



Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See

Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Bereich Nördlich Hohenberger Straße



Stand: 28.10.2009
geändert: 01.06.2010

Städtebau:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regierungsbmstr.
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 Fax 089/6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Landschaft:
Dipl.Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfgangstraße 20 86911 Diessen-St. Georgen
e-mail: goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt
Gemeinde Seeshaupt, den2010

.....
(Bernwieser, Erster Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkung, Planungsanlass und Verfahren	3
2.0	Anlass, Ziele und Zwecke der 19. Flächennutzungsplanänderung	3
3.0	Derzeitige Darstellung und Neuplanung im Bereich Hohenberger Straße	3
3.1	Neukonzeption der Nutzungen im Bereich Hohenberger Straße	4
3.2	Immissionsschutz	4
3.3	Erschließung und Ortsdurchfahrtsgrenzen	6
3.4	Altlasten	6
3.5	Grundwasser	6
3.6	Denkmalpflege	7
3.7	Ver- und Entsorgung	7
4.0	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung	7
5.0	Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	8
5.1	Beschreibung der Planung	8
5.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	8
5.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	12
5.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	13
5.6	Ausgleichsflächenbedarf	13
5.7	Monitoring	14
5.8	Zusammenfassung Umweltbericht	14
	Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB	..

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 21.01.1991, AZ: 420-4621-WM 28-1 der Regierung von Oberbayern. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wurde bisher siebzehnmals geändert. Die 18. Änderung im Bereich Magnetsried „Mobilfunkstandort“ ist in Aufstellung. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan ist nunmehr 15 Jahre alt.

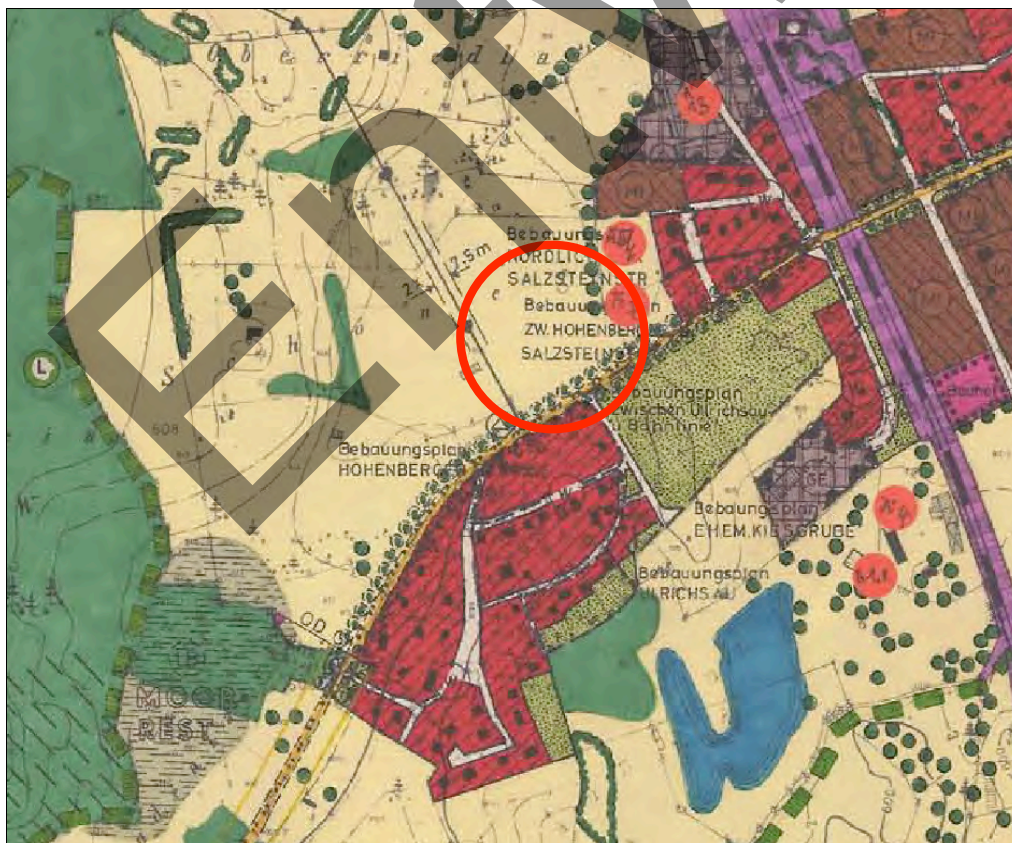
2.0 Anlass, Ziele und Zwecke der 19. Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund eines örtlichen Baulandbedarfes will die Gemeinde Seeshaupt nördlich der Hohenberger Straße ein kleines Baugebiet mit ca. 0,5 ha Nettobauland entwickeln.

Die aufzustellende 19. Flächennutzungsplanänderung im Bereich nördlich der Hohenberger Straße wird parallel zum aufzustellenden Bebauungsplan „Nördlich Hohenberger Straße“ geändert im Regelverfahren. Nachdem Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes notwendig.

3.0 Derzeitige Darstellung und Neuplanung im Bereich Hohenberger Straße

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit der Bebauungsplan „Nördlich Hohenberger Straße“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der FNP im Parallelverfahren angepasst mit Wohnbaufläche.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

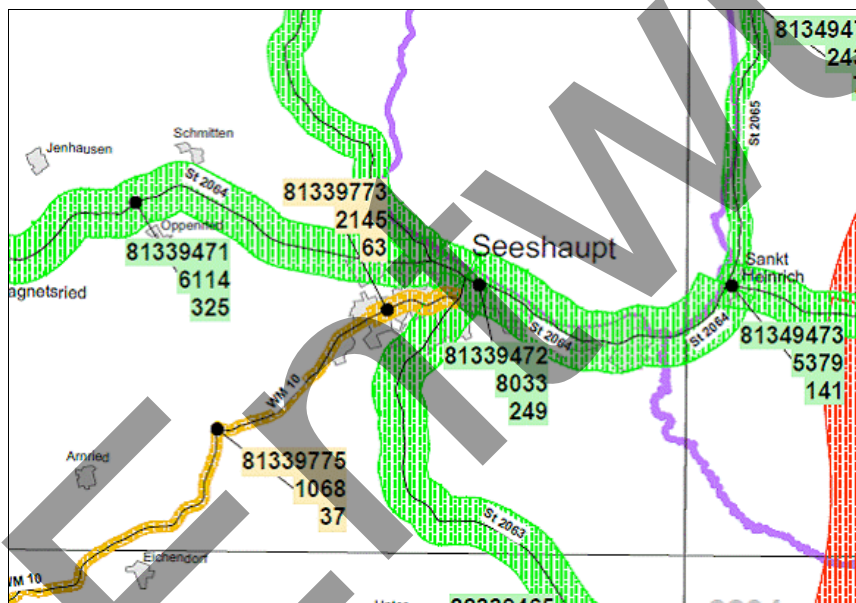
3.1 Neukonzeption der Nutzungen im Bereich Hohenberger Straße

Für den Planbereich stellt die 19. Änderung Wohnbaufläche dar einschließlich Ortsrandeingußung im Norden der Baufläche, im Osten einen Fußweg, der bis zur (öffentlichen) Grünfläche /Spielplatz führt. Auf der Westseite ist der bestehende Feldweg erweitert und zusätzlich mit einer Baumreihe versehen.

3.2 Immissionsschutz

Das Gebiet liegt nördlich der Hohenberger Straße (Kreisstraße WM 10). Die Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen ist gering, da diese Straße wenig Autoverkehr aufweist. Die Kreisstraße verläuft allerdings direkt auf der Südseite der neuen Baufläche.

- Verkehrsbelastung der Kreisstraße (Stand 2005)
- 2.145 Kfz/ 24Stunden, davon 63 LKW (= 2,9 %; geringer Anteil!
Zählstelle Nr. 81339773, östlich)
- 1.068 Kfz/ 24Stunden, davon 37 LKW (= 3,4 %; geringer Anteil!
Zählstelle Nr. 81339775, östlich)



In der 19. Flächennutzungsplanänderung ist zur Vorsorge für den Südbereich der Wohnbaufläche mit einer Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegt.

3.3 Erschließung und Ortsdurchfahrtsgrenzen

Das Baugebiet ist über die Hohenberger Straße zu erschließen; der fragliche Bereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen der Kreisstraße WM 10.

Die Bauverbotszone für Kreisstraßen nach dem Bayer. Straßen- und Wegegesetz ist in der Planzeichnung eingetragen. Das Nähere regelt der Bebauungsplan.

3.4 Altlasten

Im Planbereich sind der Gemeinde keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 bekannt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

3.5 Grundwasser

Dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim liegen über Grundwasser in dem Planungsbereich keine Angaben vor. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss.

3.6 Denkmalpflege

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

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

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtl_grundlagen_bodendenk.pdf

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die

nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, **10**, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Folgende Nebenbestimmungen wären bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7 a, 7 d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008, http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Wir bitten, das Vorstehende in den Erläuterungsbericht aufzunehmen und weisen gleichzeitig darauf hin, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern können. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Netz der E-on Bayern gesichert.

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Seeshaupt sichergestellt.

Die Abwässer werden über den bestehenden Gemeindekanal, der an den Ringkanal Starnberger See anschließt, beseitigt. Ein Anschluss an den gemeindlichen Tagwasserkanal ist möglich.

Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

4.0 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Hier wird auf den Umweltberichtes Ziffer 5.0 in dieser Begründung verwiesen.

Überschlägig zulässige Grundflächen lt. geplanter Festsetzungen B-Plan:

Umgriff Geltungsbereich / FNP-Änderung	6.767 m ²
Nettobauland	5.686 m ²
Öffentliche Grünfläche/ Spielplatz	242 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	647 m ²
Öffentlicher Gehweg mit Begleitgrün	192 m ²

Bei Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes in Ziffer 5.0 in dieser Begründung zur Flächennutzungsplanänderung, und derjenigen in der Begründung zur parallel aufzustellenden Bebauungsplanänderung „Nördlich Hohenberger Straße“ verwiesen. Ein genauer Nachweis wird beim parallel aufzustellenden Bebauungsplan erbracht.

5.0 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

Vorgehen bei der Umweltprüfung:

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt und dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Weilheim-Schongau.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

5.1 Beschreibung der Planung

Das geplante Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Seeshaupt. Im Osten und im Süden grenzen Wohnhäuser an, die angrenzenden Flächen im Westen und im Norden werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Gebiet sind 4 Ahorne und eine Eiche vorhanden, die erhalten werden. Die Fläche ist weitgehend eben. Das Gebiet ist über die im Süden vorhandene Kreisstraße WM 10 (Hohenberger Straße) erschlossen bzw. zu erschließen.

5.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

5.2.1 Grundlagen und Allgemeines

Das großräumige Gebiet ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands der naturräumlichen Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“ zuzuordnen. Das engere Planungsgebiet selbst liegt auf der Seeshaupter Schotter-Terrasse.

Während der letzten Eiszeit bedeckten Gletscher das bayerische Voralpenland. Das Planungsgebiet mit Umfeld lag damals unter dem Isar-Loisach-Gletscher begraben und liegt heute im Jungmoränengürtel des oberbayerischen Hügel- und Moorlandes. Bei ihrem Rückzug zerfielen die Gletscher in einzelne Zungen und isolierte Eisblöcke. Der großen geschlossenen Toteismasse, die das Becken des Starnberger Sees füllte, waren südlich mehrere kleinere Toteisblöcke vorgelagert, die heute die Osterseen und deren Verlandungsbereiche bilden. Der eiszeitliche Einfluss ist überall deutlich spürbar: im Süden dehnen sich über weite Flächen Hochmoore aus, die sich durch Verlandung ehemaliger Seen bildeten. Sie sind Teil des Naturschutzgebietes Osterseen.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz, FFH-Gebiete, SPA-Gebiete oder Biotop nach der Biotopkartierung des Landkreises Weilheim-Schongau sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. Das Gebiet liegt nach dem Arten- und Biotop-schutzprogramm für den Landkreis Weilheim-Schongau im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Osterseengebiet“.

5.2.2 Schutzgut Boden

Die Ablagerungen der Würmeiszeit prägen das Landschaftsbild des Planungsraumes. Die von den Eisströmen herbeigeführten Schuttmassen blieben in Form von Moränen liegen.

Der Bereich des Bebauungsplangebietes liegt auf würmeiszeitlichen fluviatilen Ablagerungen (Niederterrassenschotter).

Auf den quartären Ablagerungen haben sich Parabraunerden und Braunerden gebildet.

5.2.3 Schutzgut Wasser

Natürliche oder künstliche Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Angaben über den Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor. Es liegt jedoch ausreichend tief, so dass die geplante Bebauung das Grundwasser nicht erreichen wird.

Die Versickerungsfähigkeit im Niederterrassenschotter ist relativ gut. Dementsprechend empfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

Das Plangebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet und auch in keinem Vorranggebiet „Wasserversorgung“.

5.2.4 Schutzgut Klima/ Luft

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Oberbayerisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt am Starnberger See bei 1.099 mm im Jahr (Ammerland) und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Im Winterhalbjahr sind Nebelbildungen innerhalb der Niederterrasse bei ruhigem Strahlungswetter besonders häufig. Sie lösen sich nur hartnäckig auf.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefergelegene Gebiete fließt.

Das vorliegende Gebiet liegt in einem durch Grünland genutzten Bereich, auf dem nachts Kaltluft entsteht. Allerdings gibt es im Plangebiet aufgrund der Topographie und der benachbarten Bebauung keine ausgeprägten Kaltluftströme.

5.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Gebiet wird landwirtschaftlich intensiv durch Grünland genutzt.

Im Nordosten des Gebietes besteht eine mächtige ortsbildprägende Eiche, zu deren Schutz im Umfeld eine öffentliche Grünfläche eingeplant wurde.

Im Süden stehen an der Hohenberger Straße 4 Ahorne, die Teil einer straßenraumbedeutsamen Allee am westlichen Ortseingang von Seeshaupt sind.

Die Eiche und die 4 Ahorne sind im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt worden. Weitere Gehölze sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Wegen der landwirtschaftlichen Nutzung, der umgebenden Bebauung und der südlich vorhandenen sind die Flächen gestört. Deshalb ist das Gebiet kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Weitere Untersuchungen zu Tierarten wurden deshalb nicht vorgenommen.

Es wird jedoch dem Bauherrn empfohlen, keine Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (April bis August) vorzunehmen und vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche Vorgänge sowie die kulturhistorisch bedingte Nutzungsintensität der Landschaft geprägt.

Aufgrund der ebenen Landschaft ist das Gelände von Westen und von Norden einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

5.2.7 Schutzgut Mensch

Gemäß der einschlägigen DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz“ im Städtebau“ sind bei vom Verkehr verursachten Lärm im Allgemeinen Wohngebieten die schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) nachts 45 dB(A) einzuhalten.

Eine überschlägige Berechnung des durch den Verkehr auf der WM 10 verursachten Lärms zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte tagsüber erst in einem Abstand von ca. 20 m zum Straßenrand nachts erst in einem Abstand von ca. 26 m zu Straßenrand eingehalten werden können.

Im Bebauungsplan wird zur Vorsorge eine Grundrissorientierung festgelegt, damit diese Werte eingehalten werden können.

Die Planung sieht von der Hohenberger Straße zwei Wege nach Norden vor, so dass die Landschaft für den Erholungssuchenden besser erreichbar wird.

5.2.8 Gesamtbewertung des Bestandes gemäß Leitfaden

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

5.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Hohenberger Straße“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Überbauung und Versiegelung
- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung der überschaubaren Landschaft durch Gebäude. Allerdings erfährt das Gelände durch großzügige Gehölzpflanzungen eine optische Aufwertung

5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

In Seeshaupt besteht eine starke Nachfrage nach Grundstücken für Wohngebäude sowohl von der einheimischen Bevölkerung als auch von Auswärtigen. Die Gemeinde bemüht sich deshalb an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet, Wohnbauland auszuweisen. An der vorliegenden Stelle kann das Vorhaben mit relativ geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt werden.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 5.3 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

b. Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren. Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden im Bebauungsplan dargestellt.

5.6 Ausgleichsflächenbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Hohenberger Straße“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen (s. Absatz 9.3).

Bei der Festsetzung von entsprechenden Minimierungsmaßnahmen (Pflanzbindungen im öffentlichen und im privaten Bereich, Versickerung von Regenwasser, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ...) kann zur weiteren Eingriffsermittlung die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (entspricht der Checkliste im Absatz 3. „Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung“ des Leitfadens) angewendet werden. Näheres regelt der Bebauungsplan.

5.7 Monitoring

Es ist vorgesehen, 2 Jahre nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Baumpflanzungen, Ortsrandeingrünung), die zur Entbindung der Ausgleichsmaßnahmen geführt haben, umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Neuberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

5.8 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der jedoch durch Maßnahmen im Plangebiet minimiert werden kann, so dass keine ökologischen Ausgleichsflächen ausgewiesen werden müssen.

Ergänzung gem. § 6 Abs. 5, die nach Genehmigung der FNP-Änderung der Bekanntmachung der 19. Flächennutzungsplanänderung beizufügen ist:

- Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

.....