauliche Konzept wurde am 28.08.2025 dem Gemeinderat vorgestellt und als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bauabschnitte (BA), getrennt durch die Schondorfer Straße – BA 1 (Ost) und BA 2 (West).

BA 1 umfasst die Grundstücke mit dem bestehenden Autohaus, die nahezu vollständig versiegelt sind. Die Grundfläche beträgt ca. 920 m². Die Baudichte liegt hier bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,39; die gesamte versiegelte Fläche (inklusiv Verkehrsflächen) entspricht einer gesamt-GRZ von ca. 0,90. Die Kubatur des zusammenhängenden Gebäudekomplexes ist historisch heterogen gewachsen und weist unterschiedliche Dachformen und Gebäudehöhen auf. Drei Hauptabschnitte sind erkennbar – Nord, Mitte und Süd:

- Norden: Ausstellungshalle mit Pultdach, Wandhöhe ca. 6,0 m (gemessen vom Höhenbezugspunkt).
- Mitte: höchster Gebäudeteil mit drei Wohnungen, geprägt durch ein Mansardendach; Wandhöhe ca. 6,3 m, Firsthöhe ca. 11,8 m. Davor befindet sich die überdachte Tankstelle.
- Süden: Werkstatthalle mit Autowaschanlage, Flachdach, Wandhöhe ca. 5,0 m.

Die Wandhöhen zur Ostseite treten höher in Erscheinung, da das Gelände um ca. 3 m zur Grundstücksgrenze abfällt.

BA 2 ist unbebaut und wird als offene Ausstellungsfläche für Nutzfahrzeuge genutzt.

Abb. 10 Städtebaulicher Entwurf, 3D-Vogelperspektive von Top, Darstellung Planungsverband, Stand 08.2025

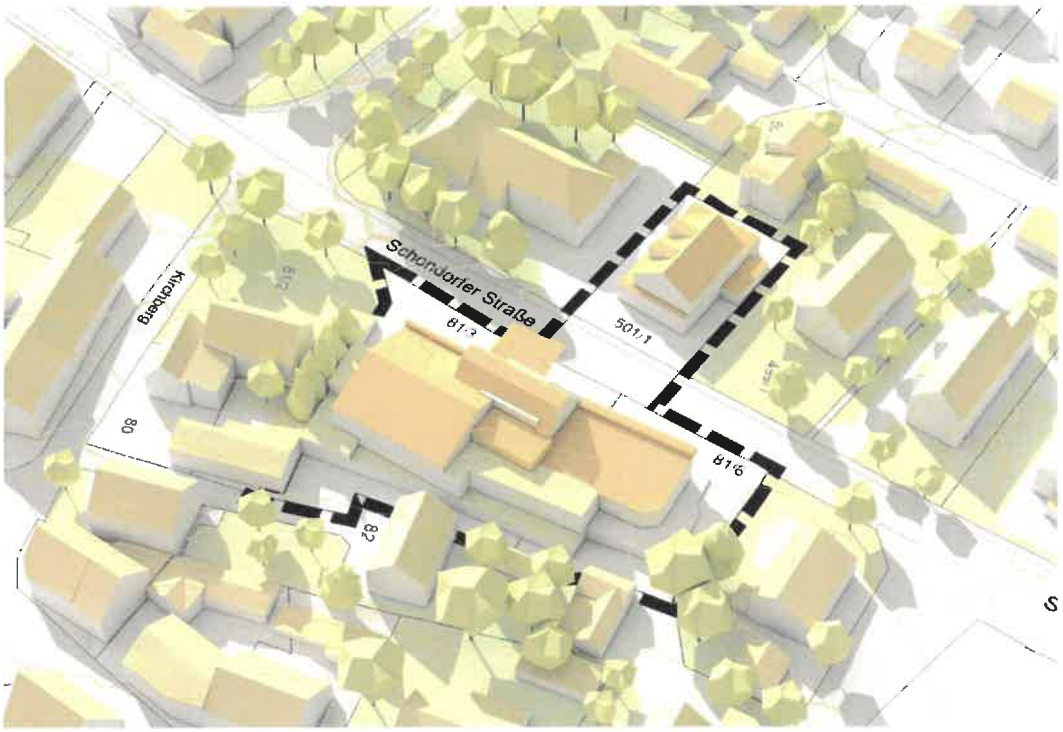

Abb. 11 Städtebaulicher Entwurf, 3D-Vogelperspektive von Ost, Darstellung Planungsverband, Stand 08.2025

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird bei der geplanten Erweiterung im BA 1 so viel Bestand wie möglich erhalten. Das neue städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, das

bislang heterogene Erscheinungsbild, insbesondere zur Schondorfer Straße hin, zu vereinheitlichen. Während der mittlere Gebäudeteil weitgehend bestehen bleibt, werden die nördlichen und südlichen Baukörper erweitert. Beide Gebäudeteile erhalten zur Schondorfer Straße hin eine einheitliche Wandhöhe von ca. 6,5 m.

Das neue Maß der baulichen Nutzung beträgt ca. 1.450 m², was einer GRZ von 0,59 entspricht. Dadurch wird zwar mehr Baurecht geschaffen, jedoch keine zusätzliche Versiegelung, da die Flächen bereits vollständig versiegelt sind. Durch die Planung entfällt ein Teil der oberirdischen Stellplätze.

Gestalterisch wird eine Kombination aus Satteldächern mit Photovoltaikanlagen und Flachdächern mit Begrünung vorgesehen. Die Gründächer wirken als freiwillige Kompensationsmaßnahme für das gesteigerte Baurecht, indem sie das Retentionsvolumen erhöhen und die Regenwasserdrosselung verbessern.

