

# Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See



## Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan – Seeshaupt Süd I



Stand: 14.03.2011

Geändert: 08.07.2011

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

Landschaft:  
Dipl.Ing. Christoph Goslich  
Landschaftsarchitekt  
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen  
E-mail: [goslich@web.de](mailto:goslich@web.de)

im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt

Gemeinde Seeshaupt, den .....2011

.....  
(Bernwieser, Erster Bürgermeister)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>Anlass, Ziele und Zwecke der 20. Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>Derzeitige Darstellung und Neuplanung im Bereich Seeshaupt Süd I</b>	<b>3</b>
3.1	Immissionsschutz	4
3.2	Erschließung und Ortsdurchfahrtsgrenzen	6
3.3	Altlasten	6
3.4	Grundwasser	6
3.5	Gewässer	7
3.6	Denkmalpflege	7
3.7	Ver- und Entsorgung	7
<b>4.0</b>	<b>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz im Spannungsfeld städtebaulicher Entwicklung</b>	<b>8</b>
4.1	Schutzgebiet im Bereich der 20. Flächennutzungsplanänderung	8
4.2	Landschaftsschutzgebiet „Ufergebiet am Starnberger See“	10
4.3	Vorhaben und Ziele der Planung, planungsrechtliche Festlegungen	11
<b>5.0</b>	<b>Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)</b>	<b>12</b>
5.1	Beschreibung der Planung	12
5.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	13
5.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	15
5.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	16
5.6	Ausgleichsflächenbedarf	16
5.7	Zusammenfassung Umweltbericht	17
	<b>Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB</b>	<b>17</b>
	<i>Anlage: Naturschutzfachliche Stellungnahme Dipl. Biologe Kleiner, Unterammergau vom 20.10.2010</i>	<b>18</b>
	Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behörde	19

## **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 neunzehnmal geändert. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan ist nunmehr etwa 15 Jahre alt.

## **2.0 Anlass, Ziele und Zwecke der 20. Flächennutzungsplanänderung**

Im Planungsbereich wurden in den letzten Jahren mehrere Bauvoranfragen und Bauanträge, meist bauliche Erweiterungen und Neubauten, vorgelegt. Von der Gemeinde Seeshaupt wurden diese Anträge entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Seeshaupt Süd I“ als Außenbereich beurteilt und in der Regel abgelehnt auch wegen der Lage innerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes „Ufergebiet am Starnberger See“

Im Bereich der Schechener Straße liegt ggf. eine Bebauung von einigem Gewicht vor mit der Folge, dass auch eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB gerechtfertigt wäre.

Aufgrund der unklaren Rechtslage stellt die Gemeinde Seeshaupt derzeit den Bebauungsplan „Seeshaupt Süd I“ neu auf. Wesentliches Ziel ist es, die städtebauliche Ordnung der vorhandenen Bebauung bei weitgehender Erhaltung des Landschaftsschutzgebietes „Ufergebiet des Starnberger Sees im sensiblen Übergangsbereich zwischen dem Naturschutzgebiet „Osterseen“ und dem Starnberger See zu sichern.

## **3.0 Derzeitige Darstellung und Neuplanung im Bereich Seeshaupt Süd I**

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich dar. Damit der parallel aufzustellende Bebauungsplan „Seeshaupt Süd I“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der FNP im Parallelverfahren angepasst für den Teilbereich beidseits der Schechener Straße mit Wohnbaufläche.

Mit der vorliegenden 20. Flächennutzungsplanänderung stellt nunmehr die Gemeinde Seeshaupt ihre Planungsziele dar:

- Im Bereich beidseits der Schechener Straße wird Wohnbaufläche mit überwiegendem Grünanteil dargestellt. Dieser begrenzte Bereich soll dann aus dem LSG-Bereich herausgenommen und die Kreisverordnung in einem gesonderten Verfahren hierzu geändert werden.
- Der übrige im Bebauungsplan „Seeshaupt Süd I“ liegende Bereich bleibt im FNP unverändert im LSG „Uferschutzgebiet am Starnberger See“ als Außenbereich dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan -o.M.-

### 3.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt südlich der St. Heinricher Straße (St 2064). Die Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen ist erheblich, da diese Straße umfangreichen Autoverkehr aufweist. Die Staatsstraße verläuft nördlich an einigen Baugrundstücken vorbei. Der mittlere Abstand von Wohnbauten zur Achse der Staatsstraße beträgt ca. 50 m. Zwei Wohngebäude liegen direkt angrenzend an die 20 m Bauverbotszone. Von den Umfeldnutzungen entspricht das Gebiet direkt angrenzend an die Staatsstraße einem Außenbereich nach § 35 BauGB.

dtv-Wert Staatsstraße (2005): 8.033 Kfz/24 Stunden, davon 249 Lkw

Am nächsten Immissionsort ergeben sich Absolutpegel von tagsüber 65 dB(A) und nachts 58 dB(A). Damit werden die in der 16. BImSchV festgesetzten, beim Neubau von Straßen ein-

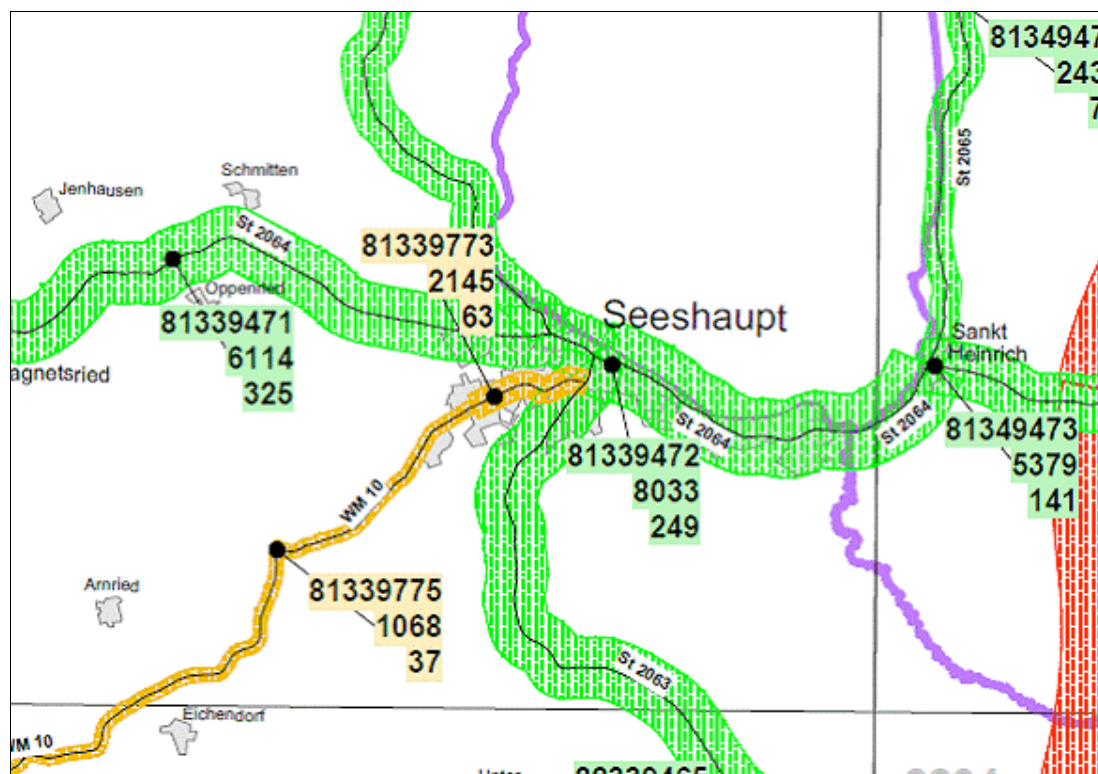
zuhaltenden Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebietes von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) erheblich überschritten. Diese Werte werden in der derzeitigen Rechtsprechung als Grenze für gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) angesehen; hier werden sie bis zu einem Abstand von 45 m zur Straßenmitte lediglich auf den Gebäudesüdseiten eingehalten. Die in der Bauleitplanung relevanten, für eine entsprechende Lebensqualität stehenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden bis zu einer Entfernung von 70 m (tagsüber) bzw. 85 m (nachts) überschritten.

Damit werden die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete tagsüber für z.B. ein WA von 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung) erheblich überschritten. Nach den Ausführungen im Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich“.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts ohne Lärmschutz überschritten werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Einschlägigen DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ betragen demnach:

WA: tagsüber 55 dB(A) nachts 45 dB(A).



In der 20. Flächennutzungsplanänderung ist zur Vorsorge für den betroffenen Bereich der neu dargestellten Wohnbaufläche mit einer Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegt.

Auch wegen der Immissionsbelastung werden die neuen Bauflächen eng begrenzt am Bestand dargestellt; eine Ausweitung der Bauflächen ist aufgrund der Immissionschutzbelange nicht sinnvoll und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB unvereinbar. Von der Aufnahme eines nicht in das Orts- und Landschaftsbild passenden Lärmschutzwalles oder einer ortsuntypischen, durchlaufenden Lärmschutzwand wird aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen abgesehen.

### **3.2 Erschließung und Ortsdurchfahrtsgrenzen**

Das Baugebiet ist über die Schechener Straße an die Staatsstraße angebunden; der fragliche Bereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen der Staatsstraße 2064.

Die Bauverbotszone für Staatsstraßen nach dem Fernstraßengesetz ist in der Planzeichnung mit 20 m eingetragen. Das Nähere regelt der Bebauungsplan.

### **3.3 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.

### **3.4 Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Allerdings ist aufgrund der natürlichen Grundlagen von einem hohem Grundwasserstand ( $\leq 2$  m unter Flur) auszugehen. Die Bauvorhaben sind daher besonders hinsichtlich ihres Einflusses auf den Gebietswasserhaushalt hin zu prüfen.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

### 3.5 Gewässer

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat in seinem Schr. v. 20.05.2010 zum Bebauungsplan „Seeshaupt Süd I“ auf folgendes hingewiesen:

Im Bereich des Singerbaches ist durch eine evtl. Brückenverklausung und / Verlandungen eine potentielle Überschwemmungsgefahr vorhanden. Überschwemmungsgebiete entlang des Gewässers sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten (vgl. § 77 WHG). Bei hohen Seewasserständen können bei tiefer liegenden Grundstücken Probleme auftreten (Rückstau).

Derzeit sind dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim keine genaueren Angaben zum Abflussverhalten des Bodenbaches und zu den Höhenverhältnissen vorhanden, so dass nur eine augenscheinliche Aussage getroffen werden kann. Danach geht vom Lidoweier keine akute Gefährdung aus. Der Bodenbach mit Lidoweier ist ähnlich wie der Singerbach zu beurteilen. Probleme für tiefer liegende Grundstücke können bei hohen Seewasserständen (Rückstau) und einer evtl. Brückenverklausung auftreten.

### 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.

### 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.

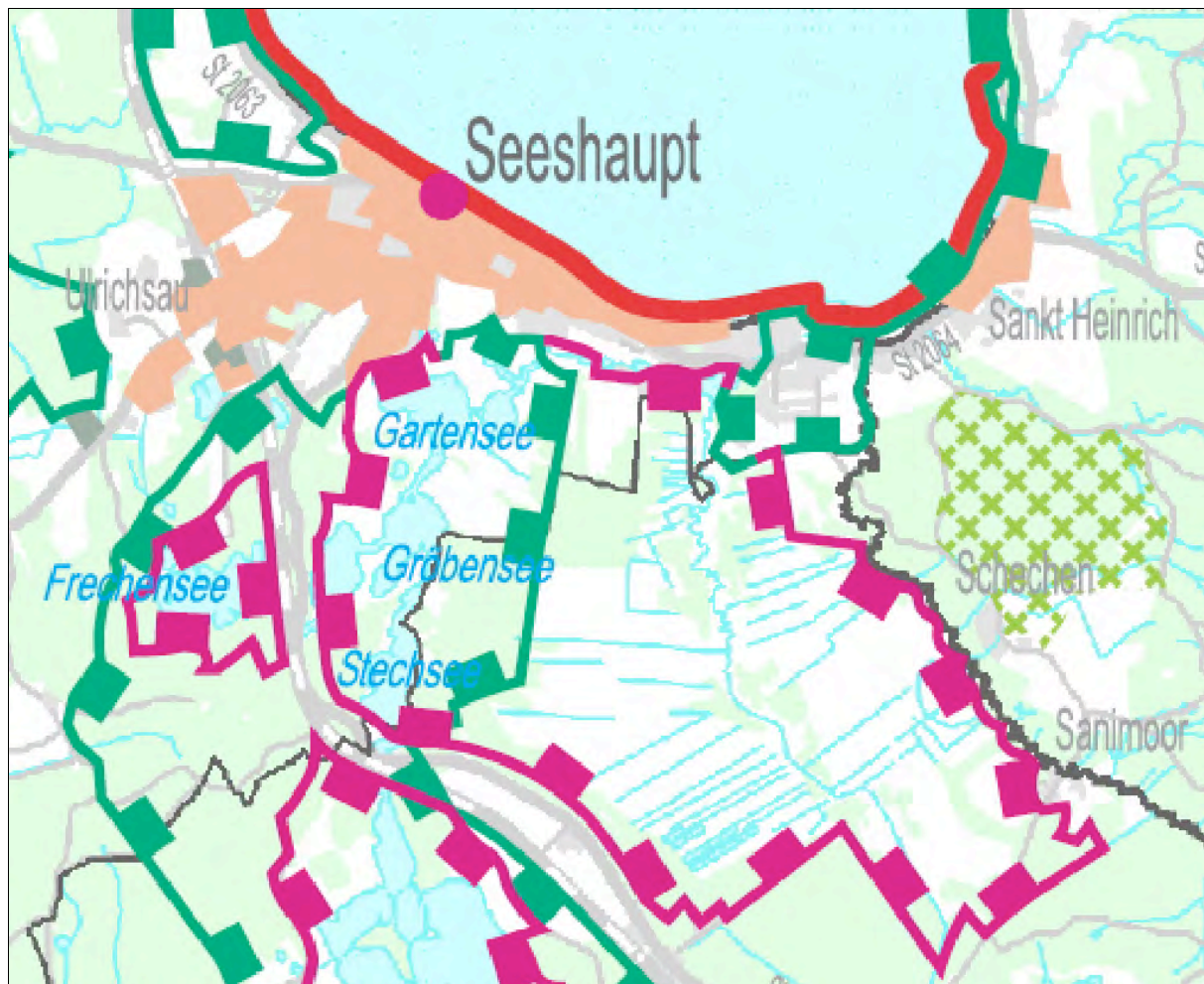
Die Abwässer werden über den bestehenden Gemeindekanal, der an den Ringkanal Starnberger See anschließt, beseitigt. Ein Anschluss an den gemeindlichen Tagwasserkanal ist möglich.

Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

#### 4.0 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz im Spannungsfeld städtebaulicher Entwicklung

##### 4.1 Schutzgebiet im Bereich der 20. Flächennutzungsplanänderung

Die 20. Flächennutzungsplanänderung liegt im Spannungsfeld mehrerer Schutzgebiete, Natura-2000-Flächen und eines Vogelschutzgebietes im Übergangsbereich zwischen den Osterseen und dem Starnberger See. Bauland soll daher nur in einem untergeordneten Maße dargestellt werden. Für diesen Bereich soll die geltende Rechtsverordnung so geändert werden, dass der als Baufläche abgegrenzte Bereich aus dem LSG-Gebiet genommen wird. Diese „chirurgische Amputation“ ist zwar bedauerlich, wird aber für unumgänglich gehalten, um das bestehende Landschaftsschutzgebiet zu differenzieren und im Kern abzusichern, und gegenüber dem Bauland besser abzugrenzen.



Schutzgebiete Karte aus dem Regionalplan

## 4.2 Landschaftsschutzgebiet „Ufergebiet am Starnberger See“ (vom 21. Februar 1985, bisher 2 Änderungen)

### § 1

#### Schutzgegenstand

Das Ufergebiet des Starnberger Sees im Gebiet der Gemeinden Bernried und Seeshaupt wird unter der Bezeichnung „Ufergebiet am Starnberger See“ in den in § 2 näher bezeichneten Grenzen als Landschaftsschutzgebiet geschützt.

### § 3

#### Schutzzweck

1. Zweck des Landschaftsschutzgebietes „Ufergebiet am Starnberger See“ ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten, insbesondere den Lebensraum seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu sichern;
2. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu bewahren, insbesondere die landskulturell bedeutsame Parklandschaft mit ihren wertvollen Laubmischwäldern und Einzelbaumgruppen, sowie die Hangquellmoore, Streuwiesen und typische Ufervegetation des Starnberger Sees zu sichern;
3. Die Landschaft für die Erholung nachhaltig zu erhalten.

### § 4

#### Verbote

In dem in § 1 bezeichneten Schutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck (§ 3) zuwiderlaufen.

### § 5

#### Erlaubnis

- (1) Der naturschutzrechtlichen **Erlaubnis** des Landratsamtes Weilheim-Schongau als unterer Naturschutzbehörde bedarf, wer im Landschaftsschutzgebiet beabsichtigt,
  1. ....
  2. **bauliche Anlagen** aller Art (Art. 2 Abs. 1 der Bayer. Bauordnung – BayBO- ) zu errichten, zu ändern oder ihre Nutzung zu ändern, auch wenn sie einer baurechtlichen Genehmigung nicht bedürfen; hierzu zählen insbesondere
    - a) **Gebäude** (Art. 2 Abs. 2 BayBO) z.B. Wohnhäuser, Wochenendhäuser
    - b) **Einfriedungen (Zäune)**
    - c) **Veränderungen der Erdoberfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen,**
  8. Außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Plätze mit Kraftfahrzeugen aller Art oder mit Wohnwagen zu fahren oder diese dort abzustellen; ausgenommen zur landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung;
  9. außerhalb der dem öffentlichen Verkehr, einschließlich dem Reiten gewidmeten Straßen, Wege und Plätze zu reiten

### § 9

#### Ordnungswidrigkeiten

- (1) Nach Art. 52 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BayNatSchG kann mit **Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark** belegt werden, wer **vorsätzlich oder fahrlässig**

1. *Entgegen den Verboten des § 4 im Schutzgebiet Veränderungen vornimmt;*
2. *Ohne die nach § 5 Abs. 1 der Verordnung erforderliche Erlaubnis*
  - a) **bauliche Anlagen** aller Art (Art. 2 Abs. 1 der Bayer. Bauordnung –BayBO–) errichtet, ändert oder ihre Nutzung ändert (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a-c);
  - d) *außerhalb von genehmigten Zeltlagerplätzen und Lagerplätzen für Wohnwagen zeltet, Wohnwagen aufstellt oder dies gestattet (§ 5 Abs.1 Nr. 2 Buchst.c);*
  - l) *Außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Plätze mit Kraftfahrzeugen aller Art oder mit Wohnwagen fährt oder diese dort abstellt (§ 5 Abs.1 Nr.8);*

### 4.3 Vorhaben und Ziele der Planung, planungsrechtliche Festlegungen

Der Planbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung liegt insgesamt im Landschaftsschutzgebiet nach Ziff. 4.1.

Der bisher bestehende einfache Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 ist trotz der nunmehrigen Neuaufstellung und Veränderungssperre rechtsverbindlich. Weder wurde dessen Unwirksamkeit im Rahmen einer Normenkontrolle festgestellt, noch wurde er oder einzelne Festsetzungen inzident verworfen. Andererseits verkennt die Gemeinde Seeshaupt nicht, dass der Planbereich beidseits der Schechener Straße aufgrund der bestehenden recht unterschiedlichen Bebauung eine Struktur vermittelt, die eine geänderte planungsrechtliche Beurteilung nicht von vorne herein ausschließt.

Im Zusammenhang mit der geänderten städtebaulich-planungsrechtlichen Beurteilung macht die Gemeinde aber deutlich, dass ihre Planungsziele in keinem Fall so weit gehen, an der Gemarkungsgrenze und weitab des Ortskernes von Seeshaupt mitten im Landschaftsschutzgebiet einer baulichen Entwicklung Vorschub zu leisten, die nach übereinstimmender Einschätzung mit der Unteren Naturschutzbehörde und den beauftragten Fachplanern als eklatante Fehlentwicklung einzustufen ist.

Auch deshalb muss das Bauland im betreffenden sensiblen Bereich zwischen Vogelschutzgebiet und LSG/ Naturschutzgebiet in engen Grenzen bleiben. Dies gilt insbesondere für die Größe der überbaubaren Flächen als auch für die entstehenden Baumassen, die mit der Höhenentwicklung vorgegeben werden.

Grundsätzlich ist das Bebauungsplangebiet „Seeshaupt Süd I“ als städtebauliche Fehlentwicklung einzustufen, da dieses Gebiet als Landschaftsschutzgebiet zwischen dem Naturschutzgebiet „Osterseen“, einer einmaligen Eiszerfallandschaft, und dem Starnberger See mit amtlichen Biotopflächen, Natura 2000 (FFH-Gebieten und SPA- Vogelschutzgebiet) liegt. Gem. § 33 BNatSchG und Art. 13b und c BayNatSchG ist die Qualität der FFH- und SPA-Gebiete zu bewahren und ihr Zustand zu erhalten; es gilt ein generelles Verschlechterungsverbot, das für jedermann bindend ist. Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim (Schr. v. 28.05.2010) und auch der zusätzlich eingeschaltete Dipl. Biologe Kleiner, Oberammergau (Naturschutzfachliche Stellungnahme vom 20.10.2010; Anlage zur Begründung!) teilen diese Einschätzung.

**Seit jeher ist die Gemeinde Seeshaupt bestrebt, dieses am östlichen Gemeindegebietsrand liegende Gebiet nicht als übliches Baugebiet zu entwickeln. Lediglich den Anforderungen des Art. 14 GG („Eigentumsschutz“) soll genügt werden.**

Insgesamt wird von gemeindlicher Seite den Belangen des Ortsbildes, des Fremdenverkehrs und des Naturschutzes klar der Vorrang eingeräumt. Unter dieser Prämisse werden die Bauflächen im Rahmen der 20. Flächennutzungsplanänderung eng begrenzt dargestellt.

## **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. Schließlich war die Relevanzprüfung des Diplom-Biologen Kleiner aus Oberammergau vom 20. Oktober 2010 (s. Anlage) Grundlage für die vorliegende Planung.

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**

Die 20. Flächennutzungsplanänderung liegt im Spannungsfeld mehrerer Schutzgebiete, Natura-2000-Flächen und eines Vogelschutzgebietes im Übergangsbereich zwischen den Osterseen und dem Starnberger See.

Aus landschaftsplanerischer Sicht stellen alle im Landschaftsschutzgebiet *Ufergebiet Starnberger See* befindlichen Siedlungsstrukturen einen störenden und beeinträchtigenden Siedlungsansatz dar, die den Schutzziele nach §10 BayNatSchG entgegenstehen. Gleichwohl muss das verfassungsmäßig geschützte Eigentumsrecht (Art. 14 GG) berücksichtigt werden

Bauland soll daher nur in einem untergeordneten Maße dargestellt werden. Für diesen Bereich soll die geltende Rechtsverordnung so geändert werden, dass der als Baufläche abgegrenzte Bereich aus dem LSG-Gebiet genommen wird. Diese „chirurgische Amputation“ ist zwar bedauerlich, wird aber für unumgänglich gehalten, um das bestehende Landschaftsschutzgebiet zu differenzieren und im Kern abzusichern, und gegenüber dem Bauland besser abzugrenzen.

### **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.

Das Gebiet liegt nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Weilheim-Schongau im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Osterseengebiet“.

### **5.2.2 Schutzgut Boden**

Das Planungsgebiet gehört zum Verlandungsbereich des Starnberger Sees zwischen Singerbach und Ache.

Als geologisches Ausgangsgestein kommen Ablagerungen im Auenbereich und polygenetische Talfüllung, z. T. würmeiszeitlichen Ursprungs als auch Torf im Plangebiet vor.

### **5.2.3 Schutzgut Wasser**

Natürliche oder künstliche Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches der 20. Flächennutzungsplanänderung nicht vorhanden.

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

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 am Rand eines durch Grünland genutzten Bereiches, auf dem nachts Kaltluft entsteht. Durch die vorhandene Bebauung ist der Kaltluftabfluss gestört.

### **5.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Das Gebiet liegt innerhalb eines landschaftlich und landwirtschaftlich geprägten Gebietes. Neben dem typischen Siedlungsgrün bestehend aus Zierbäumen, Zierstrauchhecken und geschnittenen Hecken dominieren in der Umgebung vor allem die Ost-West verlaufenden Grünländer und die Feuchtlebensräume des Offenlandes den Landschaftsraum.

Ausdrücklich wird in diesem Zusammenhang auf die naturschutzfachliche Relevanzprüfung des Biologen Kleiner, Oberammergau, vom 20.010.2010 verwiesen, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Danach wird der räumliche Geltungsbereich in einigem Abstand flankiert von geschützten Lebensräumen des Naturschutzgebietes (NSG) „Osterseen“, dem FFH-Gebiet „Starnberger See“, dem Europäischen Vogelschutz(SPA)- und Ramsar-Gebiet „Starnberger See“, und von geschützten Lebensräumen gemäß Biotopkartierung. In den beiden Lebensraumkomplexen nördlich und südlich werden im Anhang II der FFH-Richtlinie genannt: *Euphydryas aurinia* (Abriß-Schreckenfalter) und *Liparis loeselii* (Glanzstendel), jeweils Rote Liste Bayern 2 (stark gefährdet).

Wegen der im Plangebiet vorhandenen Bebauung einschließlich der Erschließungsstrassen sind die Flächen allerdings in unterschiedlicher Intensität gestört. Deshalb ist das eng begrenzte Gebiet der 20. Flächennutzungsplanänderung selbst 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 Plangebiet liegt im nördlichen Ausläufer der historischen Kulturlandschaft Schechenfilz und Weidfilz. Die weitgehend offene Moorlandschaft mit ihrem für das Voralpenland regional-typischen Landschaftsbild weist Nutzungsstrukturen und Landschaftselemente mit nur geringer neuzeitlicher Überprägung auf. Einzelelemente mit Natur- und Kulturcharakter bestimmen Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Sie sind erkennbar und erlebbar

(erschlossen durch Wege und weitere Infrastruktur). Wie oben bereits dargestellt, stellt die vorhandene Siedlungsstruktur einen störenden und beeinträchtigenden Siedlungsansatz dar. Gleichwohl muss das verfassungsmäßig geschützte Eigentumsrecht (Art. 14 GG) berücksichtigt werden

### **5.2.7 Schutzgut Mensch**

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

Am nächsten Immissionsort ergeben sich Absolutpegel von tagsüber 65 dB(A) und nachts 58 dB(A). Damit werden die in der 16. BImSchV festgesetzten, beim Neubau von Straßen einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) erheblich überschritten. Diese Werte werden in der derzeitigen Rechtsprechung als Grenze für gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) angesehen; hier werden sie bis zu einem Abstand von 45 m zur Straßenmitte lediglich auf den Gebäudesüdsseiten eingehalten. Die in der Bauleitplanung relevanten, für eine entsprechende Lebensqualität stehenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden bis zu einer Entfernung von 70 m (tagsüber) bzw. 85 m (nachts) überschritten.

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

Die Planung sieht von der St. Heinricher Straße mehrere Wege nach Süden vor, so dass die Landschaft für den Erholungssuchenden bereits jetzt gut erreichbar ist.

### **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 mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

## **5.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung der 20. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Seeshaupt sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Diese 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

- Weiterer Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Überbauung und Versiegelung

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Weitere Veränderung der überschaubaren Landschaft durch Gebäude.

#### **5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

In dem Planbereich besteht gerade in letzter Zeit ein erheblicher Druck, Flächen im Landschaftsschutzgebiet zu bebauen bzw. zu verdichten. Hiervon sind auch Außenbereichsflächen betroffen, deren Bebauung die Gemeinde in keinem Fall zustimmen will, da diese Maßnahmen den Schutzgebietszweck des LSG untergraben.

Das Vorhaben der Gemeinde, das LSG möglichst weitgehend zu erhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Spannungsfeld zwischen Naturschutz und Baurecht zu sichern, ist alternativlos.

#### **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 der 20. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes „Seeshaupt Süd I“ sind trotz der bestandsorientierten Planung Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen.

Nach § 1a (3) Satz 5 BauGB ist für diese Baumaßnahme jedoch kein Ausgleich notwendig, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB).

### **5.7 Zusammenfassung Umweltbericht**

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Diese Eingriffe sind nach § 1a (3) Satz 5 des Baugesetzbuches zulässig. Eine Ausweisung von ökologischen Ausgleichsflächen ist deshalb nicht notwendig.

***Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB) zur 20. Änderung Flächennutzungsplan/ zum Bebauungsplan „Seeshaupt Süd I“***

*Wird ergänzt!*

Anlage: Naturschutzfachliche Stellungnahme Dipl. Biologe Kleiner, Unterammergau vom  
20.10.2010

## **Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behörde**

### **1. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schr. v. 04.05.2011**

#### Wasserversorgung:

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

#### Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Es ist darauf zu achten, dass bei baulichen Erweiterungen das vom AZV Starnberger See zugeteilte Abwasserkontingent eingehalten wird.

### **2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim, Schr. v.05.05.2011**

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.