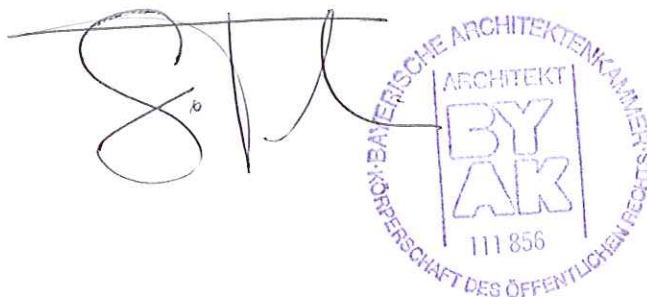


Gemeinde Seeshaupt Landkreis Weilheim-Schongau

Planbezeichnung: **Lidogelänge**
Änderung des Bebauungsplanes „Lidogelände der Gemeinde Seeshaupt als erste förmliche Änderung des Bebauungsplanes vom 18.12.1998, St.-Heinricher-Straße 113, für den Geltungsbereich A, betreffend die Flurstücke 517, 517/2 und 524/1 Teil.

Planfertiger: A plus Architekturbüro Trautwein GmbH

Plandatum: 16.10.2007



Begründung

Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte der Planung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
3. Angaben zum Plangebiet
4. Fachplanungen
5. Städtebau
6. Festsetzungen
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten der Bebauungsplanänderung
 - 1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
 - 1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 2.2 Umweltrelevante Beeinträchtigungen
 - 2.3 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
 - 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen
 - 4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 4.3 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten und Weiterverfolgung der Planung
5. Zusätzliche Angaben
 - 5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
 - 5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung
6. Verwendete Unterlagen

Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte der Planung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lidogelände“ vom 18.12.1998 und der geänderten Fassung vom 24.09.2001 setzt in dem Geltungsbereich A die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes für Erholung und Schulungszwecke mit maximal 120 Betten und drei Betriebswohnungen fest. Die Baukörperbegrenzungen sind exakt auf den zurzeit genehmigten Bauplan zur Errichtung eines Beherbergungsbetriebes abgestimmt. Darüber hinaus wird das öffentliche Restaurant Lido im wesentlichen in seiner bestehenden Form festgesetzt.

In den vergangenen Jahren, seit dieser Bebauungsplan rechtskräftig besteht, hat sich jedoch herausgestellt, dass ein Beherbergungsbetrieb in der durch Baugenehmigung und Bebauungsplan möglichen Größe von keinem Betreiber und Investor auch nur ansatzweise rentabel betrieben werden kann. Das bedeutet, dass die gewünschte Bebauung so nie verwirklicht werden kann. Um den Vorstellungen der Gemeinde und des Grundstückseigentümers nachzukommen, an dieser Stelle einen funktionsfähigen Beherbergungsbetrieb zu errichten, wurde nach ausführlichen Studien ein Vorentwurf gefertigt welcher bei gleicher GRZ und gleicher Höhenentwicklung ein Tagungs- und Wellnesshotel der 4-Sterne-Kategorie mit 218 Betten ermöglicht. Dieser Entwurf wurde mit Modell und Visualisierung dem Gemeinderat ausführlich dargelegt.

In der Sitzung vom 19.12.2006 spricht sich der Gemeinderat für den als Vorantrag eingereichten Neubau des Hotel Lidos aus, wobei vor allem auf die erhöhte Anzahl der Betten von 120 auf 218 eingegangen wurde, ebenso wie auf die neu dargestellte Stellplatz- und Tiefgaragensituation. Es wurde auch gleichzeitige beschlossen, die erforderlichen Abwassereinheiten aus dem Fremdenverkehrskontingent für dieses Bauvorhaben zu sichern. In gleicher Sitzung beschloss der Gemeinderat insbesondere wegen der Erhöhung der Bettenzahl die förmliche Änderung des Bebauungsplanes.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck dieser ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplanes ist es, einen Hotelneubau an dieser Stelle zu ermöglichen, wo bereits seit vielen Jahrzehnten das Hotel Lido bestand. Es soll möglich sein, einen modernen, sich in die Landschaft einfügenden Hotelbau mit über 200 Betten zu errichten. Trotzdem soll die Baumasse und die Höhenentwicklung den rechtsgültigen Bebauungsplan nicht wesentlich übersteigen. Da der von A plus Architekturbüro Trautwein vorgestellte Entwurf diese Kriterien erfüllt soll die Bebauungsplanänderung so durchgeführt werden, dass dieser Hotelentwurf realisierbar wird.

3. Angabe zum Plangebiet

Der Geltungsbereich A enthält die Flurstücke Nr. 517, 517/2 und 524/1 Teil sowie durch die Verkehrsflächen und Sichtdreiecke die Flurstücke Nr. 75 Teil, 538/8 Teil, 523/2 Teil und 524 Teil der Gemarkung Seeshaupt. Das Plangebiet wird abgegrenzt durch die anliegenden Flurstücke Nr. 523/2, 517/3, 524 538/8 und 75 der Gemarkung Seeshaupt.

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 12.995 m² und fällt zum See hin leicht ab. Der Grundwasserspiegel befindet sich im Durchschnitt auf ca. 0,80 m unter dem natürlichen Geländeniveau.

4. Fachplanung

4.1 Stromversorgung

erfolgt über das bestehende Netz der Firma EON,
Oskar von Miller Str. 9, 82377 Penzberg

4.2 Wasserversorgung

erfolgt über das bestehende Netz der Gemeinde Seeshaupt,

4.3 Erdgasversorgung

erfolgt über das bestehende Netz der Erdgas Südbayern,
Geltinger Straße 29, 82515 Wolfratshausen

4.4 Abwasserversorgung

erfolgt im Trennsystem über den Abwasserzweckverband Starnberger See,
Am Schlosshözl 25, 82319 Starnberg

4.5 Abfallentsorgung erfolgt über das Landratsamt Weilheim-Schongau,

Pütrichstraße 8, D-82362 Weilheim i. OB

5. Städtebau

Das Lido Restaurant befindet sich in der vorderen Reihe der Seeuferbebauung und korrespondiert mit den in dieser Front stehenden Gebäuden. Es fügt sich sowohl in der Baumasse und Höhe als auch mit der Dachform in diese Bebauung ein.

Vom Seeufer etwas abgerückt und hinter dem, das Ufer begleitenden Grüngürtel ist der Bauraum für das Hotel vorgesehen. Der Hauptgrundriss des Baukörpers bildet ein Dreieck mit geschwungenen Seiten, welches einerseits ein Segel assoziiert und andererseits sich durch die weichen Formen in die Landschaft einfügt. Der Baukörper wirkt, insbesondere von der Seeseite betrachtet, sehr schlank und passt sich durch seine organischen Formen der Natur an. Das Erdgeschoss bildet ein Sockelgeschoss, über welchem sich der dreiecksförmige Grundriss emporschwingt. Die Dachflächen des Erdgeschosses werden mit Ausnahme der Terrassen vor den Hotelzimmern begrünt. Über dem zweiten Obergeschoss beginnen die Dachflächen, wodurch die Gesamthöhe des Gebäudes auf wahrnehmbare drei Geschosse begrenzt ist. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

6. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist das bestehende öffentliche Restaurant in den festgesetzten Baugrenzen und ein Hotelneubau als Beherbergungsbetrieb, der der Erholung dient bzw. zur Schulungszwecken verwendet werden kann, mit maximal 218 Betten.

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich um Gebäude handelt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch die maximal zulässige Grundfläche, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Festlegungen der Wandhöhen und Dachneigungen. Der geltende Bebauungsplan setzt eine maximale Grundfläche von 560,00 m² für das öffentliche Restaurant fest und 3.000,00 m² für das Hotel. Diese Festsetzungen bleiben unverändert. Bei der Festsetzung der Geschosse bleibt es bei einem Geschoss für das Restaurant und drei Vollgeschossen für das Hotel. Das im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte teilweise vierte Geschoss als Vollgeschoss entfällt. Das Dachgeschoss darf als Nichtvollgeschoss ausgebaut werden. Die Ausbildung des Dachgeschosses als Attikageschoß mit durchgehendem Fensterband, ähnlich einer durchgehenden Gaube ist zulässig. Die Wandhöhe von natürlichem Gelände bis Oberkante Attika darf im Erdgeschossbereich 6,00 m betragen, im dreigeschossigen Bereich 15,00 m.

6.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Grundstück wird durch zwei Ein- und Ausfahrten von der St.-Heinricher-Straße aus erschlossen. Entlang der Ost- und Südseite des Grundstücks befinden sich Parkplätze, Erschließung und Anlieferung für das Hotel und Zuwegung zum öffentlichen Restaurant. befinden sich auf der östlichen Grundstücksseite. Auf der Westseite befindet sich Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage für Hotelgäste. Die Anfahrt für Hotel und Lido-Restaurant erfolgt direkt auf dem Grundstück Flur-Nr. 517 und nicht mehr, wie bisher, über den Eigentümerweg des Yachtclubs. Diese Planung wurde so vorgenommen, weil die gemeinsame Erschließung des Yachtclubs mit An- und Abfahrt zum Hotel und Restaurant einschließlich Rettungswege unverträglich ist. Die Planungsabsichten und Änderungen des Bebauungsplanes und die neue Situierung der grundstücksinternen Verkehrsabläufe stören die Erholungsbedürftigkeit und Schutzbedürftigkeit des Wohnens nicht.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die erste förmliche Änderung des Bebauungsplans „Lido“ verbleibt kein Ausgleichsbedarf. Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen reichen aus, um die mit der Änderung des Bodennutzungskonzeptes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

8. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

9. Durchführungsvertrag

Eine städtebauliche Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde Seeshaupt wurde getroffen.

1. Einleitung

Um die Auswirkungen der Planungsabsicht durch die erste förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Lido“ auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig, die sich auf alle Bereiche mit umweltrelevanten, grünordnerischen und naturschutzfachlichen Inhalten bezieht. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich mit einbezogen.

1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flur-Nr. 517 und 517/2 sowie 524/1 Teil. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 12.995,00 m². Das Grundstück ist für einen Beherbergungsbetrieb für Erholung und Schulungszwecke und ein Restaurant vorgesehen. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind mit der Änderung der Planung weitgehend identisch. Im wesentlichen ist geplant, die Bettenzahl von 120 plus Personal auf 218 ohne Personal zu erhöhen. Die maximal zulässigen Grundflächen der geplanten Baukörper in den beiden Bauräumen bleiben unverändert.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freifläche vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Praktische Konsequenz der Bodenschutzklausel ist, dass Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit unterliegen. Aufgrund der Festsetzungen für die bauliche Nutzung von Flächen ergibt sich für den räumlichen Geltungsbereich der ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Lido“ folgender Bedarf an Grund und Boden:

Fläche des Geltungsbereichs:	F = ca. 12.995,00 m ²	100 %
davon:		
- Grundstück Flur-Nr. 517/2, Lido-Restaurant	F = ca. 2.165,00 m ²	17 %
- Grundstück Flur-Nr. 517, Hotel	F = ca. 8.502,00 m ²	65 %
- Grundstück Flur-Nr. 524/1 Teil, Weg (Wegerecht)	F = ca. 378,00 m ²	3 %
- Grundstück Flur-Nr. 75 und Teilflurstücke, Straße mit Straßenbegleitgrün und Sichtdreiecken	F = ca. 1.950,00 m ²	15 %

Bezogen auf das Geltungsbereich liegen folgende Werte durch den rechtsgültigen Bebauungsplan vor:

Fläche der zu bebauenden Grundstücke im Geltungsbereich (Flur-Nr. 517, 517/2, 524/1 Teil):	F = ca. 11.045,00 m ²	100 %
Teile der St.-Heinricher-Straße, Flur-Nr. 75, welche durch Sichtdreieck und Erschließungsfläche zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählen:	F = ca. 1.950,00 m ²	
Grundfläche der Gebäude (Lido-Restaurant und genehmigter Hotelneubau):	F = ca. 3.560,00 m ²	32 %
Grundfläche Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen	F = ca. 3.230,00 m ²	29 %
Unversiegelte Fläche	F = ca. 4.255,00 m ²	39 %

Durch die Festsetzungen der ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Lidogelände“ werden folgende bauliche Ausnutzung des Grundstücks erwartet:

Fläche der zu bebauenden Grundstücke im Geltungsbereich (Flur-Nr. 517, 517/2, 524/1 Teil):	F = ca. 11.045,00 m ²	100 %
Grundfläche der Gebäude (Lido-Restaurant und genehmigter Hotelneubau):	F = ca. 3.560,00 m ²	32 %
Grundfläche Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen	F = ca. 3.230,00 m ²	29 %
Unversiegelte Fläche	F = ca. 4.255,00 m ²	39 %

Durch die erste förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Lidogelände“ bleiben Festsetzungen der maximalen Grundflächen unverändert.

Für das Baugrundstück setzt die erste förmliche Änderung des Bebauungsplans eine höchstzulässige Grundfläche von 3.560,00 m² fest. Hieraus errechnet sich eine zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO von GRZ = 0,32. Für die Berechnung kann nicht die gesamte Fläche des Geltungsbereiches herangezogen werden, sondern nur die zu bebauenden Grundstücksflächen von insgesamt 11.045,00 m². Die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist damit nicht überschritten.

Für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (Tiefgaragenrampe) und Hotelanfahrt etc. werden darüber hinaus weitere 3.230,00 m² der Grundstücke Flur-Nr. 517, 517/2 und 524/1 Teil befestigt bzw. versiegelt. Um die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Wasser zu minimieren werden Festsetzungen zur Materialwahl der Stellplatzbefestigung (wasserdurchlässiger Belag) und zur Begrünung des Flachdaches der baulichen Hauptanlage getroffen. Gänzlich unversiegelt bleibt eine Teilfläche von ca. 4.255,00 m².

Bewertung

Die erste förmliche Änderung des Bebauungsplans „Lido“ entwickelt das ursprüngliche Planungskonzept entsprechend den gewandelten Bedürfnissen der Nutzer weiter. Das funktionale und gestalterische Konzept der Planung fügt sich gut in den städtebaulichen Kontext ein und kann zu einer nachhaltigen Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind in dem ermittelten Umfang für die geordnete städtebauliche Entwicklung, entsprechend den genannten Zielvorstellungen unverändert. Die erste förmliche Änderung des Bebauungsplans „Lido-Gelände“ hat zum wesentlichen Inhalt, dass die bisherige maximal zulässige Bettenanzahl von 120 Betten zuzüglich 3 Betriebswohnungen erhöht wird auf 218 Betten ohne Betriebswohnungen. Dadurch erhöht sich zwar das durch Tourismus bedingte Aufkommen im Umfeld des Bebauungsplanes. Die baulichen Einwirkungen auf das Grundstück bleiben jedoch unverändert. Durch Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Befestigung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien wird dem Optimierungsgebot der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 1 BauGB hinreichend Rechnung getragen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, so dass das Maß der baulichen Nutzung und der Versiegelungsgrad hingenommen werden können.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie die Anforderungen der § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beachtlich. Daneben finden die Bestimmungen des Bayerische Naturschutzgesetzes sowie der Immissionsschutzgesetzgebung und der Abfall- und Abwassergesetzgebung Berücksichtigung. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wurden in einem nach Maßgabe des Baugesetzbuchs erforderlichen Umfang untersucht und werden im vorliegenden Umweltbericht ausführlich dargelegt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan eingeflossen.

Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wird innerhalb des Planungsgebietes zunächst eine flächendeckende Erfassung der Biotoptypen und Nutzungen vorgenommen. Bei der anschließenden Bestandsbewertung werden die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Flächen in Hinblick auf ihre Bedeutung für den Naturhaushalt und seine Schutzgüter untersucht und klassifiziert. Ziel ist es die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt dabei verbal-argumentativ.

Da für das Planungsgebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt und der Regelungsinhalt der ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Lido-Gelände“ für seinen räumlichen Geltungsbereich hinsichtlich der Masse keine Baurechtsvermehrung umfasst, müssen als Gegenstand der Umweltprüfung nur die Umweltauswirkungen betrachtet werden, die aus der Erhöhung der Bettenanzahl von 120 Betten (inklusive Betriebswohnungen) auf 218 Betten resultieren.

Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen dem öffentlichen Badestrand (Geltungsbereich B des Bebauungsplans „Lido-Gelände“) und der Staatsstraße St.-Heinricher-Straße. Dieser Geltungsbereich ist bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet Hotel gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Insbesondere wird festgelegt, dass dieser Bereich Beherbergungsbetrieben, die der Erholung bzw. zu Schulungszwecken verwendet werden, dient. Auf der westlichen Seite des Geltungsbereiches befindet sich ein dünn besiedeltes allgemeines Wohngebiet, auf der östlichen Seite des Geltungsbereiches ein Yachtclub mit Steganlagen und Clubgebäude. Insgesamt betrachtet dient der gesamte Uferabschnitt des Starnberger Sees in diesem Bereich dem Wohnen und der Erholung. So fügt sich der Hotelbetrieb diesen Gegebenheiten ein.

An- und Abfahrt für die Hotelgäste einschließlich der Tiefgarageneinfahrt befinden sich nahe der St.-Heinricher-Straße, wodurch sich die Emissionen der zum Teil stark durch Tourismus geprägten Staatsstraße sich nicht wesentlich verändern. Das zusätzliche Touristenaufkommen ist prozentual betrachtet gegenüber dem geltenden Bebauungsplan unerheblich. Zufahrt und Parkmöglichkeit für Restaurant befindet sich ähnlich dem jetzt geltenden Bebauungsplan im östlichen Teil des Grundstückes. Die Anfahrt für Hotel und Lido-Restaurant erfolgt direkt auf dem Grundstück Flur-Nr. 517 und nicht mehr, wie bisher, über den Eigentümerweg des Yachtclubs. Diese Planung wurde so vorgenommen, weil die gemeinsame Erschließung des Yachtclubs mit An- und Abfahrt zum Hotel und Restaurant einschließlich Rettungswege unverträglich ist. Die Planungsabsichten und Änderungen des Bebauungsplanes und die neue Situierung der grundstücksinernen Verkehrsabläufe stören die Erholungsbedürftigkeit und Schutzbedürftigkeit des Wohnens nicht. Der Bebauungsplan legt fest, dass die Planungen des Hotelneubaus sich bezüglich Schallschutz nach einem zu erstellenden Gutachten zu richten haben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet der Bebauungsplanänderung und in der angrenzenden Umgebung befinden sich sogenannte Siedlungsbiotope, das Seeufer mit weiter im Osten liegenden Uferbiotopen, sowie Wiesenbiotope im weiteren Umgriff, insbesondere südlich der St.-Heinricher-Straße. Das Straßenbegleitgrün der St.-Heinricher-Straße bleibt unverändert. Störungen des Lebensraumes ergeben sich insbesondere durch die vorhandenen Verkehrsimmissionen der St.-Heinricher-Straße und der An- und Abfahrten zu Lido-Restaurant und Hotel (Bewertungskategorie I, oberer Wert).

Bewertung

Neuschaffung von Habitaten in Teilbereichen

Die vorgenannten Biotope bilden den Lebensraum verschiedener Tierarten und tragen damit zur Bereicherung der Artenvielfalt des Ökosystems bei, indem sie als Deckungs-, Rückzugs- und Nahrungszonen dienen. Die Umsetzung der ersten Änderung des Bebauungsplans „Lido-Gelände“ verändert die abiotischen und biotischen Standortverhältnisse gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan nur sehr geringfügig. Ein Flächenverlust der Flächen als Lebens- und Teillebensbereich (z.B. Nahrungsraum, Deckungsraum etc.) für Tier- und Pflanzenarten besteht nicht.

Schutzgut Boden

Die Böden im Planungsgebiet sind weitgehend anthropogen überformt. Neben versiegelten Verkehrs- und Gebäudeflächen finden sich auch bewachsene Flächen, welche dem natürlichen Geländeverlauf folgen. Die Bodenart ist durch das Vorherrschen eines teilweise geröllhaltigen lehmigen Sandes bzw. sandigen bis tonigen Lehmes charakterisiert, wodurch der Untergrund durch das Vorkommen von Geschiebetonen teilweise wasserstauend sein kann. (Bewertungskategorie II, mittlerer Wert)

Bewertung

- teilweiser Verlust bzw. Funktionsverlust des Bodens (Behinderung des lateralen Temperatur-, Gas- und Stoffausgleichs) durch Überbauung

- Umschichtung und Verlagerung von Bodenhorizonten
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts und der Filtereigenschaften des Bodens

Durch Bodenarbeiten in Form von Ausschachtungen, Verdichtungen, Umlagerungen usw. ist das natürliche Bodengefüge gestört, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt, Archivfunktion) verloren gingen.

Aufgrund der ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Lido-Gelände“ entsteht gegenüber dem gültigen Bebauungsplan keine Verstärkung und Überprägung der Einflüsse auf den Boden. Im Gegenteil wird sogar die Fläche der Tiefgarage gegenüber dem gültigen Bebauungsplan eingegrenzt, so dass die Eingriffe in den Bodenhaushalt geringfügiger sind als bei dem jetzt geltenden Bebauungsplan. Aus dieser Tatsache leiten sich für das Planungsgebiet keine Umweltauswirkungen ab.

Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die Grundwassersituation ist durch einen Grundwasserspiegel, der sich ca. 0,80 m unter dem durchschnittlichen natürlichen Gelände befindet, gekennzeichnet. Die Grundwasserverhältnisse bestimmen sich durch den geologischen Aufbau der würmeiszeitlichen Grundmoräne. Durch das Vorhandensein von Geschiebetonen im Untergrund ist das Auftreten von wasserstauenden Schichten wahrscheinlich. Genauere Angaben zur Grundwassersituation sowie zu Hang- und Schichtwasser unmittelbar innerhalb des Planungsgebietes können nicht gemacht werden. (Bewertungskategorie I, oberer Wert)

Bewertung

- in Teilbereichen Verlust von Infiltrationsflächen durch Überbauung und Versiegelung, damit verbunden Reduktion der Grundwasserneubildungsrate
- u.U. baubedingte Eingriffe in Schichtwasserhorizonte
- verstärkter Anfall von Oberflächenwasser aus versiegelten Flächen

Die gegenüber dem geltenden Bebauungsplan unveränderte Überbaubarkeit und unveränderte Anordnung von versiegeltem Boden führt zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und zu keiner Verringerung der Speicher- und Filterkapazität. Eine Erhöhung des oberflächlich abfließenden Anteils des Niederschlagswassers ergibt sich nicht, ebenso nicht die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Schutzgut Luft und Klima

Die Luft- und Klimaverhältnisse entsprechen den Belastungen eines allgemeinen Wohngebietes (Bewertungskategorie II, unterer Wert) und Sondergebietes Hotel.

Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Unter Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden, wobei das Ortsbild einen räumlichen Ausschnitt, bezogen auf den Siedlungsbereich darstellt. Dadurch, dass das Landschafts- und Ortsbild subjektiv wahrgenommen wird, sind nicht nur die Strukturen, sondern auch deren Bedeutungsgehalte wesentlich. Neben den Einzelelementen des Landschafts- und Ortsbildes spielt ihre Zusammenschau deshalb eine wichtige Rolle (Ensemblewirkung, Raumqualitäten).

Bewertung

Die räumliche Struktur des Plangebietes und seiner Umgebung wird nachhaltig durch die Topographie und die umgebende Bebauung bestimmt. Das Lido-Restaurant bleibt unverändert. Die Änderung des Bauraumes für das Hotel behält die maximale Grundfläche bei, schränkt jedoch den dreigeschossigen Raum auf das geschwungene Segel im Grundriß des Planungsvorentwurfes ein. Durch diese Form wird gegenüber dem jetzt genehmigten Hotelkomplex eine wesentlich grazilere und harmonischere Planung ermöglicht, welche sich in das Landschaftsbild, insbesondere in das Gefüge des sensiblen Seeufers wesentlich besser einfügt. Durch die Anforderung, bei der Hotelneuplanung mit einem Freiflächengestaltungsplan eine ausreichende und der örtlichen Situation angepasste Begrünung vorzunehmen, werden ausreichend Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen getroffen, welche die Belange der Ökologie des Seebereiches bewahren und die Integration des Vorhabens in die landschaftliche Struktur gewährleisten. (Bewertungskategorie II, unterer Wert)

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind u.a. Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung also architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Bodendenkmäler und Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

Bewertung

Der Schutz Kultur- und sonstiger Sachgüter wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, im Gegenteil, die erste förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Lido-Gelände“ wertet das Kultur- gut Starnberger See gegenüber dem jetzt gültigen Bebauungsplan auf.

2.2 Umweltrelevante Beeinträchtigungen

Zur differenzierten Beurteilung möglicher Auswirkungen der beabsichtigten Bodennutzung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden die von Veränderungen betroffenen Schutzgüter und deren Funktionszusammenhänge untersucht. Die Aussagen orientieren sich an der zur Zeit der Ausarbeitung (Sommer 2006) vorhandenen Datenlage. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist bei seiner Umsetzung mit folgenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen, die sich in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen differenzieren lassen:

Baubedingte Wirkfaktoren

- Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze und Baustraßen
- baubedingte Emissionen durch Baustellenverkehr, Baustellenlärm, Staub etc.

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich im Rahmen der Realisierung der Planung insbesondere um Bodenverdichtungen durch schwere Baugeräte, Bodenumlagerungen sowie Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgasbelastungen, verursacht durch den Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen. Da es sich um baugebietstypische Vorhaben handelt und die Auswirkungen des Baubetriebs bei fachgerechter Ausführung zeitlich beschränkt bleiben, sind erhebliche Belastungen von Natur und Landschaft sowie der benachbarten Anwohner nur in einem geringen Umfang zu befürchten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Verlust von unversiegeltem Boden
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts sowie des Klimapotentials durch Überbauung und Versiegelung

Die anlagebedingte Auswirkung führt zu keinem dauerhaften Flächenverlust durch Überbauung und Versiegelung gegenüber dem gültigen Bebauungsplan. Es kann dadurch zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes sowie zu Veränderungen des Geländeklimas kommen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- die anfallenden Abwässer und Abfälle werden sich in Menge und Zusammensetzung in einem für das Sondergebiet Hotel üblichen Umfang bewegen und werden ordnungsgemäß entsorgt. Für die erhöhte Bettenanzahl einschl. Beschäftigte und Sitzplätze in den Konferenzräumen wurden beim Abwasserverband Starnberger See 315 Einwohnerwerte reserviert. Bisher waren mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 29.04.1993 122 Einwohnerwerte festgelegt. Die Erhöhung um 193 EW werden wiederum auf den Kontingent für fremdenverkehrsfördernde Maßnahmen des Verbandes erteilt.

- Vorhabensbedingt ist aufgrund der künftig möglichen Nutzung des Grundstücks keine Verschlechterung der Luftschadstoffsituation zu erwarten.

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind verkehrs- und betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Licht, Abgase, Stäube, Abwässer) zu nennen, die sich aber in einem für das Sondergebiet Hotel üblichen Umfang bewegen werden.

2.3 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Lido-Gelände“ und der ersten förmlichen Änderung dieses Bebauungsplanes besteht bereits heute eine gewisse Vorbelastung des Naturhaushaltes. Im Planungsgebiet ist durch die Erhöhung der Bettenanzahl eine Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen in einem geringen Ausmaße zu erwarten. Die Umweltwirkung liegt vor allem in einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch An- und Abreise und Belieferung des Hotels

im vorderen Bereich nahe der Staatsstraße. Ein Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem höheren Oberflächenabfluss liegt durch die Planänderung nicht vor. Aufgrund der künftig möglichen Bebauung des Planungsgebiets ist eine neue, positive Prägung des Seeufers und Ortsbildes zu erwarten.

Tabelle 1 fasst die Erheblichkeit von Umweltwirkungen aufgrund der planungsrechtlich zulässigen Nachverdichtung durch die erste Änderung des Bebauungsplans „Lido-Gelände“ zusammen:

Schutzgut	Erheblichkeit von			
	baubedingten Auswirkungen	anlagebedingten Auswirkungen	betriebsbedingten Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	gering	gering	Gering	gering
Boden	Nicht betroffen	Nicht betroffen	nicht betroffen	Nicht betroffen
Grundwasser	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	Gering	gering	Gering	gering
Mensch / Lärm	gering	Gering	Gering	gering
Mensch / Erholung	gering	gering	Gering	Gering
Ortsbild	gering	gering	Gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Lido-Gelände“ wird keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden erforderlich und auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in der dargestellten, vielfältigen Weise nicht berührt. Das geplante Bodennutzungskonzept vermeidet weitere Eingriffe in Natur und Landschaft. Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt und das Geländeklima sind nicht zu erwarten. Es ist keine nachhaltige Beeinträchtigung von Mensch und Naturhaushalt zu erwarten. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass es Baulandreserven im Siedlungsgefüge nutzt und somit Nutzungsansprüche im Außenbereich reduziert. Das Bebauungsplankonzept stellt eine sinnfällige Ergänzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Lido-Gelände“ dar.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die planungsrechtliche Änderung, insbesondere der Erhöhung der Bettenzahl auf 218 Betten könnte das genehmigte und im gültigen Bebauungsplan festgesetzte Hotel nie realisiert werden. Die Erhöhung der Bettenzahl macht das Vorhaben wirtschaftlich möglich. Wie im gesamten vorangegangenen Text erwähnt, ergeben sich keine Mehrungen bei Grundflächen und versiegelten Flächen. Auch die Gesamthöhe des Gebäudes bleibt unverändert, wird sogar in seiner Massivität in der Bauform gemildert und passt sich dadurch besser in das sensible Landschaftsbild des Starnberger Sees ein. Ohne die Änderung des Bebauungsplanes würde die ungepflegte brachliegende und als Parkplatz genutzte Fläche bestehen bleiben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei der konkreten Festlegung des Plankonzeptes dienen Vermeidungsmaßnahmen dazu, durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Ausgestaltung der Festsetzungen die nachteiligen Eingriffsfolgen zu minimieren. Bei der Prüfung der Vermeidungsmaßnahmen geht es nicht darum, die Planung in ihrer konkret gewählten konzeptionellen Ausgestaltung zu "vermeiden" oder im Interesse von Natur und Landschaft wesentliche Abstriche an den Planzielen vorzunehmen, sondern darum, die Details der Festsetzungen auf den Eingriffsgrundstücken, insbesondere

der Baugebiete und Verkehrsflächen, auf eine möglichst schonende Behandlung von Natur und Landschaft hin auszurichten.

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen

Die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild sowie aus den Grundsätzen und Zielen der kommunalen Landschaftsplanung ab. Ihr Ziel ist eine umweltgerechte Standortwahl und eine optimierte Nutzungszuordnung, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet wird. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Rücksichtnahme auf die ökologischen Faktoren des Naturhaushalts und das (optische) Beziehungsgefüge des Ortsbildes auch bei der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeiten (z.B. der Höhenentwicklung der Baukörper u.a.m.) auf den Eingriffsgrundstücken
- Regelungen über den Erhalt bestimmter schützenswerter Naturbestandteile wie z. B. von einzelnen Bäumen oder sonstigen Bepflanzungen auf den Baugrundstücken.
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Anforderungen an eine natur-schonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen (z.B. bei Stellplatzflächen)
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung durch Maßstab und Stellung der Baukörper

Die erste förmliche Änderung des Bebauungsplans „Lido-Gelände“ verändert die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht. Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Minimierung werden dabei als zusammengefasste Zielvorstellungen erläutert und anschließend durch die auf die jeweils betroffenen Schutzgüter bezogenen Maßnahmenbeschreibungen konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

Schutzgut Mensch

Zunächst sind nach § 50 BImSchG grundsätzlich die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Von den umgebenden baulichen Nutzungen gehen keine nennenswerten Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet aus. An- und Abfahrt für die Hotelgäste einschließlich der Tiefgarageneinfahrt befinden sich nahe der St.-Heinricher-Straße, wodurch sich die Emissionen der zum Teil stark durch Tourismus geprägten Staatsstraße sich nicht wesentlich verändern. Das zusätzliche Touristenaufkommen ist prozentual betrachtet gegenüber dem geltenden Bebauungsplan unerheblich. Zufahrt und Parkmöglichkeit für Restaurant befindet sich ähnlich dem jetzt geltenden Bebauungsplan im östlichen Teil des Grundstückes. Das Verkehrsaufkommen dadurch bleibt unverändert. Der Bebauungsplan legt fest, dass die Planungen des Hotelneubaus sich bezüglich Schallschutz nach einem zu erstellenden Gutachten zu richten haben. Es verbleiben keine unvermeidbaren Belastungen für das Schutzgut Mensch.

Während der Bauphase ist von einer erhöhten Lärmentwicklung auszugehen, die auf die benachbarten Grundstücke einwirkt. Da aber nur baugebietstypische Vorhaben verwirklicht werden und die Lärmbelastungen zeitlich begrenzt sind, sind die Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer verbesserten Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild und die städtebauliche Struktur sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Im Anhang 1 dieser Begründung ist ein Baumbestandsplan, welcher eine genaue Übersicht des gesamten Bewuchses im Geltungsbereich des Bebauungsplans darstellt. Im Anhang 2 dieser Begründung ist der Baumbestandsplan, welcher die schützenswerten Bäume darstellt und festlegt welche Bäume Erhalten werden sollen und welche Bäume gefällt werden können. Der Baumbestandsplan enthält auch Bäume, welche nach dem jetzt gültigen Bebauungsplan bereits nicht mehr zu schützend festgelegt sind. Zwei Kastanien, Nr. 46 und 47 des Baumbestandsplanes sind nach der Baumschutzverordnung nicht schützenswert, werden jedoch im Bebauungs-

plans als zu schützende Bäume festgelegt, da sie als Begrenzung des Raumes vor dem Lido-Restaurant ortsbildend sind.

Der Ahorn, Nr. 55 des Baumbestandsplanes soll nicht mehr erhalten werden, da seine Wuchsform unnatürlich ist und den Naturraum vor dem Hotel stört. Im Gegenzug dazu soll die Baumgruppe Nr. 56, 57 und 59 des Baumbestandsplanes erhalten werden, da diese Bäume, insbesondere in Verbindung mit dem Untergehölz ökologisch wertvoll sind und den Naturraum vor dem Hotel sinnvoll ergänzen. Der Baume Nr. 9 des Baumbestandsplanes sollen zu Gunsten der Tiefgarageneinfahrt entfernt werden. Die Abwägung hat ergeben, dass es hinsichtlich Lärm- und Verkehrsentwicklung richtig ist, die Tiefgarageneinfahrt dort anzuordnen. Für diese Bäume sowie für die im Bereich des gültigen Bebauungsplans bestehenden und nicht als erhaltenswert eingestuft Bäume sollen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Diese Ersatzpflanzungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem verbindlich notwendigen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen

Gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand ergeben sich durch die erste Änderung des Bebauungsplanes „Lido-Gelände“ keine zusätzlichen Belastungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Begrünung der Flachdächer vor und zusätzlich, dass die reinen Parkflächen der Kraftfahrzeuge durch Rasenfugenpflaster hergestellt werden.

Schutzgut Boden

Der räumliche Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans „Lido-Gelände“ schließt eine Fläche mit bestehendem Baurecht ein. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht nicht betroffen. Die Änderung des Bodennutzungskonzepts erhöht die zulässige Grundfläche nicht. Die Gesamtversiegelung des Grundstückes wird ebenfalls nicht erhöht. Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen, die den Grad der Bodenversiegelung auf ein in Anbetracht der geplanten Nutzung vertretbares Maß beschränken.

- Grundsätzliche Standortwahl
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung einer Grundfläche als Höchstmaß
- Festsetzung von Flächen für Stellplätze
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung

Durch die Mobilisierung von Baulandreserven im Innenbereich wird zudem ein Eingriff in bisher baulich nicht genutzte Bereiche der Gemeinde Seeshaupt vermieden.

Schutzgut Wasser

Auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren.

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung einer Grundfläche als Höchstmaß
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzung zur Dachbegrünung
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Stellplatzbefestigung wird ein positiver Beitrag zum lokalen Wasserhaushalt geleistet. Eine Nachverdichtung der Bodenflächen ist nicht gegeben.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Planungsabsicht ist keine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten. Das Geländeklima kann durch folgende Festsetzungen positiv beeinflusst werden:

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur Dachbegrünung

Es verbleiben keine unvermeidbaren Belastungen

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Durch die konzeptionelle Ausgestaltung der ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Lido-Gelände“ fügt sich das Bauvorhaben gut in das Ortsbild und in die Seelandschaft ein. Folgende Festsetzungen gewährleisten die Integration der baulichen Entwicklung in das Orts- und Landschaftsbild:

- Festsetzung der Höhenentwicklung und Höhenstaffelung
- Festsetzung der Dachbegrünung
- Bauliche Gestaltung und Freiflächengestaltungsplan

Unvermeidbare Belastungen des Ortsbildes ergeben sich durch die Verwirklichung des künftig planungsrechtlich zulässigen Vorhabens nicht.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung enthält ein spezielles Folgenbewältigungsprogramm für den abwägungsgerechten Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, das über die konzeptionelle Ausgestaltung der Planung hinaus besondere Anforderungen an die Behebung nachteiliger Planfolgen für Natur und Landschaft stellt. Da durch die Weiterentwicklung der Planung und deren Umsetzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden im Rahmen der Abwägung Aussagen getroffen, wie die Eingriffe kompensiert werden können. Voraussetzung für die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist zunächst eine Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hinsichtlich ihrer Intensität.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung, Januar 2003)

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Bei der Bestandsbewertung werden die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Lido-Gelände“ liegenden Flächen im Hinblick auf ihre Bedeutung für den Naturhaushalt und seine Schutzgüter untersucht und klassifiziert. Die Einzelbewertungen sind schutzgutbezogen im Abschnitt 2.1 "Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale" vorgenommen worden. Aufgrund der gemeinsamen Betrachtung dieser Bewertungen wird der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans insgesamt als Fläche mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gesehen und demzufolge in die Bewertungskategorie I (oberer Wert) klassifiziert.

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Planungsabsicht begründet gemäß Art. 6 BayNatSchG keinen Eingriff in Natur und Landschaft. Derzeit nicht überbaubare oder unversiegelte Flächen werden künftig durch die erste förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Lido-Gelände“ keiner weiteren baulichen Nutzung zugeführt, wodurch Lebensräume für Flora und Fauna in keinem weiteren Maß betroffen werden. Das Klimapotenzial sowie das Wasserdargebotspotential werden nicht eingeschränkt, die natürlichen Bodenfunktionen gehen nicht verloren. Das Ortsbild wird gegenüber dem geltenden Bebauungsplan durch schlankere und geringere Massivität des Baukomplexes günstig beeinflusst. Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind in den vorangegangenen Abschnitten ausführlich erläutert worden.

Die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch die Ausgestaltung der künftig möglichen Bebauung, insbesondere ihrer Anordnung und Dichte, nicht beeinflusst. Sie kann überschlägig aus dem maximal möglichen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im wesentlichen dienen dazu die Grundfläche oder die Grundflächen-

zahl. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,32) lässt einen durchschnittlichen Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu (Gesamtversiegelung < 50 % des Plangebietes). Die Auswirkungen der ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Lido-Gelände“ werden deshalb, entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", als Eingriffsschwere "Typ A" bewertet.

Ermittlung der Eingriffsfläche

Die Eingriffsflächen umfassen alle Flächen, die bisher unversiegelt waren und durch die Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplans „Lido-Gelände“ künftig mit einer baulichen Nutzung versehen werden können. Die Eingriffsflächen umfassen damit die gesamten Grundstücke Flur-Nr. 517, 517/2, 524/1 Teil mit einer Fläche von 11.045 m².

§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB legt zudem fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Zunächst verlangt das in § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB genannte Vermeidungsgebot zu prüfen, ob Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild vermieden werden können. Die Vermeidungspflicht betrifft zum einen den Umfang der Flächeninanspruchnahme, wie er unter Abschnitt 1.1.3 ermittelt wurde. Insofern werden die gleichen Anforderungen wie an die Bodenschutzklausel gestellt. Zum anderen ist die Frage nach dem richtigen Standort unter Berücksichtigung der Vermeidungspflicht zu klären.

Der Grundsatz, neue Bauflächen vorrangig dort zu entwickeln, wo die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes möglichst gering sind, ist im Rahmen der ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Lido-Gelände“ berücksichtigt, da es sich hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit der Flächen weder um sog. Ausschluss- noch um Konfliktflächen handelt. Es sind ausschließlich Flächen mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen, die derzeit bereits in Teilbereichen planungsrechtlich zulässige Nutzungen aufweisen.

In einem weiteren Schritt werden die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit der geplanten Nutzungsintensität, bzw. Bebauungsdichte als Bewertungskriterium für die Eingriffsschwere überlagert. In der Matrix des Leitfadens sind den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet. Für das Plangebiet mit seiner geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie II, mittlerer Wert) wird im Planvorhaben ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad angestrebt, weshalb die Fläche als Eingriffsschwere "Typ A" bewertet wird. In der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors ergibt sich daraus der Kompensationsfaktor 0,6.

Durch die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans kann der Kompensationsfaktor in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen reduziert werden. Ziel der Vermeidungsmaßnahmen ist es, den Ausgleichsbedarf zu reduzieren, wobei die Vermeidungsmaßnahmen verschiedene Schutzgüter (Umweltmedien) betreffen sollten. Vermeidungsmaßnahmen sind als Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen zu definieren. Sie stehen in der zeitlichen Reihenfolge vor den Ausgleichsmaßnahmen und reduzieren diese. Unter Berücksichtigung der festgesetzten und im Umweltbericht erläuterten Vermeidungsmaßnahmen kann der Kompensationsfaktor für die erste förmliche Änderung des Bebauungsplans „Lido-Gelände“ unverändert bleiben.

An die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans ("umweltverträgliches Plankonzept") knüpft nunmehr die Eingriffsregelung mit ihrer Forderung an die Bewältigung der verbleibenden Eingriffsfolgen an. Sie gibt vor, wie und in welchem Umfang die verbleibenden nachteiligen Folgen für Natur und Landschaft durch Festsetzungen über Ausgleichsmaßnahmen behoben werden müssen. Da es sich im vorliegenden Planungsfall um eine „Nachverdichtung“ handelt, die sich ausschließlich durch die Erhöhung der Bettenzahl darstellt, ist für die Änderung des bisherigen Baurechts kein Ausgleich erforderlich. Der bayerische Leitfaden geht zur Vereinfachung der Berechnungsmethode immer vom Baugebiet (oder Teilflächen davon) als kleinster Recheneinheit aus. Zu Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist deshalb zunächst der Ausgleichsbedarf für die aktuelle Planung mit erhöhtem Baurecht zu berechnen und davon der theoretische Ausgleichsbedarf für die schon bestehenden Baurechte abzuziehen.

Für die aktuelle Planung ergibt sich keine Erhöhung des Kompensationsfaktors. Es ist daher kein verbleibender Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Für die erste förmliche Änderung des Bebauungsplans „Lido-Gelände“ verbleibt kein Ausgleichsbedarf. Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen reichen aus, um die mit der Änderung des Bodennutzungskonzeptes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

4.3 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten und Weiterverfolgung der Planung

Der geltende Bebauungsplan sah einen massiven Baukörper mit einer übergroßen Tiefgarage vor, welcher wirtschaftlich nicht realisierbar war. Im Zuge einer Planungsstudie wurden alle weiteren Möglichkeiten geprüft. Um ein Hotelprojekt in der gewünschten Form zu realisieren, stellte sich die Erhöhung der Bettenzahl bei unveränderter Massivität der Bebauung als einzig richtige Lösung dar. Die nun beabsichtigte Bebauung des Grundstücks gewährleistet aufgrund der Gebäudelage eine bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstückes und fügt sich maßstäblich und strukturell gut in das Orts- und Landschaftsbild ein. Durch die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens werden für die ordnungsgemäße Entwicklung sichergestellt.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde auf die Aussagen der Themenkarten des kommunalen Landschaftsplans vom Januar 1986 zurückgegriffen. Die Bilanzierung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte auf der Basis des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wider. Mögliche andere Bewertungsverfahren hätten keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis. Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben. Gleichwohl beruhen einige weitergehende Angaben, wie zum Beispiel die Beeinträchtigung der geländeklimatischen Verhältnisse oder des Wasserhaushaltes auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Die relevanten Umweltfolgen der ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplans „Lido-Gelände“ sind in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für ein umweltverträgliches Bebauungsplankonzept vorliegen.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB müssen die Gemeinden überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Bauleitplanung eintreten. Dies dient im wesentlichen dazu frühzeitig nachteilige Umweltfolgen zu ermitteln und durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Gegenstand der Umweltüberwachung sind vorrangig die Umweltauswirkungen, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen. Hierzu zählen insbesondere Regelungen des Bebauungsplans, die mit gewissen Unsicherheiten belastet sind, wie etwa die prognostizierte Lärmbelastung. Da der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung flächenmäßig sehr eng begrenzt ist und die Umweltprüfung keine erheblichen negativen Umweltwirkungen feststellte, wird auf Maßnahmen zur Umweltüberwachung weitgehend verzichtet.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die langfristige Aufrechterhaltung der vielfältigen urbanen Nutzungen und Funktionen der Gemeinde Seeshaupt sowie die sozialen und wirtschaftlichen Austauschbeziehungen sollen nicht zuletzt durch eine behutsame städtebauliche Entwicklung des Ortes und die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nachhaltig gestärkt werden.

Mit der ersten förmlichen Änderung des Bebauungsplans werden durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berührt. Insbesondere betroffen sind dabei in der weiteren Folge unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Umweltwirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter, wie Boden, Grundwasser, Klima/Luft usw. Diese durch die städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden.

Die örtliche Lage des Plangebietes am Ortsrand von Seeshaupt und in unmittelbarer Nähe des Seeufers Starnberger See sowie die konzeptionelle Ausgestaltung des Änderungsbebauungsplans orientieren sich am Grundsatz einer vorausschauenden Gesamtplanung und schaffen wesentliche Voraussetzungen für eine umweltschonende Entwicklung im Sinne des formulierten städtebaulichen Leitbildes. Aufgrund des durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Lido-Gelände“ planungsrechtlich zulässigen Vorhabens und der bereits bestehenden Nutzung des Restaurants Lido und des vormals bestehenden Hotels Lido sind derzeit bereits Vorbelastungen des Naturhaushaltes vorhanden, die durch die geplante Bebauungsplanänderung manifestiert werden. Die relevanten Umweltfolgen des Bebauungsplankonzeptes sind in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad untersucht und nachvollziehbar und verständlich dargelegt worden. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle 2 abschließend zusammengefasst:

Schutzgut	Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Vorbelastungen durch Verkehrslärm und Luftschadstoffe	Gering
	Verlust an Erholungsraum und visuelle Beeinträchtigung	Gering
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen	Nicht vorhanden
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion hinsichtlich des lokalen Wasserhaushaltes, Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung;	Nicht vorhanden
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses durch Verlust an Infiltrationsfläche, möglicher Eingriff in den Grundwasserkörper	Nicht vorhanden
Luft und Klima	Veränderung des Geländeklimas durch Bebauung und Versiegelung	Gering
Landschaft	Nachhaltige Veränderung des gegenwärtigen Landschaftsbildes / Ortsbildes	Gering
Kultur- und Sachgüter		Gering
Wechselwirkungen	Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen	Gering

6. Verwendete Unterlagen

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, ergänzte Fassung
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München 2003
- Der Umweltbericht in der Praxis
Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung,
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, München, 2006
- Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe, Bonn, September 2004

Seeshaupt, 16.10.2007 / 16.01.2008


2. Bürgermeister

