

Gemeinde

Utting a. Ammersee

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Am Moosgraben

17. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Mohseni, Ritz

QS: Martin

Aktenzeichen

UTT 2-96

Plandatum

27.08.2026 (Entwurf erneut)
30.10.2025 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Bebauungspläne und Satzungen.....	3
2.2	Auslegungsfrist.....	4
2.3	Gemeinderatsbeschluss	5
3.	Plangebiet	5
3.1	Lage	5
3.2	Nutzungen.....	6
3.3	Erschließung	6
3.4	Emissionen	7
3.5	Flora/ Fauna.....	7
3.6	Boden.....	11
3.7	Denkmäler.....	11
3.8	Wasser.....	12
4.	Planinhalte	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	14
4.5	Bauliche Gestaltung	14
4.6	Verkehrsfläche	15
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	15
4.8	Wasserwirtschaft.....	16
4.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	16
4.10	Immissionsschutz	16
4.11	Technische Erschließung	18
4.12	Altlasten	18

**Anlage: Schalltechnische Untersuchung, Accon, Bericht Nr. ACB-0526-26043/02/rev1
vom 20.07.2026**

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück Fl. Nr. 503/2 in der Gemarkung Utting am Ammersee liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Moosgraben“.

Es ist derzeit mit einem Gebäude bebaut, in dem ein Biomarkt betrieben wird, für den nach Angaben des Antragstellers eine Erweiterung der Verkaufsfläche geplant ist. Darüber hinaus soll im Obergeschoss künftig eine Bürofläche für den Biomarkt entstehen, während im Dachgeschoss die Einrichtung einer Mitarbeiterwohnung vorgesehen ist.

Zur Umsetzung des Bauvorhabens ist eine Erhöhung der GRZ und damit eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Antragsteller beantragt daher die Anpassung des Bebauungsplans, um das geplante Bauvorhaben realisieren und den Biomarkt auch in Zukunft wirtschaftlich betreiben zu können.

Da es ein wichtiges Ziel der Gemeinde Utting ist ansässige Gewerbebetriebe zu erhalten und in ihrer Entwicklung zu fördern, begrüßt die Gemeinde die Planung und stimmt der Änderung des Bebauungsplans zu. Damit soll einer Abwanderung des Betriebs aus seiner zentralen Lage direkt an der Schondorfer Straße entgegengewirkt werden. **Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche von 100 m² auf rund 185 m² entspricht ebenfalls den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern, da der Betrieb ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dient und sich an einem städtebaulich integrierten Standort befindet.** Somit trägt die Bebauungsplanänderung zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung der innerörtlichen Gewerbe bzw. Einzelhandelsflächen bei und stärkt das Ziel der „Stadt der kurzen Wege“.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Bebauungspläne und Satzungen

Die bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die als Grundlage für die vorliegende Planung dienen, sind die 13. Änderung des Bebauungsplans „Am Moosgraben“ in Form einer Überarbeitung sowie die 14. und 16. Änderung. Der Geltungsbereich der 15. Änderung überschneidet sich hingegen nicht mit dem vorliegenden Plangebiet.

2.1.1 *Bebauungsplan am Moosgraben - 13. Änderung*

Der qualifizierte Bebauungsplan „Am Moosgraben“, 13. Änderung i. d. F. vom 28.10.2010, stellt eine Überarbeitung des gesamten Plangebiets dar. Entlang der Schondorfer Straße wurden Flurstücke als Mischgebiet mit erhöhter baulicher Dichte festgesetzt, während die übrigen Flächen des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Südlich des Plangebiets wurden zudem sowohl private als auch öffentliche Grünflächen festgelegt. Außerdem verdeutlicht die Planzeichnung die Grünstruktur entlang des Moosgrabens.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist in 13. Änderung ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Darüber hinaus wurden bestehende Bäume sowie Begrenzungen im Osten und Süden des Grundstücks festgelegt. Die 13. Änderung des Bebauungsplans sieht für die geplante Bebauung eine Dachneigung von 20° bis 40° vor.



Abb. 1 Die 13. Änderung des Bebauungsplans am Moosgraben i. d. F. vom 28.10.2010, und der Geltungsbereich der 17. Änderung im Rot, ohne Maßstab, Quelle: PV München

2.1.2 Bebauungsplan am Moosgraben - 14. Änderung

Der Geltungsbereich der 14. Änderung umfasst die südlich gelegenen Grundstücke entlang der Landsberger Straße und enthält hauptsächlich Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Verkehrslärmbelastung. Zudem ist festgelegt, dass in einem Großteil des Plangebiets das Niederschlagswasser über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet werden muss.

2.1.3 Bebauungsplan am Moosgraben - 16. Änderung

Die 16. Änderung des Bebauungsplans stellt eine rein textliche Änderung dar und betrifft die Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen. So wurde z. B. die bisherige Beschränkung auf zwei Garagenstellplätze je Baugrundstück aufgehoben. Ebenso entfällt die Festsetzung, die bislang die Anzahl der Wohneinheiten begrenzte.

2.2 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten. Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der ersetzte Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Umweltbezogene Stellungnahmen liegen nicht vor.

2.3 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Utting a. Ammersee hat am 22.05.2025 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „am Moosgraben, 17. Änderung“ für das Flurstück 503/2 zu ändern.

Die nunmehr vorliegende 17. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da durch es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

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

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

3. Plangebiet

3.1 Lage

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 503/2 und einer Größe von ca. 2.101 m².

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Schondorfer Straße. Nördlich schließen die Grundstücke mit den Flurnummern 501/1 und 501/5 an. An der westlichen Grenze befindet sich das Grundstück Fl. Nr. 503/8. Südlich grenzt der Änderungsbereich an das Flurstück 504, das als Grünstreifen zwischen dem Geltungsbereich und der Landsberger Straße liegt.

Das Plangebiet weist eine überwiegend ebene Topographie auf. Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft die Höhenlinie 563 m über Normalhöhennull (NHN).

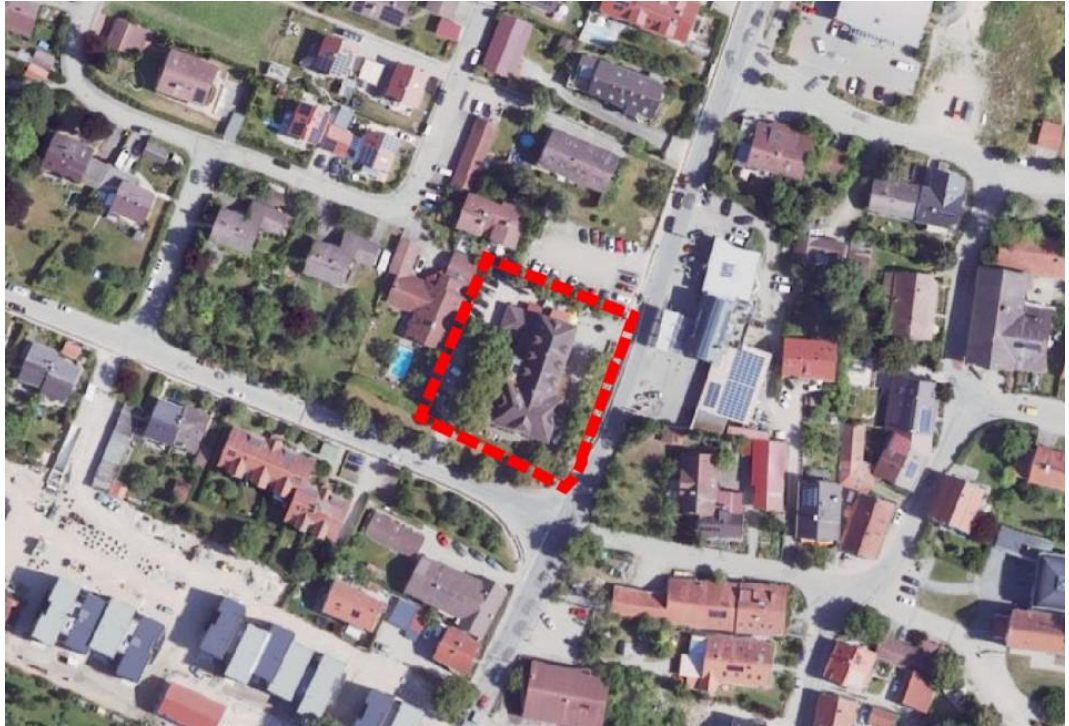


Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2023

3.2 Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Biomarkt. Das Änderungsgebiet liegt in einem gemischten Gebiet, welches eine offene Bebauungsstruktur aufweist.

Die straßenbegleitende Bebauung zeigt eine differenzierte Charakteristik: Entlang der Schondorfer Straße dominieren größere Baukörper mit Nutzungen wie Lebensmitteleinrichtung, Getränkemarkt, Tankstelle und Autowaschanlage. Hinzu kommt Wohnnutzung. In den rückwärtigen Bereichen überwiegt hingegen die Wohnbebauung mit kleineren Gebäudekubaturen. Teilweise sind auch Dienstleistungsbetriebe und eine Praxis vorhanden.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die beiden Landsberger Str. und Schondorfer Str. verkehrlich und technisch erschlossen. Die Schondorfer Straße übernimmt hierbei die Funktion einer Hauptverkehrsachse, die Utting mit den Gemeinden am westlichen Ufer des Ammersees, wie Schondorf a. Ammersee und Dießen a. Ammersee, verbindet. Über die Landsberger Straße besteht zudem eine Anbindung an Landsberg am Lech über die Staatsstraßen.

Etwa 100 m südlich des Änderungsbereichs befindet sich zudem eine Bushaltestelle, die durch die Linien 814 und 891 eine Verbindung zum Bahnhof Utting a. Ammersee sowie zu den umliegenden Gemeinden, einschließlich Landsberg am Lech, Weilheim und Eching a. Ammersee, sicherstellt.

Vom Bahnhof Utting a. Ammersee, der mit dem Bus zu erreichen ist, gibt es darüber hinaus eine direkte Regionalbahnverbindung nach Augsburg und Weilheim.

3.4 Emissionen

Basierend auf den Daten des BayernAtlas zur Lärmkartierung 2022 für Hauptverkehrsstraßen unterliegt das Grundstück bereits den Lärmimmissionen der Schondorfer Straße. Das Plangebiet ist jedoch bereits seit vielen Jahren bebaut. Die geplante Erweiterung befindet sich auf der Westseite des Gebäudes, die deutlich weniger von der Lärmbelastung betroffen ist.

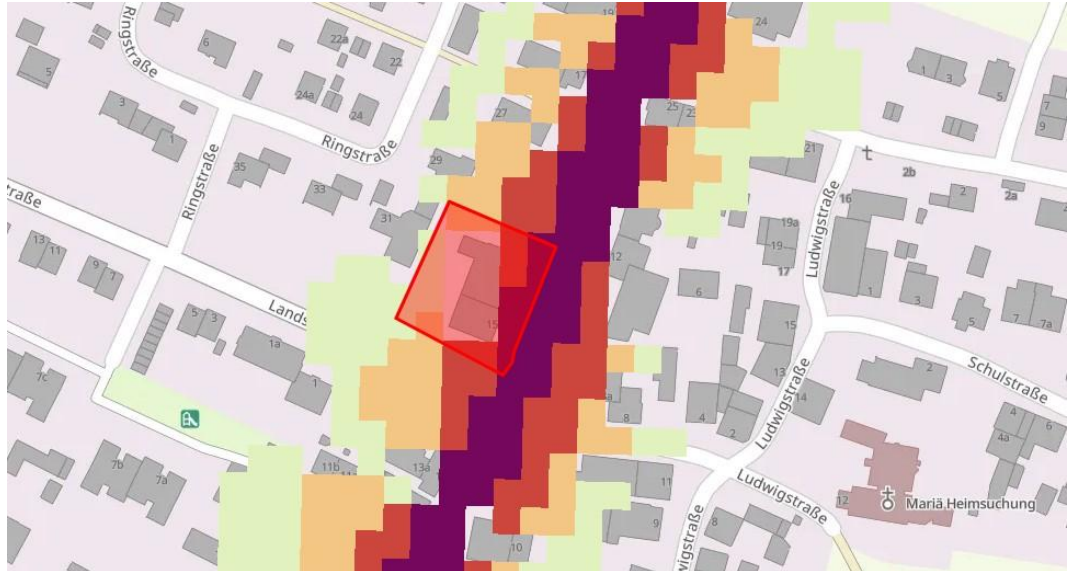


Abb. 3 Lärm an Hauptverkehrsstraßen - Pegelraster LDEN - Kartierung 2022 (Lärm an Hauptverkehrsstraßen), Quelle: BayernAtlas, Stand 21.08.2025

3.5 Flora/ Fauna

Im Nordosten des Geltungsbereichs schließt nach ca. 150 m das Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“ (ID LSG-00509.01) an. Ebenfalls nordöstlich in ca. 100 m Entfernung liegen mehrere Ausgleichs- und Ersatzflächen (ÖFK-Lfd-Nr. 161226 bis 161231). Außerdem befindet sich in etwa 150 m Entfernung östlich des Geltungsbereichs das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Fledermaus-Kolonien im Südwesten Oberbayerns“ (ID-Code Teilfläche Bayern: 8134-303.01). Es handelt sich dabei um den Kirchturm der Mariä Heimsuchung Kirche, der regelmäßig von Fledermauskolonien (des Großen Mausohrs und der Wimpernfledermaus) als Quartier genutzt wird.



Abb. 4 Landschaftsschutzgebiet (Grün gepunktete Fläche), Ausgleichs- und Ersatzflächen (Hellgrün schräg schraffierte Fläche) und FFH-Gebiet (Braun schräg schraffierte Fläche) in der näheren Umgebung des Plangebiets (Rot markiert), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, aufgerufen am 21.08.2025, Daten © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung

3.5.1 Artenschutz

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

Um artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen, fand eine Begehung des Plangebietes am 02.09.2025 zwischen 10:00-11:00 Uhr bei bewölktem Wetter und im Verlauf leichtem Nieselregen statt. Im Vordergrund stand die Überprüfung der Altbäume und des Bestandsgebäudes im Plangebiet. Untersucht wurde sowohl ein Vorkommen von Fledermausarten des nahegelegenen FFH-Gebiets und deren Lebensstätten als auch eine Habitateignung für höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten. Hierzu wurde eine Fotodokumentation vorgenommen und nach relevanten Strukturen (z.B. Dachspalten oder Baumhöhlen) sowie nach Spuren (z.B. Fledermauskot oder Einflugschneisen) gesucht.

Zusammenfassung

Im Ergebnis wurden grundsätzlich vereinzelte Strukturen vorgefunden. Spuren auf eine regelmäßige Nutzung als Fledermausquartier oder Brutstätten für Vögel konnten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben daher voraussichtlich nicht ausgelöst, wie nachfolgend beschrieben und begründet wird.

Strukturen im Plangebiet



Abb. 5 *Naturschutzfachliche Strukturen im Plangebiet - Insektenhotel (Bild 1), schmaler Abstand zwischen Wand und Dachhaut (Bild 2), Baumhöhle an ausgefaultem Astloch (Bild 3), (eigene Aufnahmen PV)*

Bei der Ortsbegehung wurden vereinzelte Strukturen gefunden (siehe vorherige Abbildungen), jedoch mit geringfügiger Eignung für planungsrelevante Arten. Es handelt sich um typische urbane Habitate, die in der Regel überwiegend von ubiquitären Arten genutzt werden. An den zu entfernenden Bäumen wurden lediglich kleinere Baumhöhlen an ausgefaulten Astlöchern gesichtet, die bei genauerer Betrachtung eine geringe Tiefe aufwiesen. Das Gebäude hat im Bereich der geplanten Erweiterung keine Fledermaus geeigneten Strukturen, da die Wände nahtlos an das Dach anschließen und das Dachgeschoss einer Wohnnutzung (ohne Dachstuhl) unterliegt. Eine einzelne Dachkante (siehe zweites Bild der vorherigen Abb.) weist einen geringfügigen Abstand zum Dach auf, weshalb hier eine potenzielle Eignung für Arten wie die Zwergfledermaus vorliegt. Dieser Bereich ist jedoch nicht von der Planung betroffen und bleibt erhalten, weshalb von keinen Verbotstatbeständen auszugehen ist. Das an der Wand befestigte Insektenhotel ist als Mikrohabitat eine hochwertige Ergänzung und kann im Zuge der Planung an anderer Stelle aufgehängt werden. Weitere relevante Strukturen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Vögel

Die vorragenden Pfetten des Bestandsgebäudes eignen sich prinzipiell als Brutmöglichkeit (z.B. für Schwalben), wobei keine Nester am Gebäude festgestellt wurden. Spuren wie Vogel Kot oder Federn wurden ebenfalls nicht aufgefunden. Im Bereich des geplanten Anbaus und dessen Wirkbereich gibt es keine anderweitigen Strukturen, die von gebäudebrütenden Vogelarten genutzt werden könnten. Die Baumhöhlen wiesen bei genauerer Betrachtung eine unzureichende Tiefe auf, um von höhlenbrütenden Vogelarten angenommen zu werden.

Fledermäuse

Bei dem FFH-Gebiet handelt es sich wie bereits beschrieben, um den Kirchturm der Pfarrkirche Mariä Heimsuchung der von Fledermauskolonien (des Großen Mausohrs und der Wimperfledermaus) als Quartier genutzt wird.



Abb. 6 FFH-Gebiet und Fledermausquartier - Kirchturm der Pfarrkirche Mariä Heimsuchung in Utting am Ammersee, Aufnahme vom 02.09.2025 (eigene Aufnahme PV)

Die Lebensraum-Ansprüche der beiden Arten werden in Kurzform folgend geschildert:

Großes Mausohr

Die Art nutzt als Sommerquartier ungestörte Dachböden großer Gebäude (bevorzugt Kirchen und Schlösser) und ist auf strukturreiche Flächen mit unbedecktem Boden (z.B. alte Buchenwälder) als Jagdgebiet angewiesen. Die Art hat sich auf die Jagd nach großen bodenbewohnenden Insekten (insbesondere Laufkäfer) spezialisiert.

Wimperfledermaus

Als Gebäude bewohnende Art bezieht die Wimperfledermaus im Sommer ihr Wochenstubenquartier auf großen Dachböden. Sie ist darauf spezialisiert in (Kuh-)Ställen zu jagen, nutzt aber auch störungsarme, reich strukturierte Lebensräume (z.B. Hecken, Obstwiesen und Feldgehölze in Siedlungsnähe) als Jagdrevier.

Hinsichtlich potenzieller Lebensräume, in Form von Quartieren, ist das Plangebiet für beide Arten ungeeignet. Dies begründet sich darin, dass das Gebäude aufgrund der

Wohnnutzung im Dachgeschoss keinen Dachstuhl besitzt, auf den beide Arten angewiesen sind. Auch die vorhandenen Baumhöhlen erfüllen wegen mangelnder Größe nicht die Bedingungen für ein geeignetes Habitat.

Hinsichtlich dem Jagdverhalten der Arten ist das Plangebiet, aufgrund der starken anthropogenen Prägung, einer geringen Strukturvielfalt und der vorhandenen Störfaktoren (v.a. Lichtemissionen) ebenfalls ungeeignet.

Auch für andere Fledermausarten werden durch die Planung voraussichtlich keine Verbotstatbestände ausgelöst, da wie beschrieben, im Bereich des Anbaus keine geeigneten Strukturen vorhanden sind.

Fazit

Es wird geschlussfolgert, dass das Plangebiet eher unkritisch gegenüber dem speziellen Artenschutz zu beurteilen ist. Es werden dennoch unter Kapitel 4.7.3 ein Hinweis und eine Festsetzung begründet, um Eventualitäten auszuschließen.

3.6 Boden

Nach der „Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)“ weist das Grundstück Fl.Nr. 503/2 den Baugrundtyp „Nichtbindige Lockergesteine“ auf, die mitteldicht bis dicht gelagert sind.

3.7 Denkmäler

In der Umgebung befinden sich vier Baudenkmäler und ein Bodendenkmal, die in der folgenden Tabelle aufgeführt sind:

	Aktennummer	Funktion	Standort in Bezug auf den Geltungsbereich
Baudenkmal	D-1-81-144-11	Pfarrhaus	ca. 110 m östlich
Baudenkmal	D-1-81-144-10	Bauernhaus	ca. 110 m südöstlich
Baudenkmal	D-1-81-144-37	Denkmal des Prinzregenten Luitpold	ca. 200 m südöstlich
Baudenkmal	D-1-81-144-1	Kath. Pfarrkirche Mariä Heimsuchung	ca. 140 m östlich
Bodendenkmal	D-1-7932-0132	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Heimsuchung	ca. 140 m östlich

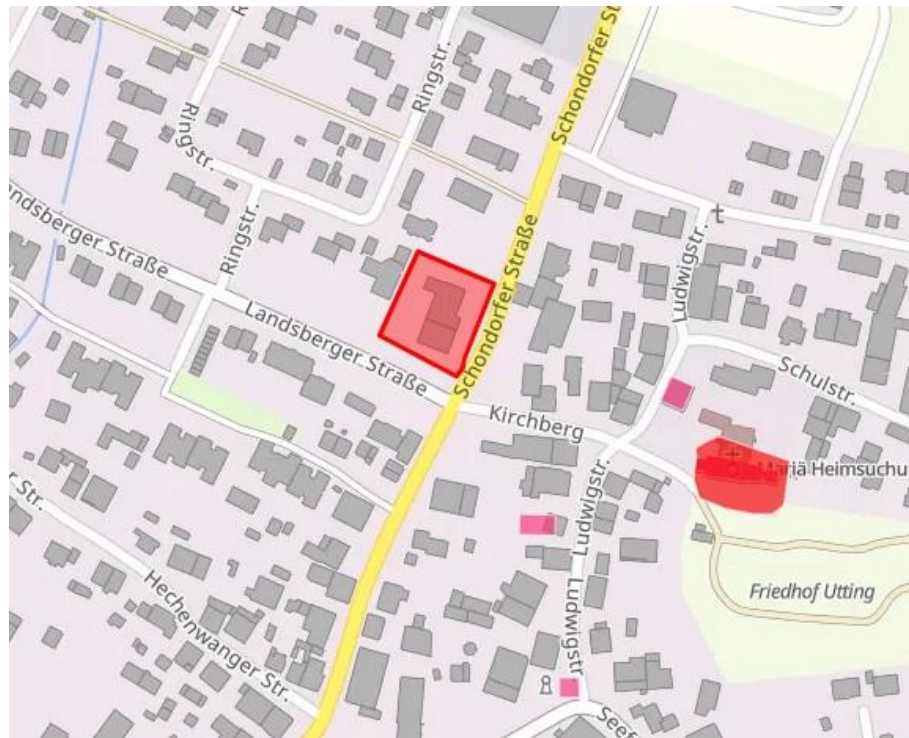


Abb. 7 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 21.08.25

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.)

3.8 Wasser

Für das Plangebiet sind weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder wassersensible Bereiche innerhalb oder in der unmittelbaren Umgebung ausgewiesen. Lediglich an der nördlichen Grundstücksgrenze könnten bei Starkregenereignissen mäßige bis erhöhte potenzielle Fließwege auftreten. Zudem ist im Norden eine kleine Fläche mit potenziellen Geländesenken und Aufstaubeichen erkennbar.

Ein erheblicher Einfluss dieser potenziellen Risiken auf das Plangebiet ist jedoch nicht zu erwarten, zumal das Hauptgebäude bereits seit mehreren Jahren besteht und die geplante Erweiterung nicht auf der nördlichen Grundstücksseite vorgesehen ist.



Abb. 8 wassersensible Bereiche, potenzielle Fließwege und Aufstaubereiche, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 21.08.2025

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 6 BauNVO wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die Nutzung des Grundstücks als Einzelhandelsflächen (BioMarkt) im Erdgeschoss und Wohnflächen im Obergeschoss ist hiermit vereinbar. Der bestehende Bioladen gewährleistet die Nahversorgung der Einwohner **und möchte die bestehende Verkaufsfläche von rund 100 m² um nun 85 m² erweitern.**

Vergnügungsstätten sind aufgrund der umliegenden prägenden Wohnnutzung jedoch nicht zulässig ~~Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die~~ Vergnügungsstätten **können** insbesondere in den Abendstunden zu Lärm- und Verkehrsbelastungen führen. Daher erachtet die Gemeinde Utting an diesem Standort diese Nutzung als nicht verträglich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die derzeit im Bestand vorhandene Grundflächenzahl liegt bei 0,27 und überschreitet somit bereits die im Rahmen der 13. Änderung festgesetzte GRZ. Um nun den Anbau mit zu erfassen und den Bestand zu sichern wird die maximal zulässig Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,32 erhöht. Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 40 m² festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet den Bestandsschutz und ermöglicht dem Biomarkt eine bedarfsgerechte Erweiterung. Zudem kann die festgesetzte Grundfläche durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

Der Gemeinde Utting ist bewusst, dass eine Gesamt-GRZ von 0,9 eine sehr hohe Versiegelung bedeutet. Bei der Nutzung des Grundstücks handelt es sich jedoch um eine innerörtliche Gewerbefläche mit ihren erforderlichen Stellplätzen, die eine wichtige Rolle für die fußläufige Nahversorgung des Ortes darstellt und die die Gemeinde Utting in ihrem Fortbestehen sichern möchte. Daher erachtet die Gemeinde Utting in diesem Fall eine GRZ II von einem Wert von 0,9 vertretbar.

Um den Bestandsschutz der Gebäude auch in Zukunft zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Wandhöhe mit 8,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe mit 13,00 m entsprechend dem derzeitigen Gebäudebestand festgesetzt.

Das Gelände ist darüber hinaus in seiner natürlichen Form zu erhalten, Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die bestehenden Baugrenzen des Bebauungsplanes werden unverändert übernommen.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen der 16. Änderung des Bebauungsplanes „Am Moosgraben“ sind in der 17. Änderung übernommen worden.

Gemäß den geltenden Vorschriften sind Garagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Carports und öffentliche Stellplätze hingegen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig und die Anzahl der überdachten Stellplätze pro Baugrundstück ist freigestellt.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass im Bedarfsfall die Errichtung weiterer Stellplätze erfolgen kann, was der Planung eine höhere Flexibilität und eine zeitgemäße Regelung verleiht und einen Anreiz bietet, benötigte Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Diese Regelung ist von entscheidender Bedeutung, insbesondere für Einrichtungen der Nahversorgung, die einen hohen Stellplatzbedarf für Besucher aufweisen.

Garagen dürfen nur mit begrünten Flachdächern oder Satteldächern mit einer Neigung von 15° bis 20° errichtet werden. Garagenzufahrten und Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt. Diese Vorgaben fördern sowohl eine gestalterisch harmonische Dachlandschaft als auch den Umwelt- und Bodenschutz.

4.5 Bauliche Gestaltung

Die vorliegende Planung sieht ausführliche Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern und Fassaden vor. Ziel dieser Festsetzungen ist es, das Ortsbild und die Dachlandschaft zu sichern.

Die Dachflächen der geneigten Dächer sind mit Dachsteinen oder Ziegeln in spezifischen Farbtönen auszuführen. Dacheinschnitte sind zudem unzulässig. Trotzdem sind ab einer Dachneigung von 35° Dachgauben bis zu maximal einem Drittel der Gesamtlänge des Daches zulässig. Die Vorgaben legen bestimmte Regelungen zu den Abmessungen der einzelnen Gauben sowie zu deren Abstand zueinander und zum Ortsgang sowie zum Giebel des Hauptdaches fest.

Darüber hinaus enthält die Satzung spezifische Regelungen zu Modulteilern der Solaranlagen auf Flach- und geneigten Dächern sowie zu deren Abstand zur Dachhaut, Attikahöhe usw. Für die Fassade sind außerdem grellfarbene Farben und verspiegelte Verglasungen nicht zulässig.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt neben dem gestalterischen Schwerpunkt der Planung und der Einbindung des Gebäudes in das umgebende Ortsbild auch ökologische Aspekte der Gestaltung. Es wurde daher festgelegt, dass Flachdächer als extensive Gründächer auszubilden sind. Von dieser Regelung ausgenommen ist die Nutzung

von Flachdächern als Terrassen, um die Flexibilität der Planung zu berücksichtigen.

4.6 Verkehrsfläche

Das Grundstück ist direkt durch Schondorfer Straße erschlossen und grenzt von Osten daran. Die Erschließung des Plangebiets zur Landsberger Straße erfolgt über das Grundstück Fl. Nr. 504.

4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Geltungsbereich befinden sich acht erhaltenswerte Bäume. Im östlichen Bereich des Gebiets stehen vier Bäume mit größeren Kronenbereichen entlang der Schondorfer Straße. Im Westen befindet sich ein erhaltenswerter Baum.

Des Weiteren ist die Fällung von drei Bäumen im Westen zur Umsetzung des Erweiterungsbaus erforderlich. Gemäß einer artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 10.05.2025 weisen die drei großen Bäume an der westlichen Gebäudeseite bereits sehr starke Schädigungen auf. Die Stand- und Bruchsicherheit ist derzeit jedoch noch gewährleistet.

In diesen Bäumen wurden in der Vergangenheit Kronensicherungssysteme installiert, um die Lasten besser im Stammkopf zu verteilen und große Kronenausbrüche zu verhindern. Bei zwei Bäumen sind Rindennekrosen im Stammbereich von ca. 60% sichtbar. Die Rinde ist dort teilweise abgelöst. Der mittlere Baum verfügt trotz des besseren Stofftransportes auf Grund geringerer Stammschäden über die scheinbar schlechteste Vitalität.

Aufgrund der Vielzahl an Einflussfaktoren, die die Entwicklung der Bäume beeinflussen, ist eine Prognose über ihre weitere Entwicklung nicht möglich. Unter Umständen ist in den nächsten Jahren ohnehin mit einer Fällung zu rechnen.

Um den Ausfall der zuvor genannten drei Bäume zu kompensieren, ist es erforderlich, im Süden drei Bäume nach bestimmten Mindestpflanzqualitäten zu bepflanzen (viermal verpflanzt, Stammumfang von 20 bis 25 cm). Gemäß den Festsetzungen sind die Pflanzungen spätestens eine Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung durchzuführen, um die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen sicherzustellen.

Um den Ausfall der künftigen Bäume zum jetzigen Zeitpunkt jedoch zu kompensieren, sind Nachpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm vorzunehmen.

Unbebaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu gestalten. Sie sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu schützen, zu pflegen sowie zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder nicht durchwurzelbaren Folien sind nicht zulässig. Diese Maßnahme gewährleistet eine optimierte Versickerung des Regenwassers im Boden und trägt zur Risikominimierung von Überflutungen bei.

4.7.2 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Aus den unter Kapitel 3.5.1 erläuterten Sachverhalten leiten sich folgende Festsetzung und Hinweis bezüglich dem speziellen Artenschutz ab.

Es werden keine höhlen- oder gebäudebrütenden Vogelarten im Plangebiet erwartet. Dennoch ergibt sich aus §44 BNatSchG ein allgemeines Störungsverbot für europäischen Vogelarten, was auch ubiquitäre Arten (wie z.B. die Amsel) umfasst. Daher wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Vegetationszeit (März bis September) durchzuführen sind. **Sollten während der Fällung besetzte Brutstätten oder Höhlen gefunden werden, sind die Fällungen unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren.**

Des Weiteren ist es ein mittlerweile etablierter Standard insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden, um den Insektenschutz zu stärken und potenzielle Nahrungshabitat für insektenjagende Arten (Fledermäuse, Vögel) nicht zu verschlechtern. Dies hängt zusammen mit den rechtlichen Grundlagen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1 Abs. 5 BauGB sowie §39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Es wird daher eine Festsetzung zu den technischen Bestimmungen der Beleuchtung vorgenommen.

Einfriedungen sind außerdem sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen. Diese Maßnahme dient der Unterstützung der freien Bewegung von Kleintieren, wie z.B. Igel.

4.8 Wasserwirtschaft

Im Plangebiet erfolgt die Beseitigung des Niederschlagswassers über die vorhandene Mischwasserkanalisation. Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Pufferung eine Einleitung in den Mischwasserkanal ermöglicht. Dies ist jedoch im Rahmen von Bauanträgen zu prüfen.

4.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

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

4.10 Immissionsschutz

4.10.1 Verkehrslärm

Die 14. Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom 22.06.2017 wurden Vorgaben zum passiven Schallschutz definiert. Diese Vorgaben sind in den Bebauungsplan übernommen worden. **Darüber hinaus ist seitens der Fa. Accon die „Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. ACB-0526-266043/02/rev2 vom 30.07.2026“ erstellt worden. Diese kommt zu dem Schluss, dass das Plangebiet maßgeblich durch Verkehrslärm belastet ist.**

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Verkehrslärm werden zum Teil überschritten. Es treten tags Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) und nachts von bis zu 60 dB(A) auf. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls zum Teil überschritten.

Zum Schutz der Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte ist passiver Schallschutz durch eine entsprechende Grundrissorientierung bzw. Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 7 der DIN 4109 (entspricht einem gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von mind. 35 dB) ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.

Diese Schutzanforderungen erfassen nicht die ebenfalls schutzwürdigen Außenwohnbereiche einer Wohnung. Für diese wird eine erhöhte Zumutbarkeitsschwelle definiert, welche sich hilfsweise auf die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BIm-SchV) zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche infolge des Baus oder wesentlicher Änderung von Straßen oder Schienenwegen stützt. Diese legt für Mischgebiete den Lärmanspruch auslösenden Immissionsgrenzwert mit 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht fest.

Ab Überschreiten des Immissionsgrenzwertes von 64 dB(A) am Tag sind Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien) vor Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Das Überführen dieses 64 dB(A)-Wertes aus der 16. BImSchV ist gerechtfertigt, weil damit der von der DIN 18005 zur Berücksichtigung der Verhältnisse einer Gemeinde ausdrücklich eröffnete Abweichungsspielraum angemessen ausgeschöpft wird. Der Schutz der Außenwohnbereiche im Bebauungsplan ist erforderlich, da Außenwohnbereiche nicht von der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfasst werden. Der Anwendungsbereich dieser Norm beschränkt sich ausschließlich auf den Schutz der Aufenthaltsräume von Wohnungen, für die nach dieser Norm die Schalldämm-Maße von Außenbauteilen (Wände, Fenster, Decken) zu bestimmen sind.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche stehen auf dem Markt technisch ausgereifte bauliche Maßnahmen wie beispielsweise verglaste Loggien, verglaste Balkone, Wintergärten oder Brüstungserhöhungen zur Verfügung. Vornehmlich handelt es sich dabei um Glaselemente, die oberhalb der Brüstung montiert werden und verschiebbar sind. Zudem können durch eine mit solchen Schutzelementen ausgestattete Loggia zugleich im günstigsten Fall auch die Fenster angrenzender Aufenthaltsräume einer Wohnung vor zu hohen Verkehrslärmeinträgen geschützt werden.

4.10.2 Immissionen aufgrund gewerblicher Nutzung

Die Berechnungsergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten – auch unter Berücksichtigung weiterer gewerblicher Vorbelastung – eingehalten werden.

Im Hinblick auf das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm ist jedoch festzustellen, dass im Nachtzeitraum bei ungünstigstem Betriebsablauf Überschreitungen nicht ausgeschlossen werden können. Ursache hierfür sind mögliche kurzzeitige Einzelereignisse im Zusammenhang mit Pkw-Fahrbewegungen auf den Stellplatzflächen.

Zur Vermeidung dieser möglichen Überschreitungen ist aus schalltechnischer Sicht sicherzustellen, dass im nächtlichen Zeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr lediglich die östlichen Stellplätze, welche sich angrenzend an die Schondorfer Straße befinden, genutzt werden. Hierzu sind Formulierungsvorschläge auf Baugenehmigungsebene vorgesehen. Auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH wird daher verwiesen (Bericht Nr. ACB-0526-266043/02/rev1 vom 20.07.2026).

4.11 Technische Erschließung

Im Plangebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. 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

4.12 Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese 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.

Gemeinde

Utting a. Ammersee, den

.....
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister