



# GEMEINDE SEESHAUPT

## 15. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

### „MAGNETSRIED - ORTSKERN“

# BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den  
geändert  
Endfertigung

19.03.2019  
25.06.2019  
01.10.2019

Städtebaulicher Teil  
**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
Architektur und Stadtplanung  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)



Grünordnerischer Teil  
**Mathias Rauh**  
**r2 Landschaftsarchitektur**  
Eglinger Straße 29  
82544 Moosham  
Tel.: 08176/9992366  
mail: [m.rauh@rzwei.de](mailto:m.rauh@rzwei.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.4	Verfahren	5
2.5	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.6	Denkmalschutz	5
2.7	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
<b>3.</b>	<b>Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes</b>	<b>6</b>
3.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Eigentumsverhältnisse	6
3.4	Technische Infrastruktur/Leitungen	7
3.5	Altlasten / Baugrund	7
3.6	Immissionsschutz	7
3.7	Niederschlagswasserbeseitigung	7
<b>4.</b>	<b>Planungsziel und Planungskonzept</b>	<b>7</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	7
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
4.3	Art der baulichen Nutzung	7
4.4	Maß der baulichen Nutzung	8
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	8
4.6	Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich	8
4.7	Immissionsschutz	8
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>9</b>

## 1. Planungsanlass

Für den überplanten Bereich existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern". Im Bereich der Gaststätte "Quelle" bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten für die Übernachtungsmöglichkeiten des Hotelbetriebes.

Das Kernkonzept mit einem funktionellen und den geplanten angeschlossenen Serviced Apartments deckt die aktuelle und auch zukünftige Nachfrage ab. Es kann damit die Nachfrage von Familien oder kleinen Gruppen, zu Ferienzeiten oder bei Nutzung von Brückentagen, abgedeckt werden, da mit Hotelzimmern (z.T. mit Verbindungstüre) und den Apartments flexibel reagiert werden kann. Aber auch der Langzeitaufenthalt von Firmenmitarbeitern wird mit den Serviced Apartments bedient.

Die vorgesehene Ausstattung sowie Serviceleistungen entsprechen den aktuellen Marktanforderungen (kostenfreies WLAN, TV, kostenfreier Parkplatz, Stornierung bis 18:00 Uhr am Anreisetag, Frühstück ab 06:00 Uhr, Wäscheservice, Schrank-Küche in allen Zimmern, nur nutzbar für Langzeitgäste).

Mit dem Angebot sollte es möglich sein, die derzeitige durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 2,9 Tagen in Seeshaupt mindestens auf den Wert der Region von 3,4 Tagen zu steigern.

Die Region konnte in den zurückliegenden Jahren mit 2 Ausnahmen (9/11 und Finanzkrise 2008) stets ein Wachstum bei Gästeankünften und -übernachtungen verzeichnen.

Seeshaupt kam im Jahr 2017 auf 14.521 Gästeankünfte die 42.720 Übernachtungen generierten.

Ausgaben gewerblich pro Übernachtungsgast pro Tag: 134,10 €

(Ausgaben privat pro Übernachtungsgast pro Tag: 78,50 €)

Das bedeutet für die Gemeinde Seeshaupt einen touristischen Umsatz von  $42.720 \times € 134,10 = € 5.728.752,00$ .

Sehr empfehlenswert bzw. notwendig ist der Anschluss an Buchungsportale sowie entsprechende Beteiligung an Marketingaktionen der regionalen Tourismusverbände.

Um diesem Konzept Rechnung zu tragen, beschloss der Gemeinderat die 15. Änderung des Bebauungsplans „Magnetsried - Ortskern“.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan sind zur Wirtschaftsstruktur folgende Aussagen getroffen worden:

*(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.*

*Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. Dazu gehört auch, die Kurorte und Heilbäder als Schwerpunkt der bayerischen Tourismuswirtschaft wettbewerbsfähig zu erhalten.*

Aus diesen Gründen ist es als nachhaltig anzusehen, wenn an dieser Stelle nun weitere Übernachtungsmöglichkeiten entstehen sollen.

## 2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Region 17 Oberland weist zu dem Thema Tourismus unter Punkt 3 folgende Aussage auf:

3.3 Z Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region soll das Angebot entwickelt und qualitativ weiter verbessert werden. Dabei soll besonders auf eine stärkere saisonale Ausgeglichenheit geachtet werden. Besonderes Augenmerk soll auf die Entwicklung eines „nachhaltigen Tourismus“ und auf weitere naturverträgliche Formen des Tourismus gelegt werden.



Quelle Geoportal Bayern

Durch die 15. Änderung wird diesem Ziel Rechnung getragen.

### 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt weist für den Geltungsbereich der Änderung eine Dorfgebietsfläche und nördlich davon eine landwirtschaftliche Fläche aus.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 geändert.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt, unmaßstäblich

### 2.4 Verfahren

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wird im regulären Verfahren durchgeführt.

### 2.5 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan existiert nicht

## 2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere. Bodendenkmäler sind ebenfalls in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.



Auszug Denkmalkarte Geoportal Bayern

## 2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Norden des geplanten Geltungsbereichs ist ein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.

Weitere Ausführungen siehe 5. Umweltbericht.



Quelle Geoportal Bayern

### **3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

#### **3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung**

Der Geltungsbereich der 15. Änderung umfasst das Gebiet der bestehenden Gastronomie mit Hotelgewerbe.

Das Gelände steigt leicht um ca. 1,0 m nach Norden hin an.

Das Plangebiet wird im Norden durch ein Landschaftsschutzgebiet, im Westen und Süden durch bestehende Bebauungen und im Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die St 2064 erschlossen.

#### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich im Privatbesitz.

#### **3.4 Technische Infrastruktur/Leitungen**

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt. Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk Netz GmbH. Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation des Abwasserverbandes Starnberger See im Trennsystem entsorgt. Das Grundstück ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Die zusätzlich notwendigen Sparten sind vorhanden.

#### **3.5. Altlasten / Baugrund**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

#### **3.6 Immissionsschutz**

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

#### **3.6 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser ist vorrangig über belebte Bodenschichten auf dem Grundstück zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser für Toiletten, Waschmaschinen und Gartenbewässerung genutzt wird.

## **4. Planungsziel und Planungskonzept**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Im nördlichen Geltungsbereich der Änderung sollen zwei Gebäude mit insgesamt 12 Fremdenzimmern entstehen.

Gemäß der Konzeptplanung fügen sich diese Gebäude harmonisch in die Umgebung ein und tragen dem zunehmenden Bedarf nach Übernachtungsmöglichkeiten Rechnung.

### **4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um die Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes handelt.

### **4.3 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung und im südlichen und nordwestlichen Teilbereich als Dorfgebiet gem. § 5 festgesetzt.

### **4.4 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Für die maximal zulässige Grundfläche wurde auf Grund der detaillierten Baumasse eine den Baufenstern entsprechende absolute Zahl (z. B. GR 220) zugeordnet.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 50 % überschritten werden, jedoch bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8.

Der Versiegelungsgrad wird durch die festgesetzten Verkehrs- bzw. Grünflächen geregelt. Gemäß der vorstehenden Regelung darf die festgesetzte Grundfläche um 50 % überschritten werden. Innerhalb dieser Bezugsgröße sind die Flächen für Stellplätze und Garagen unterzubringen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei als Höchstmaß festgesetzt, dies ermöglicht die Umsetzung des beschlossenen, planerischen Konzeptes.

### **4.5 überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Für die Bestimmung der Baumasse wurden enge Baufenster gewählt, in Verbindung mit einer maximalen Wandhöhe. Diese ermöglichen einen Spielraum in den weitergehenden Planungen, da sich im Vorfeld des Bebauungsplanes bezüglich der Hochbauplanung nicht alle Detailfragen lösen lassen.

Die First- und Wandhöhe bestimmt sich nach dem natürlichen Gelände und wurde mit einer verbindlichen Höhenkote über NN den jeweiligen Gebäuden zugeordnet. Diese gilt ab Oberkante des fertigen Fußbodens.