Das Gebäude rückt näher an die Ostseite des Grundstücks, die erforderlichen Abstandsflächen zur Ostseite werden jedoch eingehalten. Die Grenzbebauung zum südlichen Nachbargrundstück wird geringfügig erweitert. Dazu besteht eine vertragliche Nachbarvereinbarung. Enge Grenzabstände und Grenzbebauungen sind für das Quartier insgesamt charakteristisch und historisch gewachsen. Trotz der geringen Abstände ist eine Verschattung der benachbarten Wohnbebauung im Osten und Süden ausgeschlossen. Durch die leichte Drehung des südlichen Baukörpers ist eine optimale Belichtung der Nachbargebäude gesichert; dies wurde durch detaillierte Verschattungsstudien nachgewiesen.

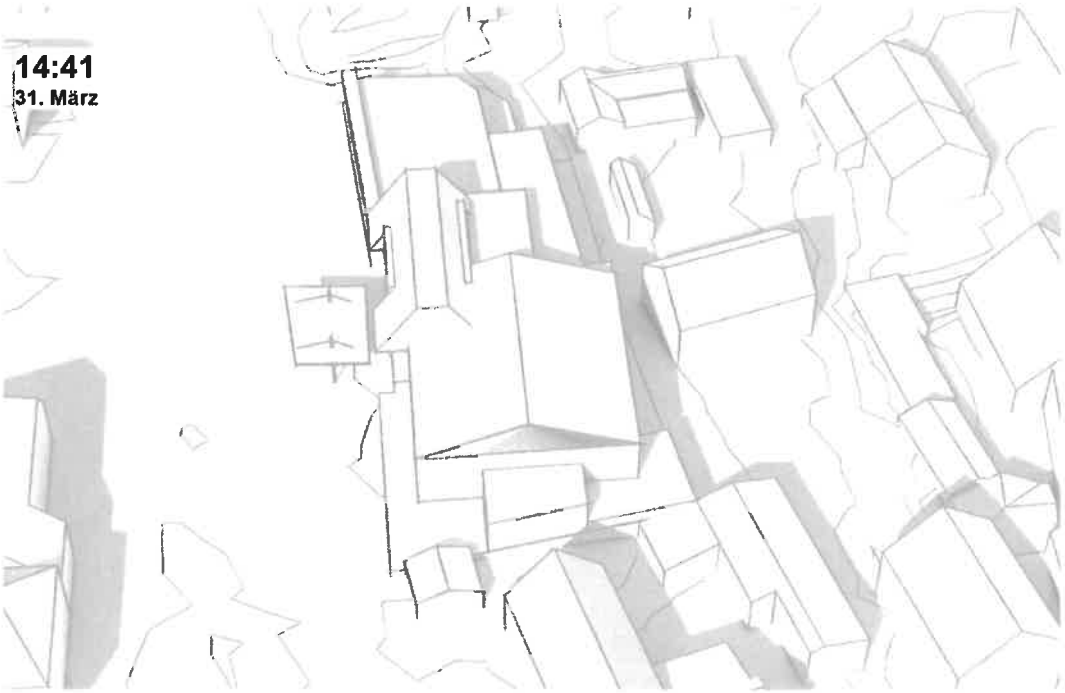

Abb. 12 Verschattungsstudie zum 31.März, 3D-Vogelperspektive von Süd, Darstellung Planungsverband

Die Lärmbelastung für die Nachbarschaft wird durch eine neue Schallschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze reduziert. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen werden gesichert.

Im westlichen Teilbereich BA 2 soll anstelle von offenem Parkplatz ein neues mischgenutztes Gebäude entstehen, mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und drei

Wohnungen in den Obergeschossen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Am Moosgraben“. Die geplante Wandhöhe beträgt 7,3 m bei einer Dachneigung von 35°. Die Grundfläche beläuft sich auf ca. 310 m², was einer GRZ von 0,43 entspricht. Ein Teil der Fläche wird durch eine begrünte Überdachung im Erdgeschoss gestaltet. Von insgesamt ca. 310 m² entfallen rund 110 m² auf eine Überdachung und etwa 200 m² auf den eigentlichen Baukörper. Für die Berechnung der Grundfläche (GR) sind zwar beide Bereiche (Gebäude und Überdachung) maßgeblich, die tatsächliche bauliche Kubatur fällt jedoch deutlich geringer aus. Die GRZ des höheren Baukörpers liegt somit bei etwa 0,28

Trotz der Erhöhung des Baurechts fügt sich das Gebäude harmonisch in die Umgebung ein, da die Bauten entlang der Schondorfer Straße große Grundflächen aufweisen.

Die bisher oberirdisch angeordneten Stellplätze, die für den Betrieb des Autohauses erforderlich sind, werden künftig in einer begrünten Tiefgarage untergebracht. Durch die Verlagerung des Verkehrs unterirdisch soll die Lärmbelastung reduziert werden.

3.5 Maßnahme der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden Mischgebiet. Es wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB § 1a Abs. 2) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß§ 13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit etwa 1.800 m² deutlich weniger als 20.000 m². (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Grundlage der Planung ist der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan, der die konkrete Nutzungskonzeption für das ca. 3.860 m² große Plangebiet darstellt.

Auf die Festsetzung eines Baugebiets nach §§ 2 bis 9 BauNVO wird verzichtet. Stattdessen werden für die beiden Bauabschnitte (BA 1 und BA 2) jeweils eigenständige Nutzungskataloge festgesetzt, die sich unmittelbar am konkreten Vorhaben orientieren. Ziel dieses konkret definierten Nutzungsartenkatalogs ist es, auf die Projektziele zugeschnitten sowohl Wohnnutzungen als auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die zulässigen Nutzungen im BA 1 (u. a. nicht erheblich belästigende Betriebe des Kfz-Gewerbes, Tankstelle) orientieren sich maßgeblich an der tatsächlichen Nutzung im Bestand. Für den Teilbereich BA 2 wird der Mischgebietscharakter des Ursprungsbebauungsplans konzeptionell aufgegriffen und gesichert, indem auch hier ein ausgewogenes Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe (Kfz-/Fahrradhandel, Büro, Verwaltung) festgesetzt wird.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur bestehenden Wohnbebauung in allen Richtungen wird im Nutzungskatalog bewusst auf konfliktträchtige Nutzungen wie Vergnügungsstätten verzichtet. Diese gezielte Steuerung dient der Minimierung von Lärmbelastungen und trägt zur Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität der Anwohner bei. Darüber hinaus sind im BA 2 lärmintensivere Nutzungen, wie beispielsweise eine Kfz-Reparaturwerkstatt, ausdrücklich nur vorübergehend während der Umbaumaßnahmen im BA 1 zulässig.

Um eine dauerhafte Durchmischung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten und einer schleichenden Umwandlung in ein faktisches Wohngebiet entgegenzuwirken, wird die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Diese Festsetzung sichert die gewerbliche Prägung der straßenseitigen Erdgeschosszonen und erhält die Attraktivität für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen dauerhaft. Erfahrungsgemäß besteht bei kleinräumigen Gebieten mit gemischter Nutzungsstruktur die Gefahr einer zunehmenden Inanspruchnahme durch Wohnnutzungen, die langfristig zu einem Verdrängungsprozess gewerblicher Nutzungen führen kann. Die Regelung dient daher der Sicherung der gewünschten Nutzungsmischung entsprechend dem Vorhabenkonzept.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und die Innenentwicklung sind zentrale Ziele der Gemeinde Utting. Durch die effiziente Nutzung bereits erschlossener Flächen soll der Flächenverbrauch reduziert und die Nachhaltigkeit des Siedlungsraumes gestärkt werden. Damit wird eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung unterstützt, die zugleich zusätzliche Wohn- und Gewerbeflächen schafft. Diese Zielsetzungen sollen mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden.

Um das geplante Vorhaben auf den Grundstücken Fl.Nr. 81/3, 81/6 und 501/1 reali-

sieren zu können, ist eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Dementsprechend wird die Grundfläche in BA 1 auf 1.500 m² und in BA 2 auf 310 m² festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,59 im BA 1 und 0,43 im BA 2. Dabei ist zu beachten, dass der Hauptbaukörper (innerhalb der schwarzen Knödellinie) eine GR von max. 200 m² ermöglicht. Die restlichen 110 m² sind Überdachung im EG. Dieses Hauptbaukörper trägt somit eine GRZ von 0,28.

Die Grundflächenzahl darf darüber hinaus durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer gesamt-GRZ von 0,9 überschritten werden. Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass bereits im Bestand eine hohe Versiegelung vorliegt, die aus den betrieblichen Abläufen und den dafür notwendigen Flächen des ansässigen Gewerbebetriebs resultiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der maximal zulässigen Grundfläche (GR) auch durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bestimmt.

Die festgesetzten Wandhöhen im BA 1 orientieren sich am städtebaulichen Entwurf. Für die Hauptabschnitte Nord, Mitte und Süd wird eine maximale Wandhöhe von 6,5 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt, festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) und liegt etwa 25 cm über der Oberkante der Schondorfer Straße (OK Straße). Der Höhenbezugspunkt gilt für beide Teilbereiche BA 1 und BA 2. Das Gelände auf beiden Seiten der Schondorfer Straße weist einen ähnlichen Höhenverlauf auf, sodass die Festsetzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte nicht erforderlich ist.

Die erhöhte Wandhöhe, insbesondere im südlichen Gebäudeteil, ermöglicht eine größere Flexibilität für die täglichen Betriebsabläufe und deckt die Anforderungen an moderne Werkstattsflächen ab. Richtung Osten werden die Wandhöhen in zwei Stufen reduziert – einerseits aufgrund des Geländeverlaufs, andererseits zur Wahrung ausreichender Abstände zur angrenzenden Bebauung (Fl.Nr. 82). Zur südlichen Grundstücksgrenze (Fl.Nr. 82/2) beträgt die maximale Wandhöhe 4,95 m und bleibt damit unter der Höhe der vorhandenen Grenzbebauung. Es besteht eine Nachbarvereinbarung, in der die maximale Wandhöhe an der Grundstücksgrenze vertraglich geregelt ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die bestehende Grenzbebauung baurechtlich zugelassen.

Teilbereich BA 2 ist als dreigeschossiges Gebäude (II+D) mit einer maximalen Wandhöhe von 7,5 m und einer Firsthöhe von 11,5 m vorgesehen. Die Höhenentwicklung orientiert sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Über dem Erdgeschoss ist eine Überdachung geplant, die zugleich teilweise als Terrasse nutzbar ist. Die Wandhöhe des Flachdachteils beträgt maximal 4,5 m. Diese Überdachung dient der Ausstellung von Nutzfahrzeugen und ist für den Betrieb unverzichtbar.

Im Sinne des Bodenschutzes sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu 0,30 m zulässig. Bodenveränderungen im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung sowie zur Sicherstellung der Regenwasserrückhaltung sind zulässig, um den infrastrukturellen Anforderungen gerecht zu werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die Baugrenzen im BA 1 sind eng gesetzt und erlauben nur einen geringen Spielraum in West Richtung (entlang der Schondorfer Straße). Hierdurch soll die Umsetzung des

städtebaulichen Konzepts mit der hier wichtigen relativ genauen Lage der Höhenabstufung Richtung Süd und Ost gesichert werden.

Im BA 2 ist eine größere Varianz der Bebauung mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar. Dementsprechend sind die überbaubaren Flächen hier etwas großzügiger gefasst. Die Baugrenze hält den 5 m Mindestabstand zur Schodorfer Straße aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Moosgraben“ ein und 3-4 m Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken.

Im Teilgebiet BA 1 reichen die Baugrenzen im südlichen Bereich bis an die Grenze zum Nachbargrundstück (Fl.Nr. 81/2) heran. Bei einer Ausnutzung der festgesetzten Baugrenze können die regulär erforderlichen Abstandsflächen in Richtung Süden nicht mehr eingehalten werden. Durch die Festsetzung abweichender Abstandsflächentiefen wird dieser Grenzbau planungsrechtlich ermöglicht. Zudem besteht eine privatrechtliche Nachbarvereinbarung, in der die maximale Wandhöhe an dieser Grundstücksgrenze verbindlich geregelt ist.

Im Teilgebiet BA 2 wird eine Wandhöhe von bis zu 7,50 m festgesetzt. Gleichzeitig wird auf der Nordseite des Gebäudes eine Tiefgaragenzufahrt angeordnet. Aufgrund der hierfür erforderlichen Abgrabungen an der nördlichen Grundstücksgrenze kann die zur Bemessung der Abstandsflächen maßgebliche Wandhöhe den Wert von 7,50 m überschreiten. Um die Errichtung der Zufahrt zu ermöglichen, wird an dieser Stelle eine Abweichung von den regulären Abstandsflächentiefen zugelassen. Dies führt für das nördlich angrenzende Grundstück (Fl.Nr. 499/1) zu keiner Verschlechterung durch zusätzliche Verschattung oder ein zu enges Anrücken des geplanten Vorhabens. Das optische Erscheinungsbild der neuen Planung und der spürbare Abstand zum Nachbargrundstück bleiben hiervon unberührt.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgarragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen und Baugrenzen zulässig. Diese Regelung dient der städtebaulichen Ordnung und dazu, weitere Flächenversiegelung zu vermeiden.

Im BA 1 sind Stellplätze in offener Form nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen und Baugrenzen zulässig. Im BA 2 sind offene PKW-Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den festgesetzten privaten Grünflächen und in den Flächen für Wasserwirtschaft erlaubt. Diese Festsetzung sichert den Erhalt der privaten Grünflächen und trägt somit zu einem Mindestmaß an Begrünung bei.

Um die Bodenversiegelung darüber hinaus auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

4.5 Bauliche Gestaltung

Im BA 1 sind drei Dachformen zulässig: flach geneigte Pultdächer, Satteldächer und Flachdächer. Diese orientieren sich an den bestehenden Gebäudeteilen – Pultdach im Norden, Satteldach in der Mitte und Flachdach im Süden. Damit wird das gewachsene Erscheinungsbild des Bestands weitgehend übernommen. Auch wenn dadurch keine vollständig einheitliche Dachlandschaft entsteht, trägt die Festsetzung dazu bei, den Bestand in die neue Planung einzubinden und ein insgesamt harmonisches Ortsbild zu sichern.

In BA 2 ist ein Satteldachgebäude mit einer Flachdachüberdachung im Erdgeschoss vorgesehen. Diese Bauweise entspricht den Vorgaben des Bebauungsplans „Am Moosgraben" und fügt sich städtebaulich in die nähere Umgebung ein.

Die Flachdächer sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Dadurch wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, gleichzeitig bleibt ausreichend Fläche für technische Anlagen erhalten. Zur Förderung der regenerativen Energiegewinnung sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie erwünscht. Sie sind in Verbindung mit Gebäuden ausschließlich auf den Dachflächen zulässig und im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige, rechteckige und nicht abgestufte Flächen auszuführen. Der Abstand zur Dachhaut darf dabei maximal 0,20 m betragen. Vergleichbare Solaranlagen sind bereits in der näheren Umgebung vorhanden. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen (Solargründach) ist zulässig.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 81/2 gelten engere gestalterische Festsetzungen, um im Bereich der Grenzbebauung ein harmonisches Hofbild für die Nachbarschaft zu schaffen. Das angrenzende Gebäude Kirchberg 8a weist hierzu eine Holzverkleidung auf, an die sich die Gestaltung anlehnen soll.

Werbeanlagen an Einfriedungen sowie Werbeanlagen, die die Baukörperkonturen überragen oder in Form von laufenden Schriften, bewegter Reklame oder Scheinwerfern gestaltet sind, sind unzulässig. Diese Regelung dient der Vermeidung optischer Störungen und trägt zur Erhaltung eines ästhetisch ansprechenden Ortsbildes bei.

Da es sich im Plangebiet um besondere gewerbliche Nutzungen – insbesondere eine Tankstelle, Werkstatt- und Ausstellungsflächen – handelt, kann in begründeten Fällen von den Vorgaben der Gestaltungssatzung der Gemeinde Utting am Ammersee abgewichen werden. Dies betrifft insbesondere die Fassadengestaltung (Materialwahl) sowie die Fenstergrößen, da der bestehende Gebäudebestand in diesen Punkten bereits deutlich von den in der Satzung festgelegten Gestaltungsanforderungen abweicht

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Die Staatstraße Schondorfer Straße ist der Ausgangspunkt für die verkehrliche und technische Erschließung. Aufgrund der vielfältigen Kfz-bezogenen Nutzungen – einschließlich Tankstelle, Kfz-Reparaturwerkstatt und Ausstellungsflächen – sowie der beengten Platzverhältnisse sind mehrere Zu- und Ausfahrten zur Schondorfer Straße erforderlich.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, den derzeitigen Zustand baurechtlich zu ordnen und klare Strukturen zu schaffen. Es werden keine zusätzlichen Zufahrten generiert; vielmehr wird die Erschließung auf die notwendigen und verkehrssicheren Punkte konzentriert. Trotz der baulichen Erweiterung ist kein signifikant erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, da es sich primär um eine qualitative Verbesserung und Standortsicherung des bestehenden Betriebs handelt.

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. Die Gemeinde möchte mit dieser Planung die Netzlücke im Gehwegbereich schließen. Der Gehweg wird als öffentliche Verkehrsfläche in die Planzeichnung aufgenommen. Die Realisie-

rung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt. Dies führt zu einer deutlichen Steigerung der Verkehrssicherheit für Fußgänger im gesamten Bereich der Ortsdurchfahrt.

Durch die Neuanlage des Gehweges und die damit verbundene bauliche Umgestaltung (Hochbord) wird die derzeitige „Doppelzufahrt" im Süden sowie die ungesteuerte Zufahrtssituation im Bereich der Staubsauger-Station baulich unterbunden. Die im Plan dargestellten Sichtfelder sind auch als Hinweis verbindlich. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, im Sichtschatten liegende Werbeanlagen (Pylone) und Stellplätze entweder durch Erhöhung des Werbeträgers (freier Durchblick unterhalb des Schildes) oder durch Verschiebung aus den Sichtdreiecken anzupassen, um ein verkehrssicheres Ausfahren dauerhaft zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform ermöglichen keine Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder anderen Zugangsstellen mit mehr als 8 m über Gelände. Im Übrigen sind die Anforderungen der BayBO zum baulichen Brandschutz, sowie weitere Regelwerke wie DVGW-W 405 und DIN 14090 einzuhalten.

4.6.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept auf Grundlage der Bodengrunduntersuchung des Ingenieurbüroc Crystal Geotechnik GmbH (mit der Nr. B231389 vom 18.10.2023) wurde vom Ingenieurbüro Stephan Hiebler (Plan-Nr. E754-10 vom 23.03.2026 und E745-01 vom 26.03.2026) erarbeitet. Das Konzept ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Seitens der Erschließungsplaner – Ingenieurbüro Stephan Hiebler sind die folgenden Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung zusammengefasst:

BA 1 (Fl.Nr. 81/3 + 81/6):

Im Bestand wird Regenwasser über den vorhandenen Mischwassergrundstücksanschluss an der Ostseite in den öffentlichen Mischwasserkanal im „Kirchberg" abgeleitet, zusätzlich ist ein Sickerschacht vorhanden, an dem ein Teil der Dachflächen angeschlossen ist. Die Neuplanung sieht sowohl eine Ableitung des Niederschlagswassers an den Mischwasserkanal sowie eine Versickerung vor.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung im Mischsystem wird nach Vorgaben und Anschlussbestimmungen der Ammerseewerke eine Regenrückhaltung ausgeführt.

BA 2 (Fl.Nr. 501/1)

Nach Angaben des Bodengutachtens ist der Untergrund für eine Versickerung geeignet. Geplant ist eine Rohrrigolenanlage, für die ausreichend Fläche zur Verfügung steht. Um die Versickerungsflächen dauerhaft zu sichern, wird eine entsprechende planzeichnerische Festsetzung parallel zur Schondorfer Straße in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung ist somit nachweislich gewährleistet.

Durch die Platzierung der Versickerungsanlagen entlang der Schondorfer Straße, und somit abgewandt vom Nachbargrundstück, wird eine mögliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft ausgeschlossen.

4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Um die negativen Umweltauswirkungen der geringen Freiflächen zu kompensieren, werden fünf neu zu pflanzenden Laubbäume festgesetzt. Um die Resilienz der Baumpflanzungen gegenüber dem Klimawandel zu stärken und die Standortfestigkeit zu sichern, wird die Verwendung von „standortgerechten“ Laubbäumen festgesetzt. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten, um ausreichend Wachstumsraum zu gewährleisten und die Ausbreitung von Krankheiten zu vermeiden. Bäume und Sträucher sind wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Qualität insbesondere des gegenständlichen Plangebiets. Sie tragen zur Verbesserung des Kleinklimas, der Schaffung von aufwachsenden Grünbereichen, dem Schutz vor Lärm und der Verbesserung der Luftqualität, sowie der Förderung des Orts- und Straßenbilds bei. Hinzu tritt eine Funktion als Schattenspender und einen Beitrag zur Luftkühlung durch Verdunstung. Diesen Funktionen kommt im gegenständlichen Fall noch mehr Bedeutung zu, da es sich bei dem Plangebiet um eine prominente Lage an der Schondorfer Straße im Ortskern von Utting handelt.
Für die Pflanzgebote wird eine Mindestpflanzqualität festgesetzt und sie werden in den Hinweisen durch eine Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert und den Anpflanzungserfolg sicherzustellen. Sie werden außerdem durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall ergänzt, um auch zukünftig ein mindestens gleichbleibendes Maß an Grünanteil in dem Wohngebiet zu sichern.

Zur Verbesserung des Ortsbildes und aus Klimaschutzgründen sind Bereiche für die keine Bebauung o.ä. vorgesehen ist gärtnerisch zu gestalten bzw. als Rasen anzusäen. Um die Artenvielfalt zu fördern, wurde ein Verbot von offenen Kies- oder Schotterflächen in den Gartenflächen festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Tiefgarragen- und Dachbegrünung wird zusätzlicher Retentionsflächenvolumen geschaffen.

4.7.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen oder dem Verlust an landwirtschaftlicher Fläche sind in Verfahren nach § 13 a BauGB nicht auszugleichen, bzw. gelten als bereits zulässig.

4.7.3 Spezieller Artenschutz

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.).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.
Das Gebiet ist durch den bestehenden gewerblichen Betrieb bereits einer intensiven menschlichen Nutzung unterworfen, es ist daher von einer erheblichen Störungsintensität auszugehen. Entlang der Südgrenze des Teilbereichs BA 2 wurden in den letzten Jahren bereits vier Großbäume entfernt. Eine Nutzung durch höhlenbrütende Vögel wurde bisher nicht festgestellt. Da im übrigen Plangebiet keine Bäume vorhanden sind, sind auch keine geeigneten Bruthabitate zu vermuten. Bäume können erst bei einer ausreichenden Stammdicke nutzbare Baumhöhlen anbieten. Die Abstände zu den Straßen, vor allem zur Staatsstraße sind für bodenbrütende Vögel zu gering.

Hinweise für das Vorkommen weiterer besonders oder ständig geschützter Arten wurden im Aufstellungsverfahren nicht vorgebracht und liegen seitens der Gemeinde nicht vor. Außerdem sind weder Schutzgebiete nach Kapitel 4 BNatSchG noch Biotope der amtlichen Biotopkartierung betroffen.

Allerdings ist zu beachten, dass dies eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Planaufstellung und während der Ortseinsichtnahme ist.

Die bestehenden Gebäude können Lebenshabitate für Vogelarten als auch andere besonders geschützte Tierarten wie z.B. Fledermäuse, Amphibien oder Reptilien darstellen. Artenschutzrechtliche Belange bzw. der Eintritt von Verbotstatbeständen könnte daher im Rahmen der Bebauung betroffen sein. Um dies auszuschließen, werden artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen.

Die Inanspruchnahme durch die geplante Nutzung löst v.a. baubedingt einen erhöhten Lärmeintrag in die umgebenden Flächen aus. Anlagebedingt ist nicht von einer erheblichen Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten auszugehen, da zwar eine Veränderung des Plangebiets durch die baulichen Anlagen erfolgt, durch die Nachpflanzung von Vegetationsstrukturen, die zumindest langfristig einen Ersatz darstellen, sowie dem vorhandenen Baumbestand in der weiteren Umgebung besteht auch bei Verlust einzelner Baumexemplare in der Nähe ein qualitativer und flächig ausreichender Ersatzlebensraum für Brutvögel. Diese Strukturen sind auch als Jagdhabitate für Fledermäuse geeignet.

Vollständig ausgeschlossen werden kann die Betroffenheit von Vorkommen z.B. von Brutvögeln und Fledermäusen zumindest während der Bauphase allerdings nicht. Daher ist darauf hinzuweisen, dass der Bauherr für die Beachtung des Artenschutzrechtes verantwortlich ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass vor Abriss von Bestandsgebäuden Erhebungen im Hinblick auf die mögliche Nutzung als Gebäudequartier durchzuführen (es können Sommer- und Winterquartiere betroffen sein) und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln sind. Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind grundsätzlich zu vermeiden. Sollten Gehölzrodungen und -fällungen während der Brutzeit notwendig werden, ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Lebensstätten geschützter Arten betroffen sind. Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ganzjährig geschützt.

Gegebenenfalls muss bei zeitgleicher Überprüfung des Baumbestandes unmittelbar vor dem Baubeginn und während der Baumaßnahmen (ökologische Baubegleitung) ein anderer Zeitpunkt des Baubeginns gewählt werden. Die Überprüfung ist durch

Fachpersonal durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

Aus Gründen des Artenschutzes wird die Verwendung von LED-Lampen empfohlen, die Fallenwirkung von derartigen Lampen auf Insekten ist erheblich reduzierter gegenüber älteren Glühbirnen oder Natrium-Dampflampen. Die Leuchtengehäuse 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 Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

Um die Beeinträchtigung der natürlichen Lebensräume von Kleintieren auf ein Minimum zu reduzieren, ist es von größter Bedeutung, dass Einfriedungen sockelfrei und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm errichtet werden. Diese Maßnahme ist entscheidend, um die Freizügigkeit der Kleintiere sicherzustellen und ihre natürlichen Bewegungsräume zu erhalten.

4.8 Bodenschutz

Das Grundstück mit der Flur-Nummer 81/3, Gemarkung und Gemeinde Utting am Ammersee, wurde mit Bescheid vom 17.02.2026 durch das Landratsamt Landsberg am Lech nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen.

Die nutzungsorientierte Entlassung bedeutet, dass die aktuelle Nutzung als unbedenklich eingestuft wird, während der Altlastenverdacht für andere Nutzungen weiterhin zu beachten ist. Der Bescheid enthält die verbindliche Nebenbestimmung, dass jegliche Nutzungsänderungen und Baumaßnahmen vor Beginn unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen sind. Bei Nutzungs- oder baulichen Änderungen, insbesondere solchen mit Bauaushubmaßnahmen, ist eine weitere Aushubüberwachung mit Beweissicherungsuntersuchungen und bodenschutzrechtlicher Neubewertung durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Die erforderliche Überwachung der Baumaßnahmen im BA 1 wird als Hinweis in die Satzung aufgenommen und zusätzlich in den Durchführungsvertrag verankert.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind im BA 2 (Fl.Nr. 501/1) keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. Bodenluft Beweissicherungsuntersuchung nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4.9 Immissionsschutz

Es folgt die Zusammenfassung der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Accon GmbH.

[...]

Im Plangebiet entstehen Geräusche von gewerblichen Anlagen (Kfz-Betrieb), die auf die angrenzende bestehende Wohnbebauung einwirken. Die Geräuschemissionen des Betriebes wurden durch die Accon GmbH untersucht und im Bericht ACB-1122-226339/02/rev1 vom 08.12.2025 dokumentiert.

Die Firma Auto Schweiger GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück mit den Flur-Nummern 81/3 und 81/6 in Utting die Erweiterung des ansässigen Betriebes. Hierzu soll ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden. Da das Betriebsgrundstück von schützenswerter Bebauung umgeben ist, waren in einer schalltechnischen Untersuchung die zu erwartenden Geräuschemissionen zu berechnen und zu beurteilen.

Es wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Nachbarschaft überwiegend deutlich unterschritten werden. Lediglich am Immissionsort Kirchberg 6 beläuft sich die rechnerisch ermittelte Unterschreitung am Tag auf 1 dB. Da an dem betrachteten Immissionsort keine oder keine nennenswerte Vorbelastung durch andere Betriebe vorliegt, kann die Höhe der Unterschreitung als ausreichend betrachtet werden. Auch das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm wird eingehalten.

Aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung kann resümierend festgehalten werden, dass durch den Bestandsbetrieb und die Erweiterung die geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den betrachteten, umliegenden Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit eingehalten werden.

Hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm ist derzeit von keiner Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel auszugehen.

Zur Gewährleistung der Einhaltung des Schallimmissionsschutzes wurden entsprechende Auflagenvorschläge für die Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Zusätzlich beabsichtigt die Firma Auto Schweiger GmbH die Umsetzung weiterführender Lärmminderungsmaßnahmen, welche in der vorliegenden Untersuchung im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung nicht berücksichtigt wurden. Hierzu zählen die Einhausung der SB-Waschbox, sowie die Errichtung einer Schallschutzwand zur Südgrenze (Kirchberg 8). Als freiwillige Schallschutzmaßnahme im BA 2 wird im Vorhaben- und Erschließungsplan an der westlichen, dem Nachbargrundstück zugewandten Seite des Erdgeschosses eine Wand mit Schallschutzfunktion dargestellt und festgesetzt. Hierdurch werden potenzielle Schallemissionen des Gewerbebetriebs im Erdgeschoss wirksam minimiert und störende Einwirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft vermieden. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen ist generell davon auszugehen, dass sich die Geräuschsituation weiter verbessert.

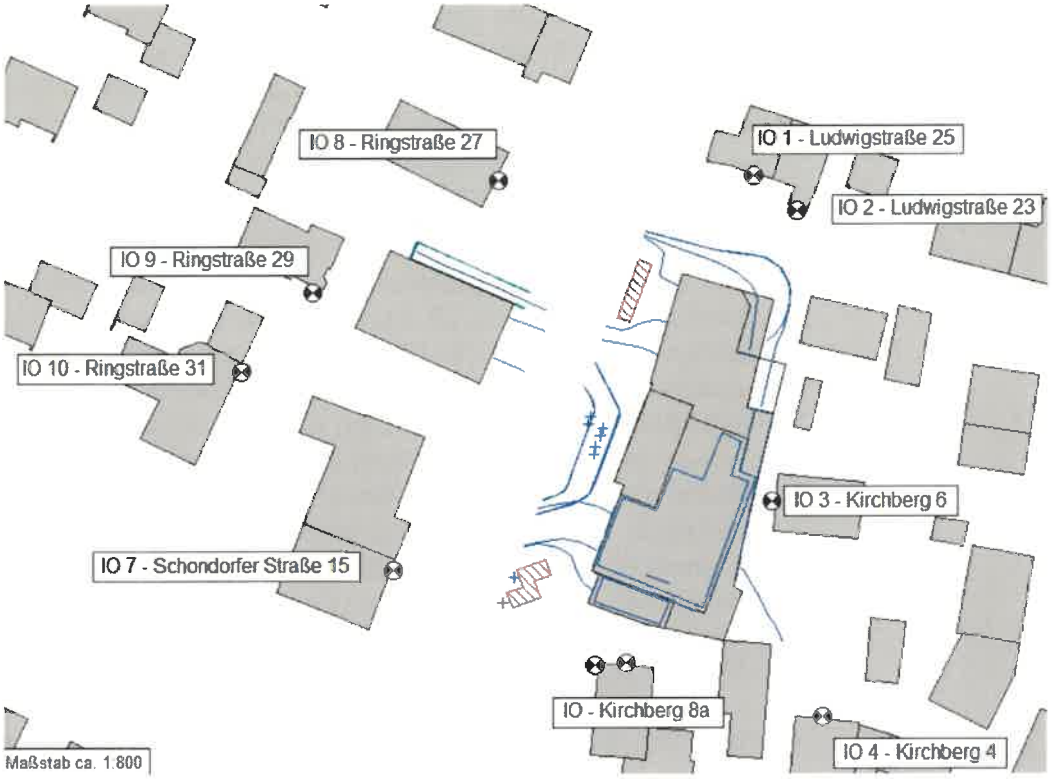

Abb. 13 Lageplan Immissionsorten, Quelle: Accon GmbH

Im Sinne der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und zur Gewährleistung eines nachhaltigen Immissionsschutzes gegenüber dem Straßenverkehrslärm der Staatsstraße St 2055 werden in der Satzung zusätzliche Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzung getroffen.

Zur Gewährleistung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens gegenüber der südlich angrenzenden Bebauung auf Fl.Nr. 81/3 verpflichtet der Durchführungsvertrag den Vorhabenträger, die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellte Lärmschutzwand entsprechend den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung (Büro Accon, 08.12.2025) in geschlossener Bauweise mit einer Höhe von 2,5 m und einer Schalldämmung von 15 dB zu errichten und zu unterhalten. Die Errichtung der Lärmschutzwand ist als Bedingung für die Betriebsaufnahme ausgestaltet: Der Durchführungsvertrag stellt sicher, dass das Vorhaben auf den Grundstücken Fl.Nr. 81/3 und 81/6 erst dann in Betrieb genommen werden darf, wenn die Lärmschutzwand vollständig fertiggestellt ist. Damit ist die bauliche Lärmschutzmaßnahme als zeitlich vorgelagerte Vollzugsvoraussetzung planungsrechtlich abgesichert und dem Konfliktbewältigungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB Rechnung getragen.

Für die nach Festsetzung A 2.3 während der Bauphase des BA 1 zulässige interimsweise Werkstattnutzung im BA 2 trifft der Durchführungsvertrag eine abschließende Konkretisierung der zulässigen Tätigkeiten und Betriebszeiten, um die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung sicherzustellen. Wesentlich lärmemittierende Arbeiten – insbesondere Lackier- und Karosserieinstandsetzungsarbeiten sowie Arbeiten unter Einsatz von Kompressoren oder Winkelschleifern – sind ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Wartungs- und Inspektionsarbeiten, das Ab- und Aufrüsten von Fahrzeugen sowie Fehlersuch- und Diagnosearbeiten. Diese Tätigkeiten sind zeitlich auf werktags 07:30 Uhr bis 18:00 Uhr (Montag bis Donnerstag) bzw.

07:30 Uhr bis 16:00 Uhr (freitags) begrenzt und vorrangig innerhalb der Tiefgarage des BA 2 durchzuführen, wodurch eine zusätzliche bauliche Abschirmung der verbleibenden Emissionen erreicht wird. Durch diese vertragliche Konkretisierung wird die in Festsetzung A 2.3 angelegte Nutzungsmöglichkeit auf ein immissionsschutzrechtlich unbedenkliches Maß begrenzt und die erforderliche Konfliktbewältigung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sichergestellt.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der immissionsschutzrechtlich relevanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans wird die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO für geräuschemittierende handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben im Plangebiet ausgeschlossen. Im Genehmigungsfreistellungsverfahren erfolgt vor Baubeginn keine Prüfung der Vorhaben durch die untere Bauaufsichtsbehörde; die Einhaltung der bebauungsplanlichen Festsetzungen liegt insoweit in der Eigenverantwortung des Bauherrn. Angesichts der Komplexität des zweistufigen Vorhabens (BA 1, BA 2) und der unmittelbaren Schnittstellen zu den benachbarten Wohn- und Mischgebietsnutzungen ist eine präventive bauaufsichtliche Prüfung im Rahmen eines regulären Baugenehmigungsverfahrens geboten, um die Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen sowie der im Durchführungsvertrag konkretisierten Betriebsauflagen verlässlich sicherzustellen und nachträgliche Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden.

4.10 Klimaschutz, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

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

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Fußwegen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, erhöhter Retentionsflächenvolumen durch Tiefgarragen- und Dachbegrünung
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**

Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich von Bushaltestellen und Bahnhof, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO_2-emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Förderung der CO_2-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

4.11 Flächenbilanz

	ca. Größe in m²	Verhältnis (GRZ)
Geltungsbereich	3.860	
private Grünfläche	210	
öffentliche Verkehrsfläche	690	
Baugrundstücksfläche	2.960	
Zulässige Grundfläche (GR)	1.810	0,61
Zulässige Gesamt-Grundfläche (Gesamtversiegelung)	2.660	0,90

5. Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 14.04.2026 des Entwurfsverfassers Architekt Johannes Rattenhuber, Seehof 2, 86911 Dießen am Ammersee
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr.: ABC-1122-226339/02/rev1 in der Fassung vom 08.12.2025, erstellt durch das Ingenieurbüro Accon GmbH
- Bodengrunduntersuchung, Bericht Nr. B231389 in der Fassung vom 18.10.2023, erstellt durch das Ingenieurbüro Crystal Geotechnik GmbH
- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, Bericht Nr. E754-10 (für BA 2) und E745-01 (für BA 1) in der Fassung vom 23.03.2026 und 26.03.2026, erstellt durch das Ingenieurbüro Stephan Hiebler

Gemeinde Utting a. Ammersee, den 01. JULI 2026

.....

Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister