

# Gemeinde Seeshaupt



## 28. Änderung des Bebauungsplans „Seeshaupt Ortsmitte II“

### Begründung

Fassungsdatum: 18.07.2023

Beauftragt von: Gemeinde Seeshaupt  
Weilheimer Str. 1-3  
82402 Seeshaupt

Seeshaupt, .....

.....  
Herr Egold

Planfertigung:

**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
Tel. 08151-97 999-30  
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, 18.07.23

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Miriam Hoch, M. Sc. Nature Management

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage des Planungsgebietes .....	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand .....	4
2.3	Verkehrliche Anbindung .....	4
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Regional- und Landesplanung .....	5
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	6
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen .....	7
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>7</b>
4.1	Städtebau .....	7
4.2	Grünordnung .....	7
4.3	Verkehrliche Erschließung .....	8
<b>5.</b>	<b>Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....</b>	<b>8</b>
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	8
5.2	Grünordnerische Festsetzungen .....	9
5.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	11
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen.....</b>	<b>12</b>

## **Anlagen**

- Anlage 1: Satzung mit Planzeichnung (Maßstab 1:500)
- Anlage 2: Baumschutz auf Baustellen – Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen, Landratsamt Starnberg, Stand April 2022

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Seeshaupt plant für das Grundstück Fl. Nr. 315, Gemarkung Seeshaupt, die 28. Änderung des Bebauungsplans „Seeshaupt Ortsmitte II“. Auf dem Grundstück ist der Abriss des Bestandsgebäudes und der Neubau eines Doppelhauses mit insgesamt vier Wohnungen vorgesehen. Das geplante Gebäude hält die maximale Anzahl der Geschossfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans ein, ist jedoch nicht innerhalb des vorgegebenen Bauraums realisierbar, weshalb diese Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht den Neubau eines Einzel- oder Doppelhauses und macht zusätzlich umfangreiche Vorgaben zur Grünordnung, orientiert sich aber dabei an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, damit sich die Planung ins Ortsbild einfügt und keinen „Ausreißer“ bildet.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren und zum Schutz des vorhandenen Baumbestands mit integriertem Grünordnungsplan. Die Erstellung eines Umweltberichts ist somit nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird den Vorgaben entsprechend hinsichtlich Vermeidung und Verminderung berücksichtigt, auch wenn kein ausgleichspflichtiger Eingriff entsteht. Das Bauland hat eine Fläche von 1.499 m<sup>2</sup>.

## 2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Seeshaupt ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau und grenzt an das Südufer des Starnberger Sees (Abb. 1). Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 1.499 m<sup>2</sup> und umfasst das Grundstück Fl. Nr. 315, Gemarkung Seeshaupt am Bürgermeister-Schallenkammer-Weg. Das Gebiet liegt im Bereich eines würmeiszeitlichen Schotterfächers auf einer Höhe zwischen 596,6 und 596,9 m ü. NN.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (roter Umriss), Ausschnitt TK25

## 2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Auf dem Planungsgebiet befindet sich ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und Satteldach sowie ein Nebengebäude mit Flachdach. Die Bebauungen liegen auf der Nordseite des Grundstücks und ergeben eine Gesamtfläche von 155 m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 2).



Abb. 2: Bestand im Geltungsbereich

Im südlichen Bereich sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze stockt schützenswerter Baumbestand. Hiervon befindet sich jedoch nur ein Teil auf dem eigentlichen Grundstück, ein Großteil des Bestandes liegt auf dem westlichen Nachbargrundstück. Ebenso hervorzuheben ist eine Esche, die ein Stück außerhalb der südöstlichen Grundstücksgrenze steht (Abb. 8-10).

## 2.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Bürgermeister-Schallenkammer-Weg, der Richtung Nordosten über den Alten Postplatz in die Hauptstraße (St 2064) mündet. Die Hauptstraße führt Richtung Westen über die Weilheimer Straße nach Weilheim, nach Osten stellt sie über die Ausfahrt 7 „Seeshaupt“ eine Anbindung an die Autobahn A95 dar. Öffentliche Anbindung besteht über die Bushaltestelle „Seeshaupt, Schule“ der Linie 373 an der südlich gelegenen Dall’Armi-Straße in ca. 160 m Entfernung. Der Bus verkehrt mehrmals täglich zwischen Seeshaupt, Bahnhof und Wolfratshausen. Am Bahnhof Seeshaupt, der in ca. 1,3 km Entfernung liegt, halten stündlich, in den Stoßzeiten halbstündlich, Regionalzüge der Werdenfeller-Bahn, die zwischen München Hbf und Kochel am See verkehren.



### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Regional- und Landesplanung

##### Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern 2013)

Im LEP (Stand 01.09.2013 mit Teilfortschreibungen von 2018 und 2019) ist der Grundsatz 3.1. verankert, dass die flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen. Unter 3.2 ist das Ziel vermerkt, dass in den Siedlungsbereichen die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind.

##### Regionalplan 17, Oberland

Gemäß Regionalplan 17 der Region Oberland, Stand 27. Juni 2020, gehört Seeshaupt zum allgemeinen ländlichen Raum und bildet ein Grundzentrum (Abb. 3). Das direkte Planungsgebiet ist dem Bestand entsprechend als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt (Abb. 4). Um Überlastungen zu vermeiden, soll gemäß Grundsatz 2.3, Teil A der wachsende Verkehrs-, Siedlungs- und Erholungsdruck in der Region nach dem Maßstab der Region der kurzen Wege und im Sinne einer umweltschonenden Mobilität verträglich gesteuert werden. Ebenso soll die Siedlungsentwicklung dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden (G 1.1, Teil BII). Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden (Z 1.4, Teil BII).

Regionale Grünzüge und landschaftliche Vorbehaltsgebiet sind in der unmittelbaren Umgebung von Seeshaupt nicht ausgewiesen.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans stimmen demnach mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans überein.

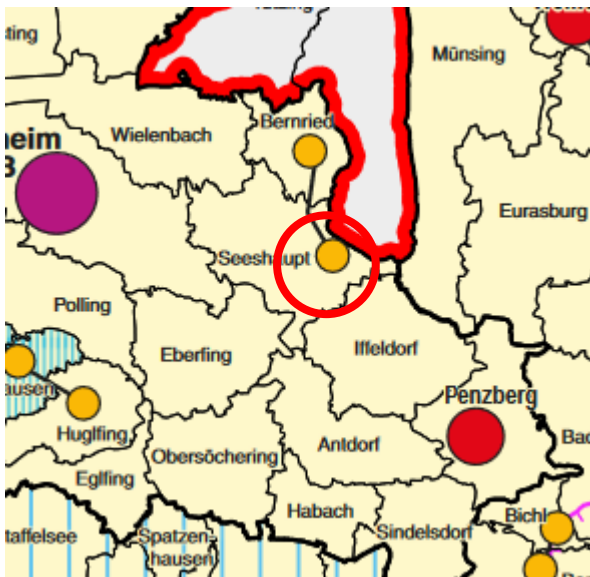


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 1 Raumstruktur

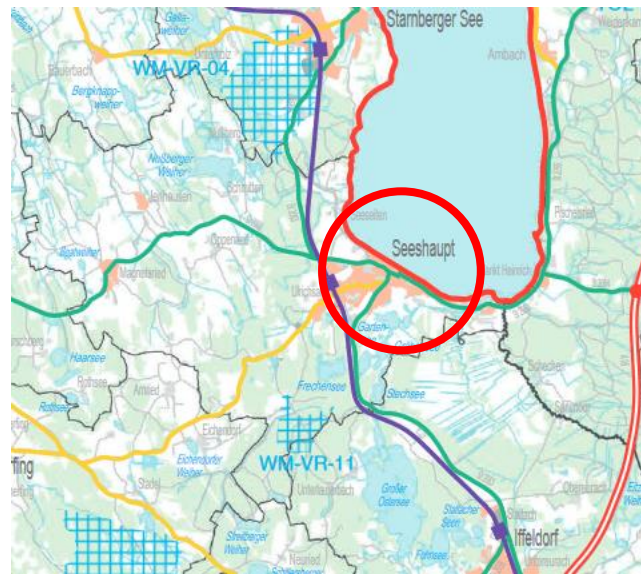


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung

### 3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt (1991) mit Planungsgebiet (rot)

Der Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet Wohnbaufläche (W) mit überwiegender Grünlandanteile aus (Abb. 5). Es existieren größere zusammenhängende Baumbestände. Auch die direkt umliegenden Gebiete sind als Wohnbaufläche eingetragen, lediglich in der weiteren Umgebung befinden sich Misch- und Sondergebiete.

### 3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im Planungsgebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Seeshaupt Ortsmitte II“ vom 22.12.1995, der im Änderungsbereich dieser 28. Änderung ein allgemeines Wohngebiet mit einem Bauraum sowie einer weiteren Fläche für Nebenanlagen festsetzt (Abb. 6). Es sind maximal zwei Vollgeschosse sowie zwei Wohnungen zulässig. Das Dach ist als Satteldach mit einer Neigung von  $> 35^\circ$  auszuführen. Die beiden Linden sowie die Esche sind als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Der Bauraum lässt eine Grundfläche von ca.  $140 \text{ m}^2$  zu. Bei einer Gesamtfläche von ca.  $1.499 \text{ m}^2$  ergibt sich eine GRZ I von 0,09. Dies entspricht einer äußerst geringen Bebauungsdichte und ist somit trotz der Vorgaben des Flächennutzungsplans der Wohnbaufläche mit überwiegender Grünanteil aufgrund des hohen Wohnungsdrucks nicht mehr zeitgemäß.

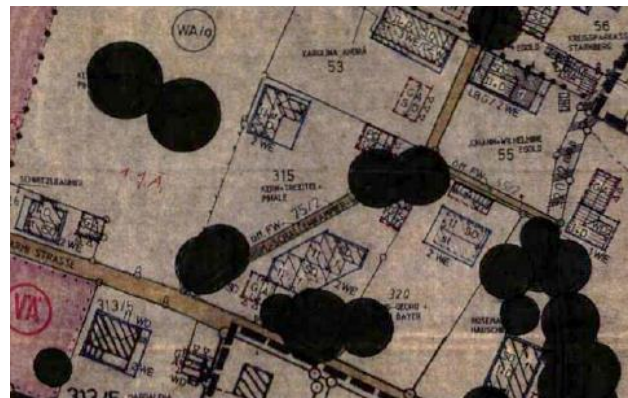


Abb. 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

### 3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

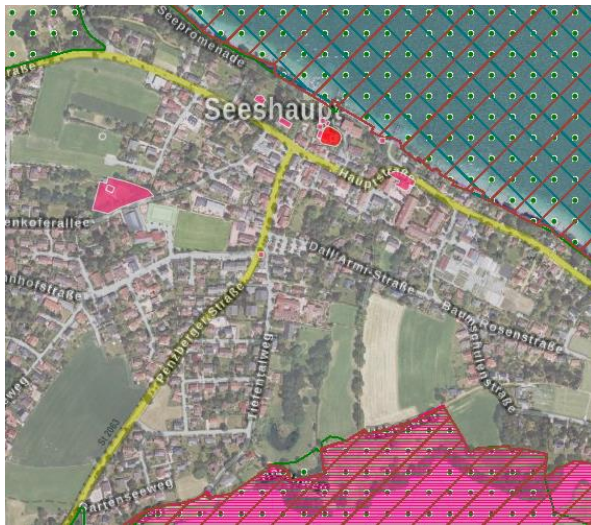


Abb. 7: Lage der Schutzgebiete (grün gepunktet: LSG; hellrot: Bodendenkmal, rosa: Baudenkmal, rot schraffiert: gesetzlich geschütztes Biotop) mit Planungsgebiet (roter Kreis)

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope nach BNatSchG oder BayNatSchG ausgewiesen oder vorhanden (vgl. Abb. 7). Der Starnberger See ist als Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ (LSG-00403.01), als FFH-Gebiet 8133-371 „Starnberger See“ sowie als Vogelschutzgebiet 8133-401 „Starnberger See“ geschützt. Südlich an die Siedlungsbereiche grenzen das Landschaftsschutzgebiet „Schutz der Osterseen“ und ihrer Umgebung in den Gemeinden Frauenrain, Iffeldorf und Seeshaupt“ (LSG-00059.01), das FFH-Gebiet 8133-301 „Naturschutzgebiet Osterseen“ sowie das Naturschutzgebiet „Osterseen“ (NSG-00143.01). Das Gebiet ist zudem als das Biotop 8133-1039 „Nördliche Osterseen mit Verlandung aus Schneidried und Caricetum dissolutae“ kartiert.

Gemäß Denkmaldaten des BayernAtlas befinden sich im Planungsgebiet keine Bau-, Boden- oder landschaftsprägenden Denkmäler.

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1 Städtebau

Durch Vergrößerung des Bauraums soll eine maßvolle und zeitgemäße Nachverdichtung der Wohnbaufläche erfolgen. Die Ausweisung des Bauraums orientiert sich an der bestehenden Bebauung, den nötigen Abstandsflächen, dem vorhandenen Baumbestand sowie an der vorliegenden Entwurfsplanung. Die Wandhöhe orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan, sodass weiterhin max. zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss möglich sind. Die Dachneigung wurde auf max. 35 ° begrenzt. Dies verhindert eine übergroße Firsthöhe.

Um auch den städtebaulichen Charakter beizubehalten, ist für das Hauptgebäude ausschließlich ein Satteldach vorgesehen.

### 4.2 Grünordnung

Derzeit wird das Planungsgebiet durch drei Linden und eine alte Esche charakterisiert, wobei letztere sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs befindet, sondern leicht grenzständig auf dem angrenzenden, öffentlichen Grundstück steht. Die südöstliche Grundstücksgrenze wird von einer Hecke gesäumt. Weiterer Baumbestand befindet sich auf dem westlich angrenzenden Grundstück. Zwei Linden und die Esche sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Mit der Änderung soll nun auch die dritte Linde zum Erhalt festgesetzt werden. Für eine weitere Durchgrünung des Grundstücks werden zusätzlich Bepflanzungsvorschriften (s. Kap. 5.2) getroffen.

Hinsichtlich des Artenschutzes werden weitere Vorgaben getroffen.



### **4.3 Verkehrliche Erschließung**

Die Versorgung und Entsorgung bleiben in gleicher Weise wie bislang erhalten. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Anbindung über den Bürgermeister-Schallenkammer-Weg als auch die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation und die Abwasserbeseitigung: Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation entsorgt, unbelastetes Niederschlagswasser kann und wird angesichts der Bodenverhältnisse auf den Grundstücken versickert. Somit ist die Erschließung vollständig gesichert.

## **5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise**

### **5.1 Bauliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Planungsgebiet wird nach wie vor als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind dabei nicht zulässig, da diese den gegebenen Charakter des Gebiets zu stark ändern würden. Dabei sind ausschließlich offene Einzel- oder Doppelhäuser erlaubt, um den bisherigen Charakter des Gebiets mit eher kleinteiliger Bebauung zu erhalten.

#### Maß der baulichen Nutzung

Für eine maßvolle Verdichtung wurde die Grundfläche bauraumbezogen festgesetzt, sodass ein Einzel- oder ein Doppelhaus möglich ist. Die festgesetzte GR entspricht einer GRZ von knapp 0,22. Hiervon dürfen jedoch 40 m<sup>2</sup> ausschließlich für ebenerdige Terrassen verwendet werden, sodass sich die GRZ ohne Einbezug ebenerdiger Terrassen auf 0,19 beläuft. Im Bestand beläuft sich die Baudichte in etwa auf eine GRZ von 0,07 (ohne Terrassen). Die Überschreitung für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch die Festsetzung einer GR<sub>II</sub> begrenzt. Hierzu zählen alle Nebenanlagen, wie z. B. Garagen, Kfz-Stellplätze, Müllhäuschen und Fahrradschuppen.

Um zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss zu ermöglichen, wurde die max. zulässige Wandhöhe auf 6,8 m festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe ist auf 10,0 m begrenzt. Die Dachneigung wird auf max. 35 ° begrenzt, da diese Dachneigung mit der vorgegebenen Wandhöhe für die vorgesehenen zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss ausreicht und eine größere Höhe nicht erwünscht wird.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind bei einem Einzelhaus max. drei Wohnungen, je Doppelhaushälfte max. zwei Wohnungen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die durchgrünte Struktur des Viertels erhalten, die bei mehreren kleinen Wohnungen aufgrund der zusätzlichen erforderlichen Stellplätze stärker versiegelt werden würde. Ebenfalls soll der bisherige Charakter mit eher kleinteiliger Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erhalten werden.

#### Gestaltungsvorschriften

Um dem bisherigen Bestand zu entsprechen, sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des Gebäudes auszurichten.

Für eine bessere Nutzbarkeit der Geschossfläche sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 27° zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind auf einer Dachhälfte max. zwei Dachgauben oder ein mittiger Zwerchgiebel oder eine gemeinsame Wiederkehr zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Für Dacheinschnitte gelten die gleichen, eben genannten Festsetzungen. Eine Überdachung von Dacheinschnitten oder eine Kombination von Dacheinschnitten und Dachaufbauten in einer Dachfläche sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.



Um das Ortsbild zu bewahren, sind Photovoltaik- und Solaranlagen nur auf Wand- und Dachflächen sowie parallel zu Balkongeländern zulässig. Bei der Errichtung von Gebäuden sind sie bündig in die Dachfläche einzubauen. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,20 m und nur parallel zur Dachneigung zulässig.

#### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die max. Überschreitung für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch die Festsetzung einer GRII geregelt. Hierzu gehören u. a. Garagengebäude, Flächen für Kfz-Stellplätze, Müllhäuschen und Fahrradschuppen. Um die Anzahl und Fläche von Gebäuden als Nebenanlagen zu begrenzen, sind neben der Garage je Doppelhaushälfte ein Gebäude als Nebenanlage mit max. 15 m<sup>2</sup> zulässig, bei einem Einzelhaus ein Gebäude als Nebenanlage mit max. 24 m<sup>2</sup>.

Garagen und Gebäude als Nebenanlagen müssen mit einem Satteldach oder alternativ einem zu begrünenden Flachdach (< 5°) ausgebildet werden. Um eine gewisse Einheitlichkeit innerhalb eines Grundstücks zu bewahren, ist die Dachneigung der Garage der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen, sofern diese nicht steiler als 27° ausgebildet ist.

#### Aufschüttungen/Abgrabungen

Um Eingriffe in den Boden zu minimieren, sind Aufschüttungen nur für das Angleichen von Gelände zulässig und auf max. 50 cm begrenzt. Für eine zusätzliche Minimierung der Bodeneingriffe bei gleichzeitiger Ermöglichung von Lichtgräben für Kellerräume sind Abgrabungen nur im Bereich von 3 m um das Hauptgebäude herum zulässig, jedoch nur an einer Hausseite. Dort sind auf bis zu 2/3 der Wandlänge Abgrabungen bis zu max. 2 m Tiefe zum Umgebungsgelände zulässig. Zusätzlich ist innerhalb des Bauraums eine weitere Abgrabung für eine max. 1 m breite Keller-Außentreppe zulässig.

## **5.2 Grünordnerische Festsetzungen**

#### Erhaltenswerter Baumbestand und Bepflanzungsfestsetzungen

Festgesetzter Baumbestand ist aus städtebaulichen Gründen als Funktionsgrün zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Der vorhandene und im Wesentlichen festgesetzte Baumbestand stellt ein wertvolles Habitat für Vögel und Kleinsäugetiere dar und beeinflusst das Mikroklima positiv. Darüber hinaus trägt er wesentlich zur Durchgrünung des Orts- und Straßenbilds bei und erhöht dadurch maßgeblich die Wohnqualität. Bei festgesetztem Baumbestand handelt es sich um drei Linden und eine Esche mittlerer oder alter Ausprägung und somit um standortgerechte, heimische Laubbäume (Abb. 8-10).





*Abb. 8: Erhaltenswerte Esche, Blick von Nordosten auf das Grundstück*



*Abb. 9: Erhaltenswerte Linden, Blick von Süden auf das Grundstück*



*Abb. 10: Reicher Baumbestand, teilweise auf Nachbargrundstück, Blick von Norden*



Zudem sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie drei Laubsträucher zu pflanzen. Bis zu 50 % der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Bereits vorhandene Gehölze, die diesen Vorgaben entsprechen, sind unabhängig, ob sie zur Erhaltung festgesetzt sind oder nicht, anrechenbar. Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zulässig. Diese Festsetzung zur Bepflanzungsvorschrift wird aus den gleichen Gründen wie zur Baumfestsetzung getroffen.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Für Bauarbeiten im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume (= Kronentraufbereich + 1,5 m) sind die Vorgaben zum Baumschutz gemäß Landratsamt Starnberg (April 2022, vgl. Anlage 2) einzuhalten.

Um den Eingriff auf das Schutzgut Boden zu verringern, sind Garagenzufahrten sowie Stellplätze ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

#### Artenschutzrecht

Aus Gründen des Insektenschutzes ist die Außenbeleuchtung im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur < 2.700 K (z.B. warmweißen LED) verwendet werden. Diese müssen streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben), und staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) und keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung von Lockwirkung auf Insekten). Bodenstrahler sind unzulässig.

Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Verglasungen zwischen Gebäuden, z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von mehr als 1,5 m<sup>2</sup> sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu entschärfen (vgl. <http://vogelglas.vogelwarte.ch>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu vermeiden.

### **5.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

Im Bebauungsplan werden die Flurstücke mit Flurnummern, der weitere, gem. Baumschutzverordnung überwiegend ebenfalls zu erhaltende Baumbestand als Hinweis sowie die Hauptgebäude mit Hausnummer und Gebäude als Nebenanlagen im Bestand dargestellt.

Im Text wird auf die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplans hingewiesen. Bei Umwelt- und Naturschutz wird unter anderem auf den sparsamen Umgang mit Boden und auf die Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen hingewiesen. Zudem wird aufgeführt, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Fällung von Gehölzen gem. BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig ist. Ein weiterer Hinweis stellt die Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen der Gemeinde Seeshaupt (Baumschutzverordnung) in der jeweils gültigen Fassung dar. Darüber hinaus wird auf die Wasserwirtschaft und den Denkmalschutz hingewiesen.



## 6. Wesentliche Auswirkungen

Da es sich um eine Änderung eines Bebauungsplans in einem bereits bebauten Gebiet handelt, sind keine wesentlichen Auswirkungen gegeben, zumal der Baumbestand grundsätzlich erhalten bleibt. Das Baurecht wird bestandsgemäß entwickelt, aber in einem moderaten Bereich und unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands geordnet. Zudem werden die Begrünavungsvorschriften präzisiert, was auf lange Sicht zu einem ansprechenden Straßen- und Ortsbild führen wird. Tabelle 1 gibt die Bauflächenbilanz wieder.

Tab. 1: Bauflächenbilanz

Geltungsbereich/Nettobauland	1.499 m <sup>2</sup>
Max. zulässige GR inkl. Terrassen	325 m <sup>2</sup> (entspricht GRZ I 0,22)
Max. zulässige GR. inkl. Terrassen und Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	575 m <sup>2</sup> (entspricht GRZ II 0,38)