Für die Bestandsgebäude wird die vorhandene bestehende Oberkante des fertigen Fußbodens zur Bemessung der Wandhöhe herangezogen. Dies bedeutet, dass Be-, Um- und Erweiterungs- bzw. Ersatzbauten diese Höhe der Neuplanung zu Grunde liegen muss.

Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der BayBO sind anzuwenden.

#### **4.6 Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich**

Aussagen des Bebauungsplanes zur Grünordnung beziehen sich v.a. auf die Ein- und Durchgrünung des Gebietes, sowie die Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes. Dies ist bedingt durch die empfindliche Ortsrandlage.

Um einen landschaftlich geprägten Ortsrand zu erreichen bzw. zu erhalten, ist am nördlichen Rand des Gebietes eine Streuobstwiese anzulegen und der Gehölzstreifen am östlichen Rand wird als zu erhalten festgesetzt.

Aufgrund des Übergangs in die freie Landschaft ist ausschließlich die Verwendung von heimischen Bäumen zugelassen, im Bereich der Ortsrandeingrünung auch nur von autochthonen Pflanzen.

Die Ausstattung der Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen sowie die Versickerung bzw. Nutzung von unverschmutztem Niederschlagswasser erhält die flächige Grundwasserneubildung weitgehend.

Zur Gliederung von Stellplatzreihen wird festgesetzt, dass je 5 Stellplätze eine Baum vorzusehen ist.

#### **4.7 Immissionsschutz**

Die in der rechtswirksamen Fassung verankerten Festsetzungen haben weiterhin Bestand und wurden in die Planung übernommen.

Zudem wird folgendes unter den Hinweisen zur Klarstellung verankert:

*Beherbergungszimmer auf der südlichen Parzelle im Sondergebiet sollten mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Nordosten, Nordwesten oder Südwesten besitzen. Ergänzend dazu wird empfohlen, abschirmende Gebäudeteile bzw. Verglasungen vor den Fenstern zu errichten oder ggf. mechanische Lüftungseinrichtungen einzubauen. Außerdem ist auf ein ausreichendes (bewertetes) Schalldämmmaß  $R'_w$  der Außenhaut-Bauelemente zu achten.*

## **5. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Das Planungsgebiet liegt nördlich der St 2064 am östlichen Ortseingang von Magnetsried. Es umfasst im Wesentlichen eine Gastwirtschaft mit Garten und deren Parkplätze. Im nördlichen Bereich befinden sich ein Wohnhaus mit Garten, Brach- und Gehölzflächen sowie Pferdeweiden. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Erweiterung der Gastwirtschaft sowie den Bau von 2 Gebäuden zur Fremdenbeherbergung mit insgesamt 12 Fremdenzimmern.

Umfang und Art der zulässigen Bebauung ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

#### **1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Dorfgebiet und als Fläche für die Landwirtschaft aus. Weitere Aussagen trifft der Flächennutzungsplan nicht.

Im Regionalplan ist das Planungsgebiet im Bereich des gültigen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für das restliche Gebiet wird keine Aussage getroffen.

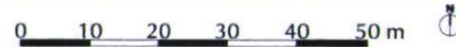
Nördlich an das Gebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 371.01 „Hardtlandschaft und Eberfinger Drummlfelder“ an. Die Ausgleichsflächen (Ortsrandeingrünung) liegen teilweise im LSG.

Weitere Schutzgebiete gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz oder kartierte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.










Weitere Aussagen zu diesem Gebiet liegen nicht vor.

### **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen (Prognose bei Durchführung der Planung)**

Die Bewertung des Bestandes und die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung: Januar 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.



**Legende**

- |   |                                 |   |                              |
|---|---------------------------------|---|------------------------------|
|  | Gebäude                         |  | Gehölze                      |
|  | Voll versiegelte Fläche         |  | Garten, strukturarm          |
|  | Teilversiegelte Fläche/<br>Kies |  | Weide, intensiv              |
|  | Wiesenbrache                    |  | Einzelbaum                   |
|  | Straßenbegleitgrün              |  | Umgriff des Geltungsbereichs |

## 2.1. Boden

### Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Bereich einer welligen Grundmoränenlandschaft mit typischen „stromlinienförmig“ ausgebildeten Drumlinrücken, dem Eberfinger Drumlinfeld. Die Drumlins entstanden während der Würmeiszeit durch die verstärkte Ablagerung von Grundmoränenmaterial, das von dem fließenden Gletscher zu asymmetrischen Hügeln geformt wurde. Auf den quartären Ablagerungen haben sich Parabraunerden und Braunerden gebildet. Die Böden des Planungsgebietes sind durch die Bautätigkeiten in weiten Teilen anthropogen überprägt.

Informationen über Altlasten liegen nicht vor.

### Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht den Neubau und die Erweiterung von Gebäuden. Dadurch und durch deren Erschließung fallen die Bodenfunktionen im Bereich der Wiesenbrache und des Straßenbegleitgrüns dauerhaft aus. Baubedingt kommt es zu Bodenverdichtungen.

Die Auswirkungen sind als mittel einzustufen. Sie werden durch Verringerungsmaßnahmen (Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplätze) reduziert.

### Ergebnis

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Erheblichkeit der Auswirkungen
mittel	mittel

## 2.2. Wasser

### Beschreibung

Fließ- oder Stillgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Moränen setzen sich aus verschiedenen Materialien von feinkörnigen Lehmböden bis zu grobkörnigen Schottern zusammen, wodurch das Grundwasser in verschiedenen tiefen Horizonten ansteht.

Die Versickerungsfähigkeit ist im Moränengebiet gering. Dementsprechend unempfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

Das Planungsgebiet liegt mit seinem nördlichen Bereich in einem wassersensiblen Bereich, aber nicht in einem Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

### Auswirkungen

Als Folge der geplanten Bauten kommt es zu einer Verringerung der flächigen Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden.

Durch Verringerungsmaßnahmen (Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplätze und flächige Versickerung des leicht verschmutzten Niederschlagswassers) können die Auswirkungen reduziert werden.

## Ergebnis

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Erheblichkeit der Auswirkungen
gering	mittel

### 2.3. Klima/Luft

#### Beschreibung

Das Plangebiet liegt am Rand von Grünlandflächen, auf denen nachts Kaltluft entsteht und nach Nordosten ins Tal des Grünbaches abfließen kann (Kaltluftsenke).

#### Auswirkungen

Aufgrund der geringen Bedeutung für das Lokalklima ist nicht mit nennenswerten Auswirkungen zu rechnen. Außerdem liegen die zu überbauenden Flächen im „Windschatten“ von schon bestehenden Gebäuden, so dass für den Kaltluftabfluss keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

## Ergebnis

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Erheblichkeit der Auswirkungen
gering	gering

### 2.4. Arten und Lebensräume

#### Beschreibung

Abgesehen von dem Gehölzstreifen im Osten und den Brachflächen besteht die Vegetation aus gepflanzten Gehölzen und Gartenflächen. Die Vegetationsbestände sind im südlichen Bereich durch die Nutzung der Stellplätze und der stark befahrenen Staatsstraße gestört. Für empfindliche Tiergruppen findet sich hier kein Lebensraum.

#### Auswirkungen

Nachdem der Gehölzstreifen im Osten erhalten bleibt, beschränken sich die Auswirkungen im Wesentlichen auf die Brachflächen und die bestehenden Stellplätze. Da im Umgriff der Gebäude private Grünflächen entstehen, sind die Auswirkungen eher als gering einzustufen.

## Ergebnis

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Erheblichkeit der Auswirkungen
mittel	gering

## 2.5. Landschafts- und Ortsbild

### Beschreibung

Das Baugebiet liegt in reizvoller landschaftlicher Lage auf einem Drumlin mit Blick nach Norden und Osten in die reich gegliederte Moränenlandschaft. Ebenso ist das Gebiet aus dem Moränengebiet einsehbar, so dass bei einer baulichen Erweiterung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

Der nördliche Ortsrand ist nicht eingegrünt, der östliche Gehölzstreifen bildet den Abschluss der Ortschaft. Der südliche Bereich ist durch die Staatsstraße vorbelastet.

### Auswirkungen

Aufgrund der nördlich gelegenen Ausgleichsfläche mit Ortsrandeingrünung wird das Ortsbild hier wesentlich aufgewertet. Die Erweiterung der Gaststätte fällt durch die Innenhoflage optisch nicht ins Gewicht.

### Ergebnis

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Erheblichkeit der Auswirkungen
hoch	gering

## 2.6. Mensch (Erholung)

### Beschreibung

Das Gebiet selbst hat - abgesehen von der Gaststätte - keine Bedeutung für die überörtliche Erholung.

### Auswirkungen

Der Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung der Gaststätte mit Stellplätzen, er fördert also die Erholungseignung.

### Ergebnis

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Erheblichkeit der Auswirkungen
keine	nicht betroffen

## 2.7. Mensch (Lärm)

### Beschreibung

Das Gebiet ist im südlichen Bereich von der Staatsstraße durch Lärm und stoffliche Emissionen vorbelastet. Durch die Riegelwirkung des Gasthauses liegt der hintere Teil jedoch relativ ruhig.

### Auswirkungen

Der Bebauungsplan ermöglicht die Ansiedlung von Gebäuden zur Beherbergung, die nur geringe Lärmemissionen aufweisen. Die geplanten Gebäude dienen nicht dem dauerhaften Wohnen, so dass die Belange des Immissionsschutzes durch die Planung nicht berührt werden.

## Ergebnis

<b>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft</b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkungen</b>
keine	gering

## 2.8. Kultur- und Sachgüter

### Beschreibung

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

## Ergebnis

<b>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft</b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkungen</b>
keine	nicht betroffen

## 2.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander wurden, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits in den einzelnen Abschnitten über die Schutzgüter behandelt.

Die Wechselwirkungen im Zuge von Baumaßnahmen, die die Bauleitpläne ermöglichen, werden im Wesentlichen durch Verlust und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ausgelöst. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere, Klima (Mikro-, Kleinklima), Landschaft und Mensch initiiert.

## 2.10. Gesamtbewertung

In der Zusammenführung der Bewertungen der einzelnen Schutzgüter ergibt sich insgesamt folgende Bewertung.

Die Gesamtbewertung eines Teilbereichs wird nach den jeweils vorherrschenden Wertstufen der Schutzgüter vorgenommen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	mittel	mittel
Wasser	gering	mittel
Klima/Luft	gering	gering
Arten und Lebensräume	mittel	gering
Landschafts- und Ortsbild	hoch	gering
Mensch (Erholung)	keine	nicht betroffen
Mensch (Lärm)	keine	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	nicht betroffen
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Nutzung auszugehen, wodurch keine Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes zu erwarten ist.

Bei Durchführung der Planung kommt es durch die Bebauung einschließlich der notwendigen Erschließung zu folgenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch Versiegelung werden die vorhandenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen, sowie der Bodenaufbau zerstört. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden wird reduziert.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **4.1. Vermeidung und Verringerung**

Die mit Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden durch folgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen reduziert.

<b>Maßnahme</b>	<b>Schutzgut</b>
Reduzierung der Versiegelungen auf das Unabdingbare	Boden, Wasser, Klima, Luft
Versickerungsfähige Beläge auf den Stellplätzen, Versickerung bzw. Nutzung als Brauchwasser von unverschmutztem Niederschlagswasser	Wasser
Pflanzbindungen auf den Privatgrundstücken	Landschaftsbild, Arten und Lebensräume, Klima

#### **4.2. Ausgleich**

Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild betreffen die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensräume.

Das Gebiet besitzt insgesamt eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft (s. Punkt 2.10). Die Stellplätze und Privatgärten sind aber von niedriger Bedeutung für Natur und Landschaft. Für die Gebäude wird eine maximale Grundfläche von 1.070 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bezogen auf die Baugrundstücke (3.320 m<sup>2</sup>) ergibt sich eine GRZ von 0,18.

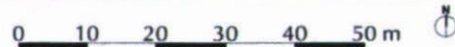
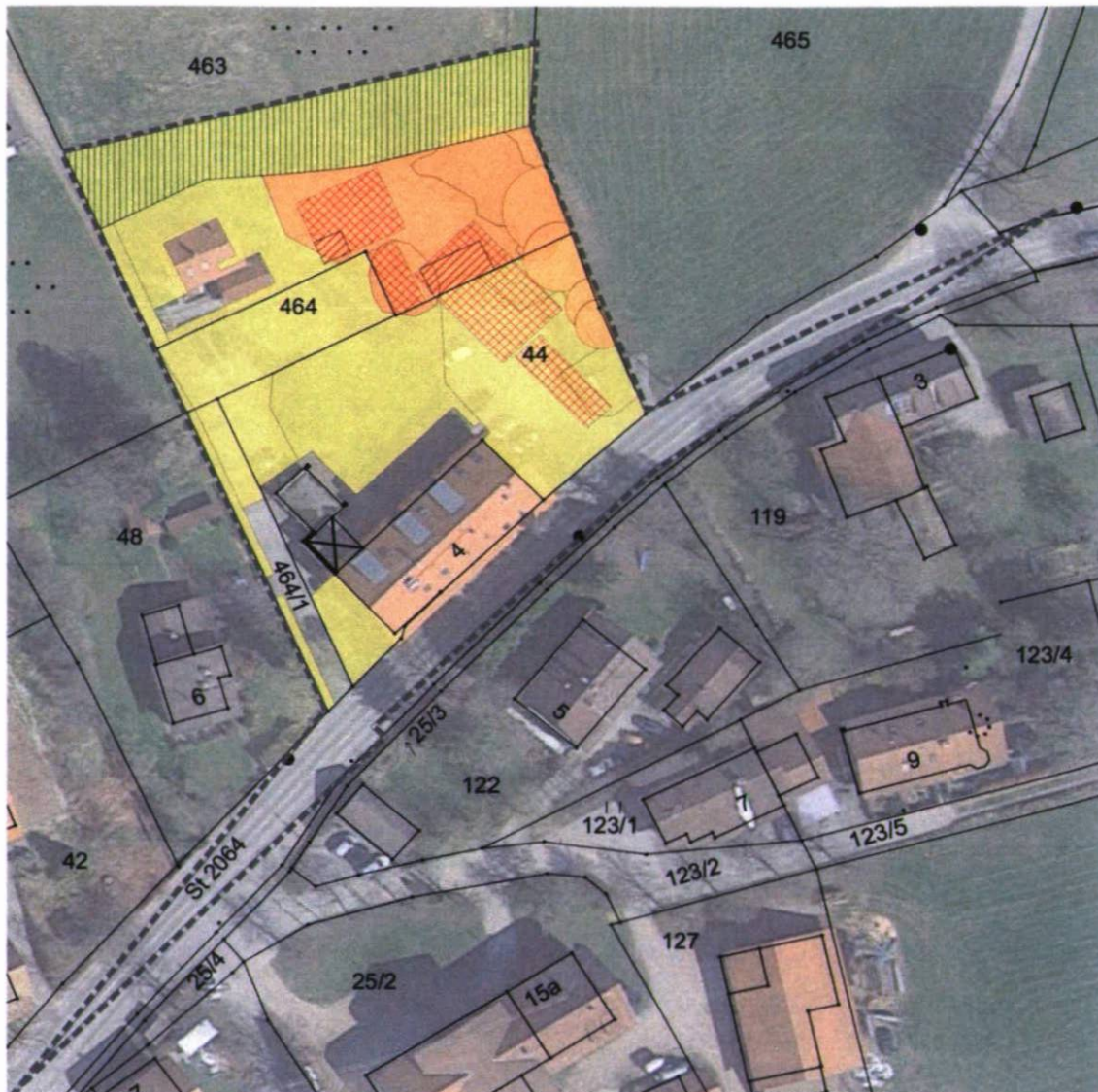
Daher wird das Gebiet in die Kategorien BI (Gebiete geringer Bedeutung mit niedrigem bis geringem Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad) und BII (Gebiete mittlerer Bedeutung mit niedrigem bis geringem Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad) eingestuft.

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen werden die Kompensationsfaktoren von 0,3 und 0,65 gewählt.



Damit ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Beeinträchtigungsintensität	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
BI	232 m <sup>2</sup>	0,3	70 m <sup>2</sup>
BII	207 m <sup>2</sup>	0,65	135 m <sup>2</sup>
Summe			204 m <sup>2</sup>
bisher zu leistender Ausgleichsbedarf			574 m <sup>2</sup>
Summe			778 m <sup>2</sup>



**Bewertung der Schutzgüter**

- Kategorie I  
 nach bayer. Leitfaden  
 (Gebiete mit geringer Bedeutung für  
 Naturhaushalt und Landschaftsbild)
- Kategorie II  
 nach bayer. Leitfaden  
 (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für  
 Naturhaushalt und Landschaftsbild)

**Ermittlung des Eingriffs**

- Eingriffstyp B nach bayer.  
 Leitfaden (GRZ unter 0,35)
- Bereits berücksichtigter  
 Ausgleich aus Änderung 2009
- Ausgleichsfläche
- Umgriff des Geltungsbereichs

Der Ausgleich erfolgt im nördlichen Bereich des Planungsgebietes auf Flur-Nr. 463, Gemarkung Magnetsried durch die Anlage einer Streuobstwiese. Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen, StU 16-18, Pflanzabstand 10-12m.
- Ein- bis max. zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähguts.
- In den ersten zehn Jahren ist die Baumscheibe von hohem Grasaufwuchs (besonders im Winter) frei zu halten.
- Fachgerechter Einzelstammschutz gegen Verbiss und Verfegen.
- Mahd von Randstreifen nur alle 4 Jahre, um Versteckmöglichkeiten und Quartiere zu schaffen.
- Verzicht auf Insektizide, Herbizide oder Fungizide.
- Regelmäßige Kontrolle der Fläche hinsichtlich der Pflanzenkrankheit „Feuerbrand“ mit Herausschneiden von betroffenen Bäumen.

Die Ausgleichsfläche befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Gemäß §15 Abs. 2 BNatschG steht die Festlegung von Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen für Landschaftsschutzgebiete der Anerkennung solcher Maßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht entgegen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, die nötige Pflege und der dauerhafte Erhalt der Ausgleichsfläche ist dinglich oder durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan schafft eine Ortsabrundung im nordöstlichen Bereich von Magnetsried und einen begrünten Ortsrand.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die naturschutzfachlichen Belange und orientiert sich am baurechtlich Zulässigen.

Andere Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes handelt.

## **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan, Luftbilder, Internetseiten des LfU sowie eine Ortsbegehung im Jahr 2018.

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung: Januar 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Umweltprüfung wurde auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen der Bauleitpläne auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung der bestehenden Gaststätte und den Bau von 2 Gebäuden zur Fremdenbeherbergung mit insgesamt 12 Fremdenzimmern und Erschließung.

Besonders wertvolle Lebensräume bzw. Ressourcen sind nicht betroffen. Negative Auswirkungen dieser Planung betreffen die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensräume.

Um diese Auswirkungen zu verringern, setzt der Bebauungsplan mehrere Maßnahmen fest:

Wasserdurchlässige Stellplätze, Versickerung bzw. Nutzung von Niederschlagswasser und Pflanzbindungen.

Die nicht ausgleichbaren Auswirkungen der Planung werden durch die Anlage einer Streuobstwiese als Ortsrandeingrünung ausgeglichen.  
Andere Standorte wurden nicht untersucht.

Gemeinde Seeshaupt,

12.12.2019



Michael Bernwieser  
1. Bürgermeister

