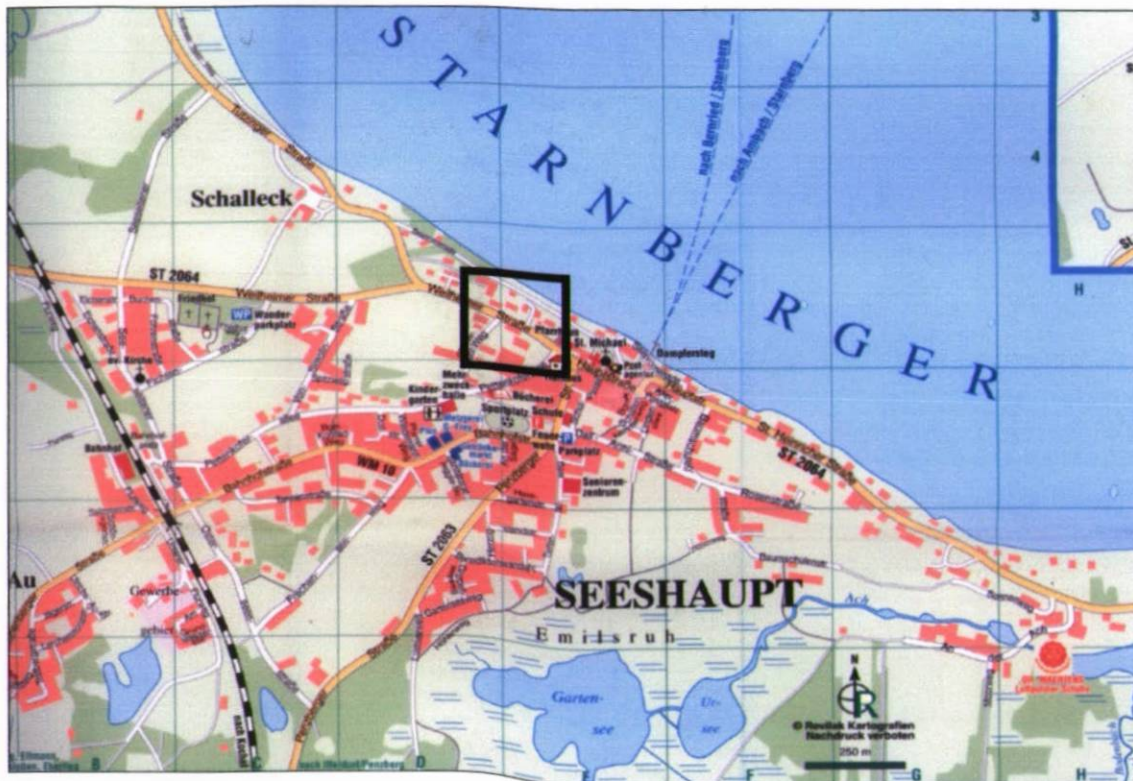




## Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See

### Begründung zur 2. Änderung Bebauungsplan „Seeshaupt-Ortsmitte II“ im Bereich Forstamtsgelände mit Umgriff, Gmkg. Seeshaupt



Stand: 20.07.2006  
Geändert: 20.10.2006

Ortsplanung:  
Dipl.Ing. Rudolf Reiser *Rudolf Reiser*  
Architekt Regierungsbaumeister  
Aignerstraße 29 81541 München  
Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541  
e-mail: [staedtebau.reiser@t-online.de](mailto:staedtebau.reiser@t-online.de)

Grünordnung:  
Dipl.Ing. Christoph Goslich *Christoph Goslich*  
Landschaftsarchitekt  
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen  
Telefon 08807/6956 • Fax 08807/1473  
[goslich@web.de](mailto:goslich@web.de)

im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt  
Gemeinde Seeshaupt

*Kirner*  
.....

Seeshaupt, den *29.01.* 2007

(Kirner, Erster Bürgermeister)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Planungsanlass und Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen</b>	<b>3</b>
2.1 Flächennutzungsplan	3
2.2 Bestehende Bebauungspläne im Geltungsbereich der 2. Änderung	4
<b>3.0 Vorhaben und Ziele der Änderung, planungsrechtliche Festlegungen</b>	<b>5</b>
3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung	5
3.2 Anzahl der Wohnungen	6
3.3 Stellplatzkonzept	7
3.4 Immissionsschutz	7
3.5 Öffentliche Grünflächen, Baumgraben, zurück verlegter Gehweg	9
3.6 Erhaltungsgebiet (§ 172 BauGB)	9
<b>4.0 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8), Grünordnung</b>	<b>10</b>
4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	10
4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung	11
<b>5.0 Grünplanung</b>	<b>12</b>
<b>6.0 Umweltverträglichkeit</b>	<b>12</b>
<b>7.0 Flächenübersicht</b>	<b>13</b>
<b>8.0 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)</b>	<b>14</b>
8.1 Beschreibung der Planung	14
8.2 Vorgehen bei der Umweltprüfung	14
8.3 Planerische Vorgaben	16
8.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	16
8.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	25
8.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	26
8.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	30
9.0 Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren	31
<b>Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB</b>	<b>32</b>
Anlagen zur 2. Förmlichen Änderung Bebauungsplan „Seeshaupt-Ortsmitte II“	33

## 1.0 Planungsanlass und Verfahren

### Planungsanlass

Das Forstamtsgelände in Seeshaupt ist durch die Neuorganisation der Bayer. Forstamtsverwaltung funktionslos geworden, das Forstamtsgebäude, zuletzt noch als Wohnhaus genutzt, steht leer, ebenso das Remisengebäude. Das Gelände liegt in zentraler Ortslage direkt angrenzend westlich des Rathauses und umfasst insgesamt etwa 8.137 qm. Von Seiten des Grundeigentümers besteht die Absicht, das Gelände insgesamt zu veräußern und daher eine wirtschaftlichere Nutzung anzustreben.

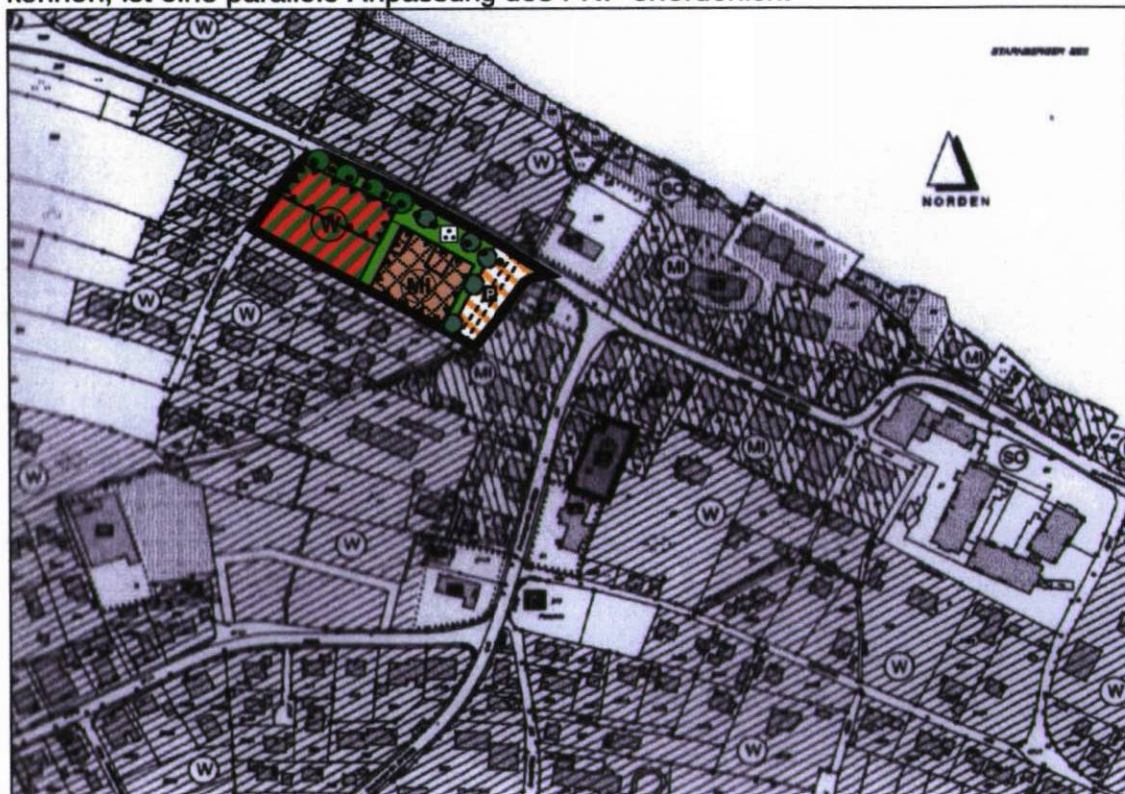
Die Gemeinde besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 21.01.1991, AZ: 420-4621-WM 28-1 der Regierung von Oberbayern. Der Plan wurde bisher 16-mal geändert.

Die Gemeinde hat auf Antrag des Grundeigentümers beschlossen, den vorhandenen Bebauungsplan „Seeshaupt-Ortsmitte II“ und der 1. Förmlichen Änderung in diesem Bereich neu zu überplanen. Die straßenmäßige Erschließung, und die Anbindung an die Wasserversorgung, Abwasserkanal usw. sind vorhanden.

## 2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

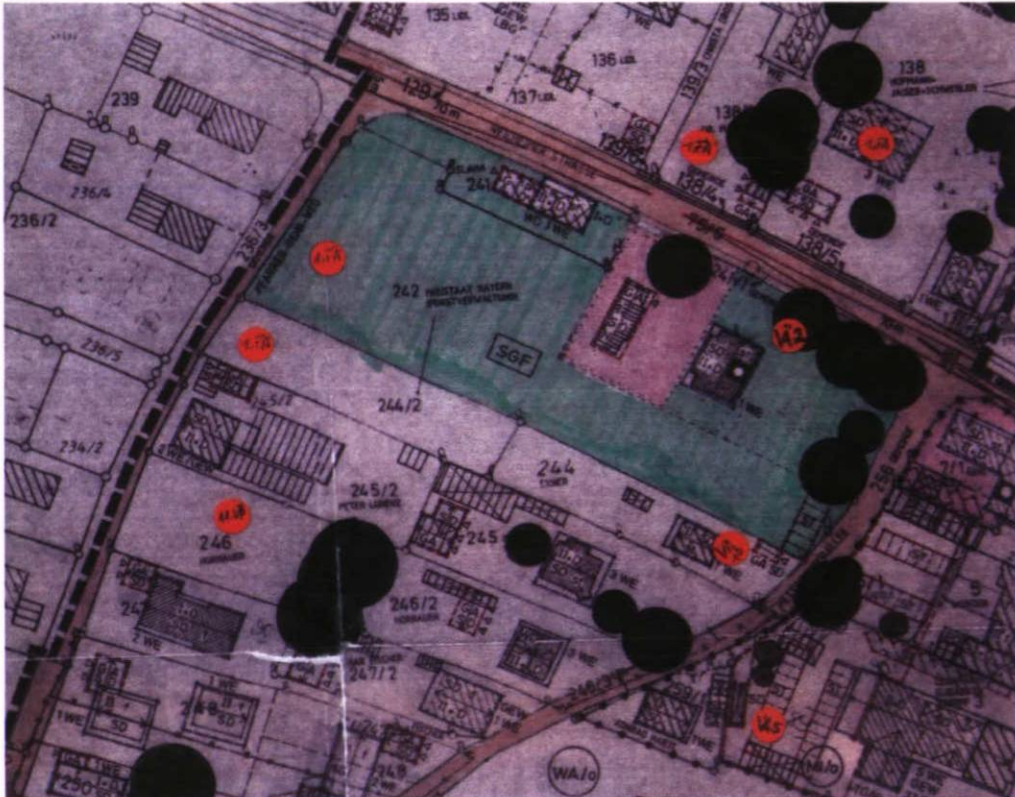
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im fraglichen Bereich Gemeinbedarfsfläche dar, im westlichen Bereich Wohngebiet mit überwiegendem Grünanteil und sonstige private Grünfläche. Um die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist eine parallele Anpassung des FNP erforderlich.



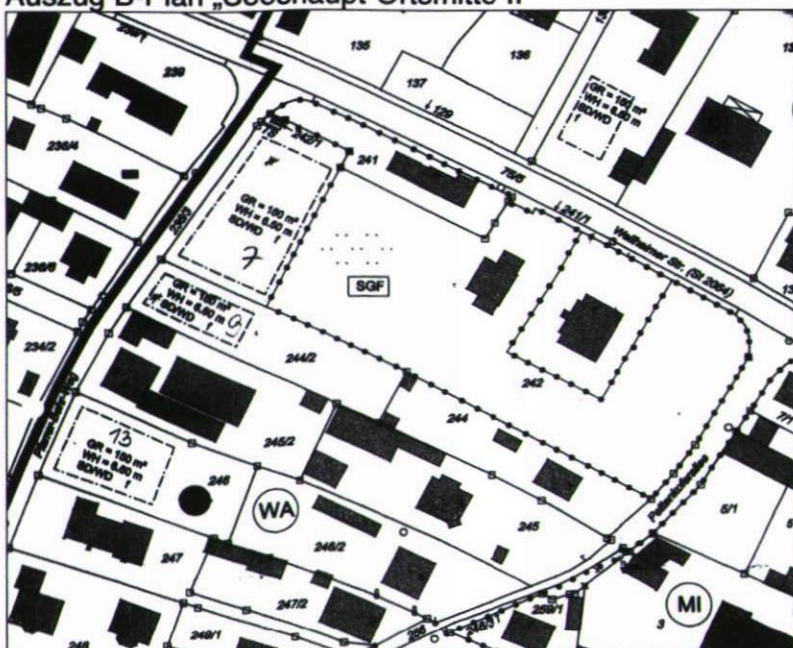
Ausschnitt VE 17. FNP-Änderung

## 2.2 Bestehende Bebauungspläne im Geltungsbereich der 2. Änderung

Im Bereich des Forstamtsgeländes regelt bisher der Bebauungsplan „Seeshaupt-Ortsmitte II“ und dessen 1. förmliche Änderung die planungsrechtliche Zulässigkeit. Das Forstamtsgebäude ist als Gemeinbedarf festgesetzt, das Remisengebäude im Westen teils für Nebengebäude und Garagen. Die Abgrenzung der Fläche „Gemeinbedarf“ umfasst als Randsignatur den großen Nordostbereich des Forstamtsgeländes. Zusätzlich ist ein zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Direkt angrenzend an den Pfarrer-Behr-Weg ist im Rahmen der 1. Änderung ein ca. 30m-breiter Streifen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Auszug B-Plan „Seeshaupt-Ortsmitte II“



Auszug 1. Förmliche Änderung B-Plan „Seeshaupt-Ortsmitte II“

### **3.0 Vorhaben und Ziele der Änderung, planungsrechtliche Festlegungen**

#### **3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung**

- Aufnahme und Bewahrung der besonderen städtebaulichen Situation „Forstamt“; Sicherung der bestehenden „Ausstrahlung“ in den öffentlichen Raum
- Vermeidung des Ost-West Durchgangsverkehrs auf dem Forstamtgrundstück für PkW, d.h. keine parallele Straße zur Staatsstraße (Ortsbild, Wirtschaftlichkeit)
- Neugestaltung des westlichen Ortseingangs „Erholungsort“ Seeshaupt:
- Aufweitung des Straßenraumes mit einer Baumreihe;
- langfristig Zurückverlegung des Gehweges nach Süden zwischen Pfarrer-Behr-Weg und Pettenkofer Allee
- zurück gesetzte Einfriedungen
  
- Langfristig Neugestaltung des Straßenraumes „Pettenkofer Allee im Bereich Rathaus:
- Langfristig Verlegung der Straße nach Westen und Gestaltung als „Platzfläche“
- Anlage öffentlicher Parkplätze zwischen Rathaus und „Forstamt“ mit Mehrfachnutzung;
- Einbindung des „Forstamtbereiches“ als „halböffentliche Fläche“ in das Ortsgefüge von Seeshaupt durch
  - ein qualitätvolles, zusammenhängendes Fußwegenetz und Grüngestaltung
  - Ruhebänke und Verweilgelegenheiten; Verknüpfung des „Rathausbereichs“ mit dem „Forstamtbereich“
  - Erhaltung der besonders wertvollen Gehölzbestände
- Begrenzung der Höhenentwicklung im Planbereich auf II + SD, wobei das Forstamt durch die größere Höhe eine Dominanz aufweisen soll
- Zulassung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß gemeindlichem Schlüssel; Abwägung von zusätzlichen Wohneinheiten im Gleichklang mit der Umsetzung öffentlicher Belange in der Planung (Verlegung Gehweg; Ausschluss / Lage der Einfriedungen; Sicherung der öffentlichen Parkplätze am Rathaus)

#### **Gliederung der Bebauung in 2 Teilabschnitte:**

##### **Bereich Ost:**

- Zuordnung eines Teilbereiches des „Forstamtsgeländes“ zum zentralen Bereich Rathaus/ Ortskern;
- Festlegung als „Mischgebiet“, jedoch Ausschluss störender Nutzungen;
- Festsetzung der beiden Geschosse EG und 1. OG nur für gewerbliche Zwecke, dadurch Sicherung „öffentliches Gebäude“;
- Vermeidung von Einfriedungen; diese sollen erst zulässig sein ab nördlicher Baukante Forstamt;
- Immissionsschutz: Festsetzung Mischgebiet; keine Wohnnutzung im EG und 1. OG;
- bei Wohnanlage: architektonische Einbindung Forstamt durch „Laubengang“ und Verweilgelegenheiten; Schutz Innenhof als ruhiger Bereich

##### **Bereich West:**

- Zuordnung zum locker bebauten Siedlungsbereich:
- größere Grundstücke mit frei stehenden Einfamilienhäusern;
- Sammelgaragen und -stellplätze; Festlegung „Allgemeines Wohngebiet“,
- Vermeidung von Einfriedungen am Gehweg, besonders direkt nach Pfarrer-Behr-Weg;
- diese sollen erst zulässig sein ab nördlicher Baukante Wohnbebauung;
- Prägung durch offenes „Straßenbegleitgrün“/ Wandbepflanzung;

- planungsrechtliche Änderung des bestehenden Wohnhauses/ Grundstückszuschnitt
- Immissionsschutz:
- Abschirmung der Wohnbebauung durch gestaffelte Garagenzeile und Zwischenmauern;
- Abschirmung der östlichen Gebäudeflanke durch Wintergärten/ Anbauten;
- Einbindung durch Wandbepflanzung und Streuobstwiese;

### **3.2 Anzahl der Wohnungen**

Die Anzahl der Wohnungen richtet sich nach dem in der 1. Änderung erlassenen „Wohnungsschlüssel.“ Maßgeblich sind die Grundstücksgrößen für die jeweils zulässige Anzahl der Wohnungen. Abweichend davon ist im östlichen Mischgebietsbereich eine detaillierte Wohnungsanzahl festgelegt:

Im ehem. Forstamtsgebäude ist nur im Dachgeschoss eine Wohnung zulässig. Grund hierfür ist das städtebauliche Ziel, gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zu erreichen und den Bereich als quasi „halböffentlichen Bereich“ an den Rathausbereich und den östlich folgenden Ortskernbereich einzubinden. Ebenso soll damit erreicht werden, dass besonders schutzwürdige Nutzungen wie Wohnungen nicht den erheblichen Lärmimmissionen der nördlich angrenzenden Staatsstraße ausgesetzt werden (§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz; Flächenzuordnung). Als weiteres Ziel soll auch der Schutz und die Pflege des baulichen „Erbes“ Historisches Forstamtsgebäude erreicht werden, d.h. Erhalt und Sicherung der hochwertigen Fassade (z.B. keine Fenstertüren, keine Balkone oder Loggien usw.)

Südlich angrenzend werden die Wohnungen zusammengefasst in zwei maßstäbliche Geschossbauten. Mit zusätzlichem gestalterisch hochwertigem Lärmschutz kann hier ein ruhiges Wohnen im Ortskern Seeshaupt erreicht werden. Die Wohnungsanzahl muss für das gesamte Forstamtsgelände betrachtet werden bis zur Nahtstelle des neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (Fläche ca. 4.024 qm). Die dann noch über den „Wohnungsschlüssel“ hinaus gehende Wohnungsanzahl von 11 Wohnungen ist gem. Festsetzung Ziffer B.30a) zulässig. Gründe für die geringe Erhöhung der Anzahl der Wohnungen gegenüber der Regelfestsetzung der 1. Änderung (lt. 1. Förmliche Änderung v. 01.10.2004; gemeindlichem Schlüssel, Ziff. 7.3.1; (auch nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 08.10.1998 - 4c 1.97 - (OVG Lüneburg)) sind:

- Erhalt Forstamt + Ökonomiegebäude
- Errichtung Tiefgarage
- Schaffung öffentlicher Parkplätze
- Teil-Ablösung gewerbliche Stellplätze
- Schaffung Parkanlage öffentlich
- Erhalt Gehölze + Bäume

#### Alternative:

- Abbruch Forstamt;
- Aufteilung Gesamtgrundstück
- ca. 4.024 qm : 3 = 1.341 qm
- >>> dann zulässig 4 WE pro Grundstück,
- insgesamt also max. 12 WE; festgesetzt: 11 WE
- Gestaltung + Aufwertung Ortsbild

Im Allgemeinen Wohngebiet im westlichen Bereich sind neu zulässig 8 WE Änderung (lt. 1. Förmliche Änderung v. 01.10.2004; gemeindlichem Schlüssel, Ziff. 7.3.1).

Gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht sind statt bisher 3 WE nun 19 WE auf dem Forstamtsgelände zulässig; zusätzlich ca. 2 gewerbliche Einheiten im ehem. Forstamt. Das bisherige Remisengebäude soll für dienende Funktionen der Wohnanlage teilweise erhalten und ausgebaut werden.

Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ist auch deshalb zweckmäßig, da die Anliegergemeinden des Starnberger Sees mit einer Ringkanalisation abwassertechnisch entsorgt werden. Die Kläranlage verfügt nur über eng begrenzte Einwohnergleichwerte, die auf die einzelnen Gemeinden aufgeteilt sind. Aus diesen, insbesondere aber die eingangs erwähnten städtebaulichen Gründe sprechen gegen eine übermäßige bauliche Verdichtung im Planungsbereich (Stellplätze/ Garagen/ Zufahrten).

### 3.3 Stellplatzkonzept

Stellplatzkonzept der Bebauung, ebenfalls in 2 Teilabschnitten:

Bereich Ost / „Forstamt“:

Gewerbe:

Erdgeschoss: ca. 100 qm Bürofläche; 1 St je 20 – 25 qm HNF	>>>	4-5 St
1. Obergeschoss; ca. 100 qm Bürofläche; 1 St je 25 qm HNF	>>>	4 St
1 Wohnung im Dachgeschoss; > 50 qm Wohnfläche	>>>	2 St
Summe St „Forstamt“		ca. 10 - 11 St

Konzept: 4 Stellplätze für Wohnen und Gewerbe in TGa; 6 -7 Stellplätze abgelöst an der Pettenkofer Allee; Ziel: Mehrfachnutzung mit Gemeinde;

Wohnanlage:

2 Häuser mit je 5 Wohnungen; > 50 qm Wohnfläche	20 St
geplant: ca. 24 TGa-Plätze; ca. 23 öffentliche Parkplätze (Bestand derzeit: 7 Stück)	

Bereich West / „Pfarrer-Behr-Weg“:

6 Wohngebäude mit je 1 Wohnung; > 50 qm Wohnfläche	>>> 12 St
geplant: 13 Garagen/ CarPort/ Stellplätze	

### 3.4 Immissionsschutz

Die im Norden vorbeiführende Staatsstraße verläuft in einem Abstand von ca. 16,10 m am bestehenden Forstamtsgelände vorbei, das im Mischgebiet liegt; der Abstand der südlichen Wohnanlage ebenfalls im Mischgebiet beträgt ca. 36m.

Der geplante Abstand des Ersatzbaues im Allgemeinen Wohngebiet westlich beträgt ca. 7,50 m (derzeit: 4,10 m).

- Verkehrsbelastung der Staatsstraße 2064 (Weilheimer Straße; Stand 2000):  
7.949 Kfz/ 24Stunden, davon 206 LKW (2,6%) Zählstelle Ortskern Seeshaupt östlich  
5.406 Kfz/ 24Stunden, davon 281 LKW (5,2%) Zählstelle Seeshaupt-Schmitten westlich  
Im Bereich des Forstamtsgeländes liegen die Zahlen etwas niedriger.

Von der Aufnahme eines nicht in das Orts- und Landschaftsbild passenden Lärmschutzwalles oder einer ortsuntypischen, durchlaufenden Lärmschutzwand wird aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen abgesehen.

Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs ist geplant, das bestehende Wohnhaus abzurechen und etwas weiter südlich einen Ersatzbau zu errichten. Die Garagen für die übrigen Wohnbauten werden größtenteils zusammengefasst und als Lärmschutzbebauung südlich der Weilheimer Straße errichtet. Zusammen mit der Garage des Ersatzbaues und einer Lärmschutzwand als Verbindungsstück zum Wohnhaus kann die Südseite dann viel besser vor Verkehrslärm geschützt werden. Außerdem kann damit eine gute Südwestorientierung der Hauptwohn- und Schlafräume erreicht werden. An der Ostseite der Wohnhäuser Parzellen 6, 5 und 2 werden ebenerdige Wintergärten zugelassen, so dass auch noch die „Ostflanke“ der Wohnhäuser geschützt werden kann.

Im Mischgebiet werden im ehem. Forstamtsgebäude nur gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zugelassen; im Dachgeschoss wird – wie bisher schon – eine Wohnung zugelassen. Die Wohnanlage wird dann weit nach Süden abgerückt. Der erforderliche Immissionsschutz soll durch die Schließung der „Lücken zwischen den beiden geplanten Geschossbauten und ggf. dem Forstamtsgebäude erreicht werden. Hier ist die nachfolgende Hochbauplanung gefordert. Zusätzlich wird wegen des Parkplatzes Vorsorge durch Grundrissorientierung getroffen.

Ansonsten sind in der 2. Bebauungsplanänderung die bisherigen Regelungen übernommen.

Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts betragen, im Mischgebiet (MI) 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts); siehe auch Umweltbericht Ziffer 8.4..

#### **Grundsätzliches zum Immissionsschutz der Staatsstraße 2064:**

Seeshaupt am Starnberger See ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Damit werden der Gemeinde einschlägige Funktionen nach der verbindlichen Landes- und Regionalplanung zugewiesen. Darüber hinaus kommt auch der Umfeldqualität im Einflussbereich der Staatsstraße erhöhte Bedeutung zu. Mit der zunehmenden Verkehrszunahme des motorisierten Auto- und Lkw-Verkehrs kollidieren diese für die Gemeinde lebenswichtigen Belange immer mehr mit der reinen Verkehrsfunktion der Staatsstraße.

Es ist aus städtebaulicher, landschaftsplanerischer und verkehrlicher Sicht nicht möglich, eine Ortsumgehung zu planen: Im Norden müsste eine Umgehungsstraße entweder im See selbst geführt werden, oder aber als exorbitant teurer langer Tunnel gestaltet werden, oder aber im Süden durch das Naturschutzgebiet der Osterseen gelegt werden. Alle Möglichkeiten scheiden selbst nach grober Inaugenscheinnahme und Überprüfung aus.

Die Entlastung vom LkW-Verkehr durch Sperrung der Ortsdurchfahrt wurde vom zuständigen Straßenbauamt ausgeschlossen.



Damit bleibt aus Sicht der Gemeinde Seeshaupt nur die Maßnahme, den teilweise für die enge und kurvige Ortsdurchfahrt zu schnellen Verkehrsfluss zu verlangsamen, um die Immissionen zu reduzieren, die Verkehrssicherheit zu erhöhen und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Einflussbereich der Ortsdurchfahrt zu erhöhen.

Daher wurde folgender Texthinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

„Hinweis zur Staatsstraße 2064: Die Gemeinde Seeshaupt als Erholungsort strebt im Ortskernbereich linienhaft Tempo-30 zur Reduzierung der Lärmimmissionen, zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und Sicherung der Umfeldqualität an.“

### **3.5 Öffentliche Grünflächen, Baumgraben, zurück verlegter Gehweg**

Durch die Neuparzellierung des Forstamtsgeländes ergibt sich für die Gemeinde Seeshaupt die einmalige Chance, in direktem Anschluss an das Rathaus die unbefriedigende Parkplatzsituation zu verbessern. Hier soll langfristig die Pettenkoferallee etwas nach Westen verlegt werden, um in Abstimmung mit dem bestehenden Gehölzbestand eine zweizeilige Parkierung unter zu bringen. Insgesamt sind so ca. 20 – 23 Parkplätze möglich.

Die wertvollen, ortsbildprägenden Gehölzbestände besonders zwischen Forstamtsgebäude und Weilheimer Straße sollen in öffentlichen Grünflächen erhalten bleiben und langfristig gesichert werden.

Der Gehweg direkt südlich der Weilheimer Straße soll zurück gelegt werden und durch einen Baumgraben ergänzt werden. Damit kann – zusammen mit Pflegemaßnahmen an den Gehölzen – ein einladender Ortseingang von Westen her nach Seeshaupt erreicht werden. Der Bereich Rathaus kommt in der Perspektive besser zur Geltung, und in der langen Ortsstraße wird ein schönes, bereicherndes Gestaltungselement eingefügt.

Für Seeshaupt als schöner Erholungsort ist die Steigerung der räumlichen und städtebaulichen Qualitäten ein besonderes Anliegen. Erinnert sei in diesem Zusammenhang an das Ortsentwicklungsgutachten, bestehend aus Leitbild Seeshaupt, Siedlungskonzept, Verkehrskonzept, Prof. Zepf für den Ort Seeshaupt von 1991.

### **3.6 Erhaltungsgebiet (§ 172 BauGB)**

Die Gemeinde Seeshaupt ist bestrebt, die überkommene ortsbildprägende Bausubstanz einschließlich des gewachsenen Außenraum-Umfeldes des forstamtsgeländes möglichst zu erhalten. Das zuständige Landratsamt Weilheim-Schongau hat hier auf die Regelungsmöglichkeit des § 172 BauGB, ein Erhaltungsgebiet festzusetzen, hingewiesen. Diese Anregung wurde im Verfahren aufgegriffen.

Zur Erhaltung des Forstamtsgebäudes einschließlich seines hochwertigen Umfeldes (Remise, wertvolle Gehölzbestände) wird der Bereich MI einschließlich des Grünbereiches außer der geplanten Parkplätze festgesetzt: „Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten („Erhaltungssatzung“)“.

Damit können die Regelungen des § 172 BauGB sowohl auf das Forstamtsgebäude als auch auf das südliche Umfeld angewandt werden: Die darin aufgeführten Maßnahmen an baulichen Anlagen unterliegen somit auch in Bezug auf eine etwaige Änderung der Genehmigung, was den Abriss stark erschweren dürfte.

#### 4.0 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8), Grünordnung

##### 4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung



##### **Naturräumliche Gliederung**

Naturräumlich liegt Seeshaupt in der Jungmoräne des Isar-Loisach-Ammergletschers (Standortkundliche Landschaftsgliederung von Bayern, GLA 1991) bzw. dem Ammer-Loisach-Hügelland (Meynen & Schmithüsen 1962). Das Planungsgebiet der Bebauungsplanänderung selbst liegt auf der Seeshaupter Schotter-Terrasse.

Während der letzten Eiszeit bedeckten Gletscher das bayerische Voralpenland. Das Planungsgebiet mit Umfeld lag damals unter dem Isar-Loisach-Gletscher begraben und liegt heute im Jungmoränengürtel des oberbayerischen Hügel- und Moorlandes. Bei ihrem Rückzug zerfielen die Gletscher in einzelne Zungen und isolierte Eisblöcke. Der großen geschlossenen Toteismasse, die das Becken des Starnberger Sees füllte, waren südlich mehrere kleinere Toteisblöcke vorgelagert, die heute die Osterseen und deren Verlandungsbereiche bilden.

Der eiszeitliche Einfluss ist überall deutlich spürbar: Im Süden dehnen sich über weite Flächen Hochmoore aus, die sich durch Verlandung ehemaliger Seen bildeten. Sie sind Teil des Naturschutzgebietes Osterseen.

Am Standort handelt es sich um mineralische Böden mit mittleren Standortverhältnissen.

Der Änderungsbereich der 2. Förmlichen Änderung „Seeshaupt-Ortsmitte II“ umfasst insgesamt ca. 10.970 qm.

#### **4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung**

Im Zusammenhang mit der 2. förmlichen Änderung ist ein Umweltbericht erforderlich, da sowohl der FNP geändert werden muss, als im östlichen Teilbereich ein Mischgebiet festgesetzt werden soll.

Die Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch muss für die neu hinzu kommende Baufläche angewendet werden; die Bereiche Forstamtsgebäude und Remise, und das bereits rechtsverbindlich festgesetzte allgemeine Wohngebiet müssen nicht einbezogen werden.

#### **5.0 Grünplanung**

Zum Erhalt der bestehenden wertvollen Gehölzbestände wurde eine präzise Bestandsaufnahme mit Bewertung durchgeführt. Die besonders wertvollen Baumbestände stehen im Bereich nördlich des Forstamtsgebäudes. Dieser Bereich soll öffentlich werden und auch so den Erhalt garantieren.

Für die Begrünung des Gebietes wurden umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Für die Verteilung der Bäume wurde im Plan ein Vorschlag gemacht, der zu einer ausgewogenen Verteilung der Gehölze im Baugebiet führt. Je nach der individuellen Gartengestaltung können die Gehölze auch verschoben werden.

Zur Schaffung einer ausreichenden Ortsrandbegrünung zur Weilheimer Straße soll ein ortsbildprägender Baumgraben angelegt werden; hierzu soll der Gehweg nach Süden verlegt werden. Die vorhandene Laubhecke soll möglichst entfernt werden, um das Gelände besser in den Straßenraum wirken zu lassen. Eine Neupflanzung, z.B. auf Höhe der Baukante Forstamt wäre ggf. sinnvoll.

Das Gebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet, ebenso sind keine Biotop vorhanden.

#### **6.0 Umweltverträglichkeit**

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und der Novellierung des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) besteht eine Verpflichtung zu prüfen, ob zur 2. Förmlichen Bebauungsplanänderung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Das Bebauungsplanverfahren wird daher nach dem derzeit geltenden Baugesetzbuch durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für dieses Baugebiet gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB daher nicht erforderlich.

Nach der Anlage 1 zum UVPG muss eine Prüfung im Einzelfall vorgenommen werden, wenn die zulässige Grundfläche (Nettowohnbauland) 20.000 m<sup>2</sup> übersteigt. Mit der Grundfläche von 330 m<sup>2</sup> wird der untere Schwellwert für ein Vorprüfverfahren deutlich unterschritten.

Es ist daher weder eine Vorprüfung notwendig, noch ist die Satzung UVP-pflichtig.

## 7.0 Flächenübersicht

Umgriff der 2. Bebauungsplanänderung

10.970 qm

### Gemeinde Seeshaupt a. Starnberger See - Bereich "Forstamtsgelände"

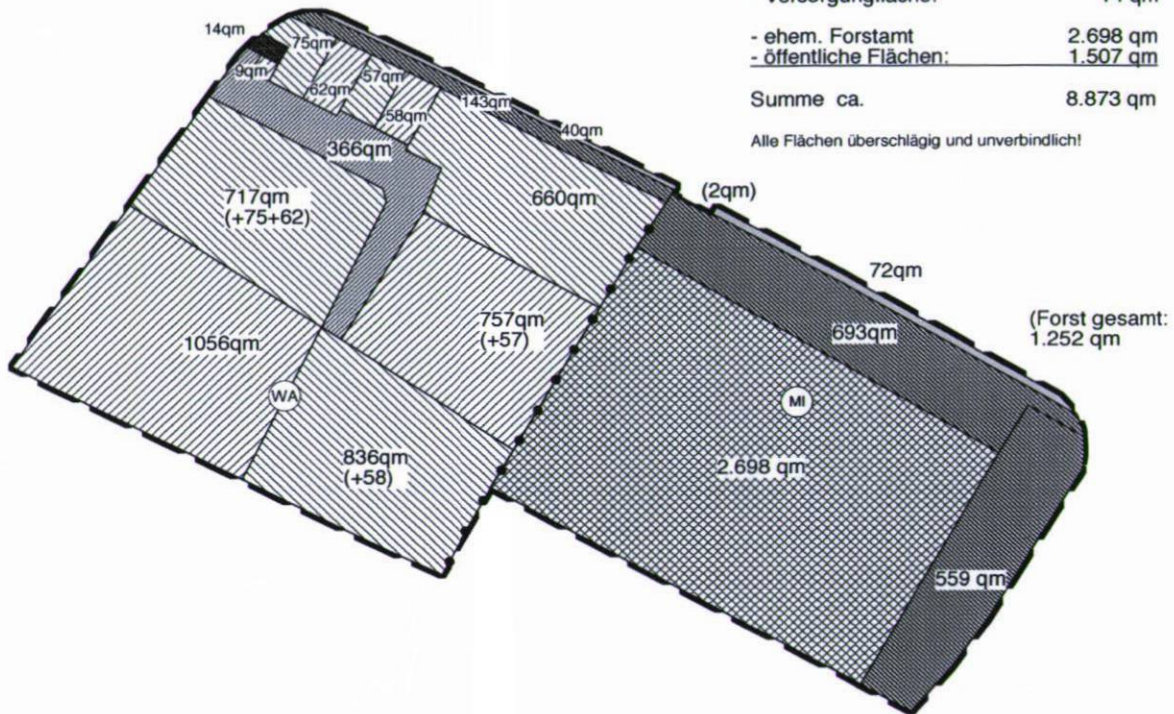
Flächenübersicht-Bestand	
- Forstamtsgelände:	8.137 qm
- Privatgrundstück:	722 qm
<u>Versorgungsfläche:</u>	<u>14 qm</u>
Summe ca.	8.873 qm

Flächenübersicht-Neuparzellierung	
- Baugrundstücke-West, Forst:	3.993 qm
- Baugrundstück Slama:	660 qm
- Versorgungsfläche:	14 qm

- ehem. Forstamt	2.698 qm
<u>- öffentliche Flächen:</u>	<u>1.507 qm</u>

Summe ca. 8.873 qm

Alle Flächen überschlägig und unverbindlich!



### Gemeinde Seeshaupt a. Starnberger See - Änderung "Seeshaupt Ortsmitte II" - Neuparzellierung ("Freiwillige Umlegung/ Grenzregelung")



Kartengrundlage:  
Digitale Flurkarte Maßstab 1 : 1000



Stand: 20.07.2006

Städtebau:  
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Arch.Regbmstr. Aignerst. 29 81541 München  
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541 • e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

*Rudolf Reiser*

## **8.0 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

### **8.1 Beschreibung der Planung**

Der Bebauungsplanentwurf „Seeshaupt-Ortsmitte II“ hat den Zweck, brach gefallene (Bau-) Flächen für Mischnutzungen und Wohnbauflächen auszuweisen. Das bestehende, durch Neuorganisation leer gefallene Gelände des ehem. Forstamtes soll dazu wieder baulich genutzt werden. Die Einbeziehung von bereits bebauten Bereichen erfolgt ausschließlich aus planungsrechtlichen Überlegungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB und § 8 Abs. 3 BauGB. Für den größten Teil der Flächen existiert bereits Planungsrecht gem. § 30 Abs. 1 BauGB durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Seeshaupt-Ortsmitte II“. Zwischen Rathaus und Forstamtsgelände soll der öffentliche Parkplatz erweitert und gesichert werden, insgesamt ca. 20 – 23 Plätze.

Der Umgriff der 2. Bebauungsplan-Änderung umfasst etwa 1,0 ha. Im Gesamtbereich gilt bereits § 30 (1) BauGB, wobei Teilflächen als sonstige Grünflächen festgesetzt sind. Mit Aufgabe der Gemeinbedarfsnutzung fällt die Gesamtfläche leer und soll auch wirtschaftlicher genutzt werden entsprechend ihrer zentralen innerörtlichen Lage.

Im Bereich der von Verkehr belasteten Staatsstraße (7.949 Kfz/ 24 Stunden, davon 206 LKW (2,6%): Zählstelle Ortskern-östlich, und Seeshaupt 5.406 Kfz/ 24Stunden, davon 281 LKW (5,2%): Zählstelle Seeshaupt-Schmitten westlich) werden bauliche Vorkehrungen in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt gem. Planzeichen 15.6 der PlanZVO. Im Übrigen sollen im östlichen Mischgebietenbereich vorne beim Forstamt überwiegend Nicht-Wohnnutzungen als Mischnutzungen angesiedelt werden. Die Grundflächenzahl bewegt sich im Wohngebiet im Bereich von 0,20 und im Mischgebiet von ca. 0,25 insgesamt. Eine größere Versiegelung ergibt sich durch die Tiefgarage.

Durch festgesetzte Baumpflanzungen und Gehölze soll eine angemessene Baugebietsdurchgrünung, sowie die Markierung und Führung von Straßenräumen erreicht werden. Durch die Unterbringung der Stellplätze der Geschossbauten in Form einer Tiefgarage mit Begrünung kann eine landschaftsverträgliche Lösung erzielt werden. Die Planung berücksichtigt weitestgehend den vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand.

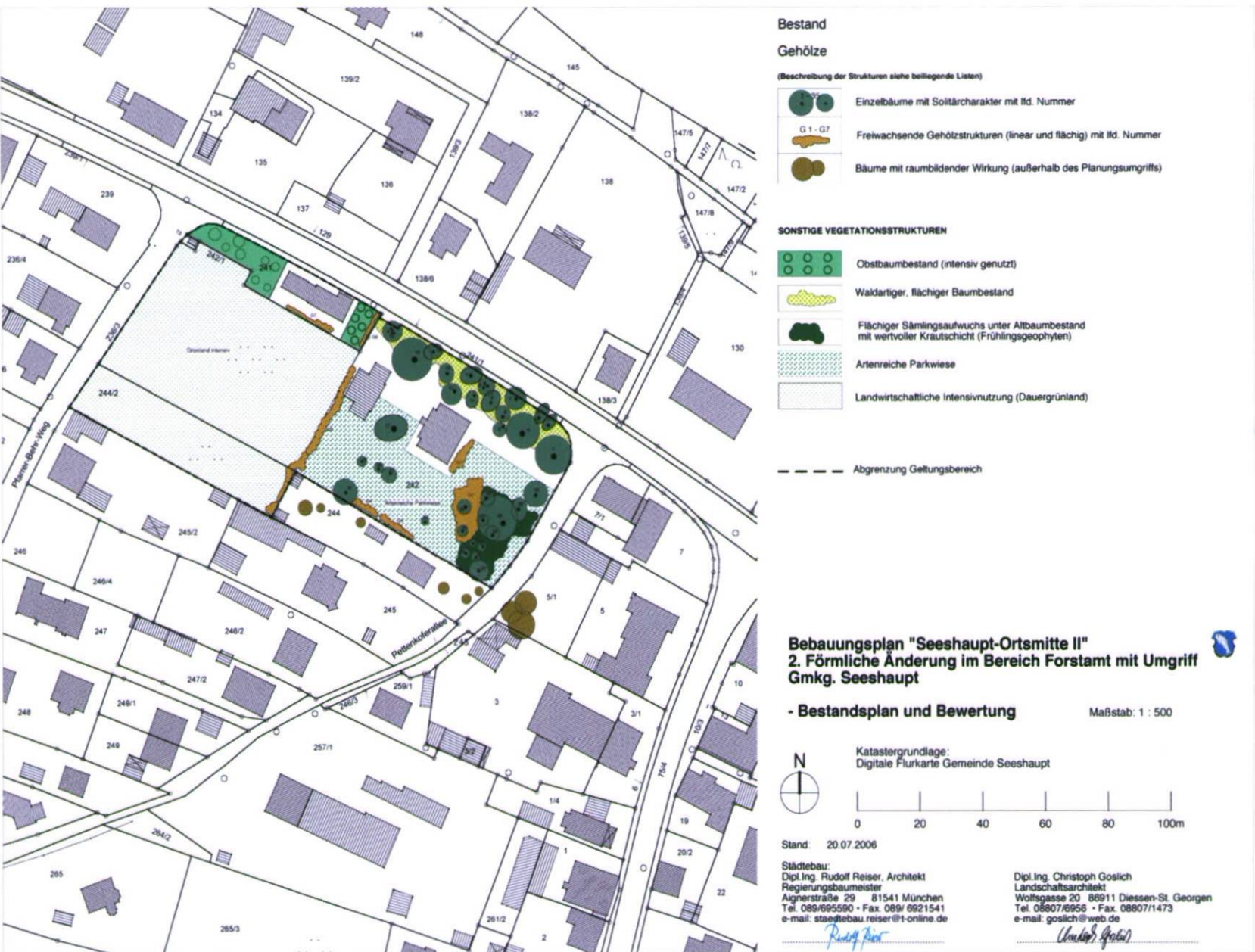
### **8.2 Vorgehen bei der Umweltprüfung**

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Seeshaupt, dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Weilheim-Schongau sowie die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung für den Bebauungsplan „Seeshaupt-Ortsmitte II“ verwendet. Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

Für den bereits bebauten Bereich „Seeshaupt-Ortsmitte II“ im Bereich Forstamtsgelände werden durch diese Bebauungsplanänderung und unter Berücksichtigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Seeshaupt-Ortsmitte II“ und der 1. Förmlichen Änderung keine nennenswerten Änderungen erwartet. In der Beschreibung des Bestandes wird darauf jedoch Bezug genommen, sofern dies für die Planung relevant ist (Baumbestand). Bei der geplanten Bebauung handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß UVP-Gesetz. Gutachten wie Schallschutzgutachten zur Staatsstraße liegen nicht vor. Sie erscheinen nach

Einschätzung der Gegebenheiten und aus den Erkenntnissen des laufenden Aufstellungsverfahrens Bebauungsplan „Seeshaupt-Ortsmitte II“ derzeit nicht zwingend erforderlich.

### Bestandsplan Grünordnung und Bewertung



### **8.3 Planerische Vorgaben**

Hierzu wird verwiesen auf Kapitel 1.0 bis 2.0 der Begründung.

### **8.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **8.4.1 Schutzgut Boden**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Bereich würmeiszeitlicher fluvialer Ablagerungen (Niederterassenschotter). Darüber haben sich flach- bis mittelgründige Parabraunerden und Braunerden gebildet. Sie sind mehr oder weniger durchlässig bei mittlerem Filtervermögen. Die Böden sind aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

#### **8.4.2 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist gering.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

#### **8.4.3 Schutzgut Klima/ Luft**

Das Gebiet ist auf drei Seiten von Bebauung umschlossen. Es liegt nicht im Bereich einer Luftaustauschbahn. Für das Kleinklima des Ortes hat es keine besondere Bedeutung.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

#### **8.4.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere**

Der westliche Teilbereich des Geltungsbereiches ist derzeit intensiv landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Der östliche Teilbereich zeichnet sich durch einen prägenden Baumbestand aus. Der Bestandsplan mit Baumbestandsliste gibt darüber im Detail Auskunft. Verschiedene Einzelbäume sind erhaltenswert; im westlichen Bereich ist darüber hinaus kein Vegetationsbestand vorhanden.

Auf das Vorkommen seltener Tierarten kann aus den betroffenen Gehölzstrukturen nicht geschlossen werden.

Schutzgebiete und Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Bewertung landw. Grünland  
gemäß Leitfaden: Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

Bewertung Forstamt  
(struktureiche Gärten)  
gemäß Leitfaden: Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

Baumbestandslisten mit Bewertung

**GEHÖLZBESTANDSLISTE****1. Bäume**

NR.	Dt. Name	Bot. Name	STD	Alter	Schädi- gungs-grad	Raum- bedeutsame Wertigkeit	Gesamt- bewertung	Anmerkungen
1	<b>Blutbuche</b>	Fagus sylvatica Atropunicea	110	2	1	H	1	Torbaum, prägt den Straßenraum Efeubewuchs bis 2/3 der Stammhöhe
2	<b>Spitzahorn</b>	Acer platanoides	25	1	0	U	3	Schiefwüchsig, Trenngrün zur Straße
3	<b>Bergulme</b>	Ulmus glabra	28	1	1	M	3	Schiefwüchsig, Trenngrün zur Straße
4	<b>Sommerlinde</b>	Tilia platyphyllos	120	3	1	H	1	Raumdominanter Baum mit leichten Stammschäden im unteren Drittel
5	<b>Blutbuche</b>	Fagus sylvatica purpurea	15	1	2	H	2	Schiefwüchsiger Sämling mit Entwicklungspotential, bedrängt durch 6
6	<b>Spitzahorn</b>	Acer platanoides	20	1	1	U	3	Hoher Konkurrenzdruck durch 5 und 7
7	<b>Blutbuche</b>	Fagus sylvatica Swat Magret	85	2	3	H	2	Schäden durch ausgeprägten Stammkropf, Wassertaschen im unteren Stammdrittel, hoher Totholz prägt den Straßenraum
8	<b>Bergahorn</b>	Acer pseudoplatanus	30	1	0	U	3	
9	<b>Zierkirsche</b>	Prunus hybrida Accolade	18,15,15	2	3	H	4	Großstrauch, dreistämmig Sehr lichte Belaubung, Trockenschäden, hoher Totholzanteil, spektakuläre Blüte



NR.	Dt. Name	Bot. Name	STD	Alter	Schädi- gungs-grad	Raumbedeut-same Wertigkeit	Gesamt- bewertung	Anmerkungen
10	Vogelkirsche	Prunus avium	20	1	2	M	3	Unsachgemäß aufgeastet (lange Kleiderhaken), fehlender Leittrieb
11	Walnuß	Juglans regia	35	1	2	H	2	Totholz im unteren Kronendrittel, Efeubewuchs bis zur Hälfte der Krone
12	Walnuß	Juglans regia	65	2	2	H	1	Schiefwüchsig nach Süden geneigt, Totholz im unteren Kronendrittel, sehr starker Efeubewuchs bis in die Kronenspitzen
13	Schwarzahorn	Acer platanoides Faasens Black	35	2	1	H	1	Hoher Trockenholzanteil durch mangelhafte Belichtung (Konkurrenz)
14	Sandbirke	Betula pendula	55	2	3	H	4	Trenngrün zur Straße Geringe Kronenausbildung, würgender Efeubefall bereits in der Altersform (aggressiv)
15	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	130	3	1	H	1	Beeindruckender Solitärbaum mit schönem Habitus freistellen
16	Eberesche	Sorbus aucuparia	6 * 10	1	1	M	3	Mehrstämmig, Trenngrün zur Straße
17	Hängeesche	Fraxinus excelsior Pendula	70	3	1	H	1	Sehr seltene Art in enormer Ausprägung, raumbestimmend am Forstamt (Hinweis: empfindlich gegen Oberflächenverdichtung)
18	Rotfichte	Picea abies	65	2	0	H	2	Hohe Bedeutung als Trenngrün, jedoch auch sehr dunkel und mächtig
19	Apfel		10	1	3	U	3	

NR.	Dt. Name	Bot. Name	STD	Alter	Schädi- gungs-grad	Raumbedeut- same Wertigkeit	Gesamt- bewertung	Anmerkungen
20	Apfel		10	1	3	U	3	
21	Apfel		10	1	3	U	3	
22	Apfel		10	1	3	U	3	
23	Spitzahorn	Acer platanoides	40,30,50	2	1	H	2	Dreistämmiger Randbaum mit raumbildenden Qualitäten, Trenngrün zur Straße Hoher Konkurrenzdruck durch umgebenden Waldbestand
24	Winterlinde	Tilia cordata	45	2	2	M	3	Ehemalige Torbäume Funktionsverlust durch umgebenden Wald und Nutzungsänderung
25	Winterlinde	Tilia cordata	55	2	2	M	3	
26	Winterlinde	Tilia cordata	3*10	1	2	M	3	
27	Winterlinde	Tilia cordata	35	2	2	M	3	
28	Walnuß	Juglans regia	35	1	1	M	2	Totholz im unteren Kronendrittel durch dichten Bestand hoher Konkurrenzdruck
29	Spitzahorn	Acer platanoides	25	1	0	U	2	Trenngrün zur Straße Hoher Konkurrenzdruck durch umgebenden Waldbestand

NR.	Dt. Name	Bot. Name	STD	Alter	Schädi- gungs-grad	Raumbedeut- same Wertigkeit	Gesamt- bewertung	Anmerkungen
30	Spitzahorn	Acer platanoides	25	1	0	U	3	Trenngrün zur Straße Hoher Konkurrenzdruck durch umgebenden Waldbestand
31	Spitzahorn	Acer platanoides	25	1	0	U	3	Trenngrün zur Straße Hoher Konkurrenzdruck durch umgebenden Waldbestand, kann entfallen zugunsten von 33
32	Spitzahorn	Acer platanoides	25	1	0	U	3	Trenngrün zur Straße Hoher Konkurrenzdruck durch umgebenden Waldbestand kann entfallen zugunsten von 33
33	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	85	2	2	H	1	Schöner Habitus, wird jedoch vom eigenen Stockausschlag überwachsen, unbedingt sanieren und freistellen
34	Spitzahorn	Acer platanoides	5*15	1	0	M	3	Trenngrün zur Straße Hoher Konkurrenzdruck durch umgebenden Waldbestand, kann entfallen zugunsten von 33 und 35
35	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	65	2	2	H	1	Schöner Habitus, wird jedoch vom eigenen Stockausschlag überwachsen, unbedingt sanieren und freistellen

**2. Freiwachsende Gehölze (linear und flächig)**

Lfd. Gehölznummer	Charakteristik	Arten	Bewertung
G1	Freiwachsendes Gebüsch	Buxus sempervierens – Buchsbaum dominant	2
G2	Saum und Waldmantel- Gebüsch Großflächig und freiwachsend	Syringa vulgaris - Wilder Flieder dominant	3
G3	Ehemals geschnittene Hecke	Fagus sylvatica - Rotbuche	2
G4	Ehemals geschnittene Hecke, die heute eine große „Gebüschrolle“ darstellt (typischer Absenkerwuchs von Thuja occidentalis)	Thuja occidentalis - Lebensbaum	3
G5	Freiwachsende Wildstrauchhecke (lineares Gehölz)	Fraxinus excelsior- Esche, Acer platanoides – Spitzahorn, Prunus avium – Vogelkirsche, Prunus padus – Traubenkirsche, Thuja occidentalis – Lebensbaum, Syringa vulgaris - Wilder Flieder, Sambucus racemosa - Holler	3
G6	Zierstrauchhecke mit Obstgehölzen	Pflaume dominant	3
G7	Beerenobsthecke	Johannisbeeren dominant	3

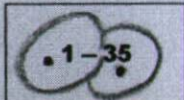
## **ERLÄUTERUNGEN**

<b><u>Nr. 1</u></b>	Einzelbäume über 20cm Stammdurchmesser mit fortlaufender Nummerierung		
<b><u>STD</u></b>	Stammdurchmesser in cm, gemessen in 1 m Stammhöhe		
<b><u>Alter</u></b>	Wachstumsphysiologische Zuordnung bezogen auf das artspezifische Höchstalter der Bäume		
1 Jungwuchsphase	2 Reifephase	3 Altersphase	
<b><u>Schädigungsgrad</u></b>	Zustand und Schädigungsgrad der Einzelbäume nach P. Jordan		
0 voll vital	1 geringe Mängel	2 Mängel	
3 gravierende Mängel	4 zu entnehmen (aus Sicherheitsgründen)		
<b><u>Raumbedeutsame Wertigkeit</u></b>	Raumbildende Bedeutung des Einzelbaumes in der Anlage selber, als auch im Zusammenhang mit angrenzenden Grün- und Raumstrukturen		
H hoch	M mittel	U untergeordnet	
<b><u>Gesamtbewertung</u></b>			
1 Erhalt sehr wichtig	2 Erhalt wichtig		
3 Erhalt nachrangig	4 Kann entnommen werden, sollte jedoch ersetzt werden		
<b><u>Anmerkungen</u></b>	besondere Schadbilder, Besonderheiten im Wuchs, Standörtliche Besonderheiten		

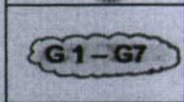
## BESTAND

### GEHÖLZE

(Beschreibung der Strukturen siehe beiliegende Listen)



Einzelbäume mit Solitärcharakter mit lfd. Nummer



Freiwachsende Gehölzstrukturen (linear und flächig) mit lfd. Nummer



Bäume mit raumbildender Wirkung (außerhalb des Planungsumgriffs)

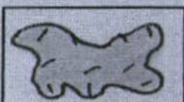
### SONSTIGE VEGETATIONSSTRUKTUREN



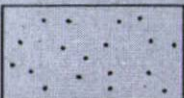
Obstbaumbestand (intensiv genutzt)



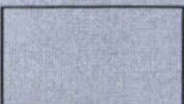
Waldartiger, flächiger Baumbestand



Flächiger Sämlingsaufwuchs unter Altbaumbestand mit wertvoller Krautschicht (Frühlingsgeophyten)



Artenreiche Parkwiese



Landwirtschaftliche Intensivnutzung (Dauergrünland)

#### 8.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt voll umschlossen von Bebauung bzw. enthält diese, und zeichnet sich selbst abgesehen vom ortsbildprägenden Baumbestand insbesondere nördlich und östlich des Forstamtgebäudes aus mit besonderer Wertigkeit für das Landschafts- und Ortsbild. Er hat derzeit aber wegen des privaten Charakters keine Funktion für die Erholung, nimmt aber innerorts eine besondere Funktion als gliedernder Grünraum ein.

Bewertung landw. Grünland gemäß Leitfaden:	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Bewertung Forstamt (struktureiche Gärten) gemäß Leitfaden:	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

#### 8.4.6 Schutzgut Mensch

Gemäß den einschlägigen DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sind bei von Verkehr verursachtem Lärm in allgemeinen Wohngebieten die schalltechnischen Orientierungswerte von

Tagsüber	55 dB(A)
Nachts	45 dB(A)

Einzuhalten. Bei Mischgebieten erhöhen sich die Werte um jeweils 5 dB(A).

Eine überschlägige Berechnung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Stellungnahme vom 07.09.2006) des durch den Verkehr auf der St 2084 verursachten Lärms zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte ohne Abschirmung

- im Allgemeinen Wohngebiet  
tagsüber erst in einem Abstand von ca. 50 m zur Straßenmitte  
nachts erst in einem Abstand von ca. 70 m zur Straßenmitte
- im Mischgebiet  
tagsüber erst in einem Abstand von ca. 30 m zur Straßenmitte  
nachts erst in einem Abstand von ca. 45 m zur Straßenmitte  
eingehalten werden können.

Im Bereich des geplanten, nordöstlichen Wohngebäudes im WA werden Beurteilungspegel von

Tagsüber ca. 66 dB(A)
Nachts ca. 60 dB(A)

Berechnet.

Bei derart hohen Überschreitungen im WA-Bereich sind gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) nicht mehr gegeben. Selbst die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen beim Bau und der wesentlichen Änderung von Straßen erlassenen Immissionsgrenzwerte – für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) n-der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung) werden noch weit überschritten.

Nach den Ausführungen im Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich“. Dieser Wert wird hier um ca. 15 dB(A) überschritten.

Auf der Südostseite des südöstlichen Gebäudes im Mischgebiet sind während der Nachtzeit Überschreitungen durch die Parkplatznutzung zu erwarten.

In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden daher im Bebauungsplanentwurf im Verfahren umfangreiche Festsetzungen zum Schallschutz getroffen (u.a. aktiver Schallschutz durch zusammenhängende Garagenzeile mit Festlegung Mindestfirsthöhe, Festlegung differenzierter Grundrissorientierungen). Bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen sind dann nur noch bei der Parzelle 2 und 3 leichte Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte zu erwarten.

Weitere Möglichkeiten der Reduzierung der exorbitant hohen Lärmimmissionen der Staatsstraße:

#### **8.4.7 Gesamtbewertung des Bestandes nach Leitfaden**

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den nach § 30 BauGB zu behandelnden Bereich (Gemeinbedarf, Wohnbaufläche und sonstige Grünfläche) eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

#### **Grundsätzliches zum Immissionsschutz der Staatsstraße 2064:**

Seeshaupt am Starnberger See ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Damit werden der Gemeinde einschlägige Funktionen nach der verbindlichen Landes- und Regionalplanung zugewiesen. Darüber hinaus kommt auch der Umfeldqualität im Einflussbereich der Staatsstraße erhöhte Bedeutung zu. Mit der zunehmenden Verkehrszunahme des motorisierten Auto- und Lkw-Verkehrs kollidieren diese für die Gemeinde lebenswichtigen Belange immer mehr mit der reinen Verkehrsfunktion der Staatsstraße.

Es ist aus städtebaulicher, landschaftsplanerischer und verkehrlicher Sicht nicht möglich, eine Ortsumgehung zu planen: Im Norden müsste eine Umgehungsstraße entweder im See selbst geführt werden, oder aber als exorbitant teurer langer Tunnel gestaltet werden, oder aber im Süden durch das Naturschutzgebiet Osterseen gelegt werden. Alle Möglichkeiten scheiden selbst nach grober Inaugenscheinnahme und Überprüfung aus.

Die Entlastung vom LKW-Verkehr durch Sperrung der Ortsdurchfahrt wurde vom zuständigen Straßenbauamt ausgeschlossen.

Damit bleibt aus Sicht der Gemeinde Seeshaupt nur die Maßnahme, den teilweise für die enge und kurvige Ortsdurchfahrt zu schnellen Verkehrsfluss zu verlangsamen, um die Immissionen zu reduzieren, die Verkehrssicherheit zu erhöhen und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Einflussbereich der Ortsdurchfahrt zu erhöhen.

Darüber hinaus wird noch folgender Texthinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

„Hinweis zur Staatsstraße 2064: Die Gemeinde Seeshaupt als Erholungsort strebt im Ortskernbereich linienhaft Tempo 30 zur Reduzierung der Lärmimmissionen, zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und Sicherung der Umfeldqualität an.“

Das Beispiel Hopfen am See; Staatsstraße Füssen – Seeg; [www.fuessen-hopfensee.de](http://www.fuessen-hopfensee.de)“



### **8.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Die Planung sieht für den nach § 30 BauGB zu behandelnden Bereich, der bereits jetzt bebaut ist, eine maßvolle Verdichtung vor. Der Bereich Forstamtsgebäude selbst und das Umfeld der Remise sind bereits als Bauflächen festgesetzt. Direkt an der Pfarrer-Behr-Straße ist bereits ein ca. 30 m tiefer Streifen als Baufläche dargestellt bzw. in der 1. Bebauungsplanänderung festgesetzt.

Im sensiblen östlichen Bereich soll die neu hinzu kommende Bebauung südlich des Forstamtsgebäudes situiert werden, um den wertvollen Baumbestand, der sich im Norden befindet, zu schonen. Die Planung nimmt hier besondere Rücksicht auf den Baumbestand nördlich des Forstamtsgebäudes und ermöglicht den Schutz der erhaltenswerten Bäume und deren Einbeziehung in zusammenhängende, öffentliche Grünstrukturen. Das bedeutet, dass im nördlichen Bereich keine zusätzliche Versiegelung von Boden, oder die Zerstörung von Lebensräumen zu erwarten ist.

Die neu in der 2. Bebauungsplanänderung festgesetzten Bauflächen im westlichen Bereich des derzeitigen landwirtschaftlichen Grünlandes umfassen ca. 2.145 qm Nettobauland (WA), im Mischgebiet ca. 1460 qm (MI). Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 1000 qm (jeweils ohne die dort vorgesehenen Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Die geplanten Parkplatzflächen sollen naturnah und versickerungsfähig hergestellt werden. Sie dienen dem Gemeinbedarf und einer geringen Mehrfachnutzung. Ein Anteil der neuen Flächen und die Flächen im Bestand sollen für die Versickerung durchlässig ausgebildet werden soll (Schotterrasen und Straßenbegleitgrünflächen).

Durch Versiegelung der Wiesenflächen im Mittelbereich werden die vorhandenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen, sowie der natürliche Bodenaufbau zerstört. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den natürlichen Bodenaufbau wird unterbunden.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Planung durch teilweise Nutzung vorhandener Erschließung und sparsame innere Erschließung eine verhältnismäßig geringe zusätzliche Bodenversiegelung erwarten lässt. Durch die Nutzung einer leer gefallene Baufläche in zentraler Ortslage für Misch- und Wohnnutzungen wird eine Ausweitung des Ortes in die Landschaft teilweise vermieden.

Der derzeitigen landwirtschaftlichen Fläche mit Düngung steht die geplante strukturreiche Gestaltung der im Baugebiet verbleibenden Grünflächen gegenüber.

Durch die Bebauung sind keine Eingriffe in den tiefliegenden Grundwasserkörper zu befürchten.

Durch geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz (Straßenlärm) können Umweltbelastungen auf den Menschen gering gehalten bzw. weitgehend vermieden werden.

Kulturgüter wie denkmalgeschützte Gebäude oder Ensembles sind durch die Planung nicht betroffen. Im übrigen soll das bisher nicht unter Denkmalschutz stehende alte Forstamtsgebäude als ortsbildprägendes historisch überkommenes Gebäude erhalten und möglichst halböffentlichen Nutzungen zugeführt werden (z.B. Ärztehaus, Praxis, Büroflächen, Seminargebäude, Selbsthilfegruppen usw.). Damit soll das wertvolle, repräsentative Gebäude in den öffentlichen Raum ausstrahlen.

Die Planung legt Wert auf eine energetisch günstige Süd- bzw. Westausrichtung der Gebäude.

Aufgrund der zentralen Lage können Abfälle und Abwasser gut beseitigt werden.

**Nullvariante:**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte geringe negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings würden die bisher für Forstamtzwecke genutzten Flächen weitgehend leer stehen. Der von der Gemeinde Seeshaupt angestrebte halböffentliche Bereich zur städtebaulichen Weiterentwicklung und Sicherung einer öffentlichen Parkanlage mit Neugestaltung des Ortseinganges von Westen her kann nur an dieser Stelle geschaffen werden. Ohne diese Planung wären insbesondere die öffentlichen Belange bezüglich Parkplätze, Gehweg, Parkanlage, Erhalt der wertvollen Gehölzbestände etc. in diesem Bereich nicht zu erreichen.

**8.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Durch geeignete Festsetzungen können negative Auswirkungen vermieden werden:

- Schutz von erhaltenswertem Baumbestand und Einbeziehung in Grünflächen, Pflanzgebote entlang der öffentlichen Räume, Pflanzvorschriften für die Privatgrundstücke
- Wasserdurchlässige Beläge auf privaten Grundstücken, Reduzierung der öffentlichen Erschließungsflächen hinsichtlich Linienführung und Breite auf das notwendige Mindestmaß
- Versickerungsfähige öffentliche Parkplatzflächen mit Mehrfachnutzung
- Nutzung und Versickerung des Regenwassers
- Begrenzung der Grundflächen
- Errichtung einer Tiefgarage mit Begrünung / Vermeidung privater Stellplätze im MI

Dennoch verbleibt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß Leitfaden folgendermaßen bilanziert und bewertet werden kann:

Für einen Teilbereich des Gebietes besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der bereits Gemeinbedarf bzw. Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Ein Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich damit nur für die im Westen und Süden zusätzlich ausgewiesenen Flächen. Der Bereich der zusammenhängenden Grünflächen zwischen Mischgebiet und Wohngebiet ist kein Eingriff.

Im Mischgebiet südlich des Forstamtsgebäudes werden ca. 1.420 qm zusätzlich ausgewiesen, im Wohngebiet westlich ca. 2.145 qm. Diese Flächen sind auszugleichen gem. Eingriffsregelung.

**Zusammenfassend ergibt sich folgender Eingriff gemäß der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:**

1. Flächen Mischgebiet (südlich „Forstamt“)

Bestand: Gebiet mittlerer Bedeutung (struktureicher Garten, befestigte Wegeflächen, Gebäudebestand) ⇒ Kategorie II

Planung: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ im MI gesamt ca. 0,25) ⇒ Faktor 0,5 – 0,8

Begründung Faktor 0,5: Die Einstellung der Wohnanlage in die artenreiche parkartige Grünfläche ergibt einen Eingriff in das Schutzgut Boden, andererseits wird dadurch dem Schutzgut Landschaftsbild Rechnung getragen, da die Höhenentwicklung reduziert ist,

und das Ortsbild nach Norden geschont ist. Außerdem werden alle wesentlichen Gehölze erhalten und darüber hinaus umfangreiche Pflanzmaßnahmen durchgeführt und sickerfähige Beläge verwendet einschließlich Tiefgaragenbegrünung.

2. Wohnbauflächen mit starker Durchgrünung (Wohnungen)

Bestand: Gebiet geringer Bedeutung (intensiv genutztes Grünland) ⇒ Kategorie I

Planung: niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad (GRZ ca. 0,20, also deutlich kleiner als 0,35)

⇒ Faktor 0,2 – 0,5

Begründung Faktor 0,2: Wegen der geplanten Maßnahmen (umfangreiche Pflanzbindungen, sickerfähige Beläge, Versickerung von Regenwasser) ist der Faktor 0,2 für den Ausgleich ausreichend.

3. Parkplatz im Osten des Plangebietes

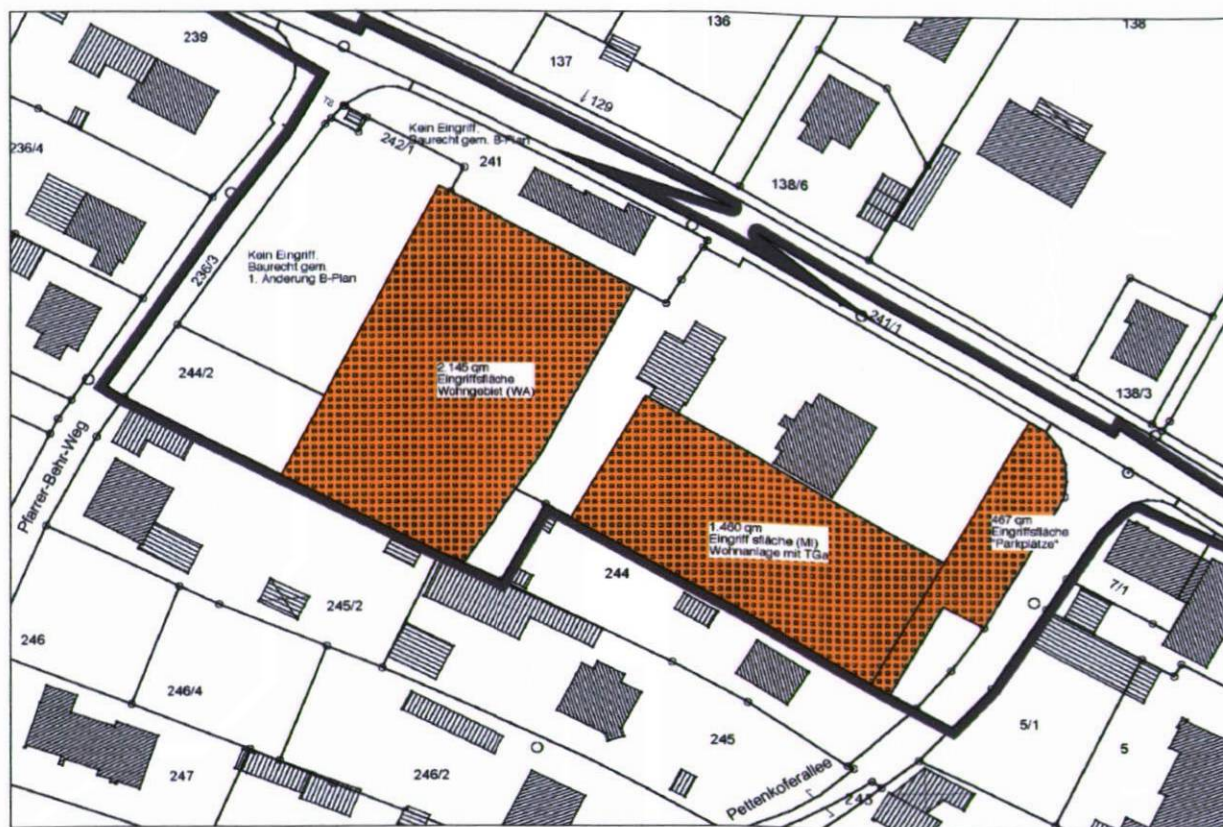
Bestand: parkartige Grünflächen ⇒ Kategorie II

Planung: keine Bebauung, sickerfähige Befestigung von Stellplätzen (Eingriff in das Schutzgut Boden) ⇒ Faktor 0,5 bis 0,8

Begründung Faktor 0,5: Naturnahe Befestigung der Parkplätze, wobei allerdings bereits 6 Stellplätze wasserdurchlässig befestigt sind; insgesamt stellt dies einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, andererseits werden umfangreiche Begrünungen durch Baumpflanzungen festgesetzt, die den Eingriffsfaktor wiederum vermindern.

**Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit:**

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1. Mischgebiet (südlich Forstamt)      |                 |
| Eingriffsfläche neu ca. 1.460 qm       |                 |
| 1.460 qm x Faktor 0,5 =                | 730 qm          |
| 2. Wohnbauflächen (Wohnungen)          |                 |
| Eingriffsfläche neu ca. ca. 2.145 qm   |                 |
| ca. 2.145 qm x Faktor 0,2 =            | 429 qm          |
| 3. Parkplatz im Süden des Plangebietes |                 |
| ca. 467 qm x Faktor 0,5 =              | 234 qm          |
| <b>Summe Ausgleichsflächenbedarf</b>   | <b>1.393 qm</b> |



Übersichtsplan Eingriffsflächen unter Berücksichtigung Planungsrecht Bebauungsplan „Seeshaupt-Ortsmitte II“ und 1. förmliche Änderung

**Die Ausgleichsfläche von gerundet 1.400 qm wird insgesamt extern nachgewiesen.**

Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1087 Gmkg. Iffeldorf gemäß Lageplaneintrag  
Gesamtfläche ca. 0,66 ha

Ausgangszustand:

Der östliche Teil (ca. 0,51ha) ist Extensivgrünland mit Magerrasenarten, im oberen Hangteil übergehend in intakte Magerrasen (Biotopnummer 8233-87.02 Biotopkartierung Bayern). Die Fläche wurde in den letzten Jahren mehr oder weniger regelmäßig gemäht, zwischenzeitlich auch beweidet. Auf der Fläche stehen zerstreut alte, ausladende Hutebäume (Eichen und Fichten) und einzelne Sträucher (v.a. Weißdorn)

Der kleinere (ca. 0,15ha) westliche Teil liegt seit mindestens 10 Jahren brach und ist in Verwaldung begriffen. Zwischen den alten, ausladenden Hutebäumen (Eichen, Buchen und Fichten) ist dichter junger Gehölzaufwuchs, vornehmlich Weißdorn und Fichten. Kleinere Wiesenflächen sind von Brachegräsern dominiert und floristisch verarmt.

#### Entwicklungsziel:

Erweiterung und Verbesserung der vorhandenen Biotopfläche: Magerrasen mit charakteristischem Arteninventar und typischem Landschaftscharakter einer „Hutung“ mit einzelnen, freistehenden Gehölzen.

#### Maßnahmen:

- Beseitigung des Gehölzjungwuchses auf der verwaldeten westlichen Teilfläche. Die Fläche muss anschließend mähbar sein. Stockausschläge und Wurzelbrut sind nötigenfalls mit geeigneten Maßnahmen zu bekämpfen.
- Aufasten der alten Fichten zu besserer Besonnung der Wiese; es wird so hoch aufgestet, dass die Wiese unter den Bäumen mit Maschinen bewirtschaftet werden kann.
- Mahd und Mähgutberäumung der gesamten Fläche regelmäßig einmal jährlich im Spätsommer (bester Zeitraum 15.7. bis 31.7.). Nach Erreichen eines guten Entwicklungszustandes (voraussichtlich in 5-10 Jahren) kann die weitere biotoperhaltende Pflege im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde auch durch geeignete extensive Weidenutzung erfolgen.



Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsfläche ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB oder alternativ dazu die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Weilheim-Schongau vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Für den Grundbucheintrag wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

*„Der Freistaat Bayern verpflichtet sich, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück (Fl. Nr. 1087<sub>1</sub> der Gemarkung Iffeldorf) bezweckten Biotop- und Artenschutz: Erweiterung und Verbesserung der vorhandenen Biotopfläche: Magerrasen mit charakteristischem Arteninventar und typischem Landschaftscharakter einer „Hutung“ mit einzelnen, freistehenden Gehölzen (Gesamtfläche ca. 0,66 ha; östlicher Teil (ca. 0,51ha) ist Extensivgrünland mit Magerrasenarten, im oberen Hangteil übergehend in intakte Magerrasen (Biotopnummer 8233-87.02 Biotopkartierung Bayern)) nicht dienlich sind, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen. Der Freistaat Bayern ist verpflichtet, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.“*

### **8.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung sind Maßnahmen zur Überwachung des Bauleitplanes insofern erforderlich, als die Anlage des Trenngrünstreifens zwischen Mischgebiet und Wohngebiet überprüft werden sollte; der Gemeinde selbst kommt eine besondere Verantwortung zu für den Bereich Parkplätze, Geh- und Radweg mit Baumgraben.

## **9.0 Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren**

### **9.1 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Schr. v. 22.08.2006**

#### **Kreisheimatpfleger Helmut Schmidbauer, Weilheim, Schr. v. 11.09.2006**

„Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau anzuzeigen. Zur Anzeige gemäß Art. 8 DSchG verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

DSchG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

### **9.2 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schr. v. 14.09.2006**

Messungen über Grundwasserstände liegen dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim nicht vor. Aufgrund der Nähe zum Starnberger See muss mit Grundwasserständen bis zur Höhe des Seespiegels gerechnet werden

### **9.3 E-On Bayern, Kundencenter Penzberg, Schr. v. 05.09.2006**

Die Normalversorgung mit elektrischer Energie der bestehenden und geplanten Gebäude sowie der geplanten Bauvorhaben ist durch bestehende Anlagen gesichert.

Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Hierfür erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßen- und Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

Die Kabelgrab- und Verlegearbeiten werden je nach Baufortschritt ausgeführt.

Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Kundencenter in Penzberg, Oskar-von-Miller-Straße 9, Tel. 08856/ 92275-0 zu erkundigen.

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB, die noch der Begründung beizufügen ist:**

**- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Bei Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung „Seeshaupt-Ortsmitte II“ in Seeshaupt und parallel hierzu der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung des Gebietes durch ein Landschaftsplanungsbüro ausgearbeitet.

Demnach liegt das Gebiet innerhalb eines bestehenden Bebauungszusammenhanges, wobei im östlichen Bereich ein umfangreicher, schützenswerter Baumbestand vorliegt. Aufgrund des gegebenen Bebauungszusammenhanges eignet sich der Bereich aber städtebaulich und landschaftsplanerisch gut für eine Bebauung.

Der Altbaubestand im Osten bindet nutzungsmäßig als Mischgebiet an das Rathausareal an, die lockere Wohnhausbebauung im Westen soll die dortige Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet abrunden. Aufgrund der Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit wurde ein schrittweiser Übergang des bestehenden Forstamtsgeländes direkt angrenzend an das Rathausareal und der weiter im Westen liegenden bisher noch freien Wiese mit geplanten Wohngebäude eingeplant. Darüber hinaus sollen westlich des Rathauses und günstig von der Staatsstraße her erreichbar ausreichend Parkplätze geschaffen werden..

Im Bereich Pfarrer-Behr-Weg wurde auf der Parzelle 3 die Fläche für Garagen und Stellplätze auf 8 m gekürzt. Diese Länge entspricht der Bayerischen Bauordnung. Hier kann gleichzeitig ein gewisser Schutz vor den absehbaren Lärmimmissionen nach Neubebauung des südlich angrenzenden Grundstückes erfolgen. Derzeit steht südlich auf dem angrenzenden Grundstück eine Grenzbebauung von mehr als 12 m Länge.

Ein Entfall der Neubebauung direkt südlich des Forstamtes wurde nicht ins Auge gefasst, da ansonsten keine sinnvolle wirtschaftliche Bebauung des großen Forstamtsgeländes in diesem Bereich möglich wäre. Allerdings sind die notwendigen Grenzabstände zum südlich angrenzenden Wohnhaus großzügig bemessen.

Aufgrund der Anregungen der Behörden wurden ergänzende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, und es wurde das erhaltenswerte alten Forstamtsgelände rechtlich zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (= „Erhaltungssatzung“) festgelegt.

In die Flächennutzungsplanänderung wurden die Gebietsabgrenzungen und der Parkplatzstandort neu abgegrenzt bzw. dargestellt. Ebenso wurden Schutzvorkehrungen gegen die Verkehrslärmimmissionen der belasteten Staatsstraße eingetragen.

Die Bauleitplanung „Forstamtsgelände“ insgesamt ist städtebaulich zweckmäßig, da nach Aufgabe der Nutzung „Forstamt“ eine neue Nutzung sinnvoll ist und insgesamt in diesem Bereich mit einer Innenentwicklung sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird.