Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See
Begründung zum Bebauungsplan „Seeshaupt - Süd I“, Gmkg. Seeshaupt

Stand: 12.03.2010
Geändert: 30.11.2010
geändert: 08.10.2012 / redakt. erg. 15.01.2013

Gemeinde Seeshaupt, den 2013

.....
Bernwieser, Erster Bürgermeister

Ortsplanung:
Dipl. Ing. Rudolf Reiser
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung:
Dipl. Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Telefon 08807/6956 • Fax 08807/1473
E-Mail: goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt

Inhaltsverzeichnis

Teil A Städtebau

1.0	**Planungsanlass und Verfahren**	**3**
2.0	**Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen**	**7**
2.1	Flächennutzungsplan	7
2.2	Bestehende Bebauungspläne im Umfeld	7
2.3	Landschaftsschutzgebiet „Ufergebiet am Starnberger See“	**8**
2.4	NATURA 2000 Gebiete	9
3.0	**Vorhaben und Ziele der Änderung, planungsrechtliche Festlegungen**	**12**
3.1	Naturschutzrechtliche Zielvorgaben	13
3.2	Städtebauliche Ziele für die Planung	14
3.3	Städtebauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Planung	15
3.4	Art der baulichen Nutzung	17
3.5	Baugrenzen und zulässige Grundflächen	17
3.6	Flache und steile Dachneigungen	18
3.7	Festlegung des Baulandes und Landschaftsschutzgebiet	18
3.8	Festlegung der Anzahl der Wohnungen und Wochenendhäuser	19
3.9	Öffentliche Straßenflächen	19
3.10	Festlegung der Mindestgrundstücksgrößen der Baugrundstücke	19
3.11	Stellplatzkonzept	19
3.12	Immissionsschutz	19
3.13	Grundsätzliches zum Immissionsschutz Staatsstraße 2064	21
3.14	Sicherheitsbelange und Staatsstraße 2064	21
4.0	**Grünordnung**	**22**
4.1	Naturräumliche Grundlagen	22
4.2	Landschaftsübersicht	22
4.3	Landschaftsanalyse und Bewertung	26
4.4	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/Umweltbericht	30
4.5	Grünplanung	31
4.6	FFH-Verträglichkeit	33
5.0	**Sonstiges**	**34**
5.1	Denkmalschutz	34
5.2	Niederschlagswasserbeseitigung	35
5.3	Grundwasser	36
5.4	Gewässer	37
5.5	Altlastenverdachtsflächen	37
5.6	Wasserversorgung	37
5.7	Abwasserentsorgung	38
6.0	**Erschließung**	**38**
7.0	Flächenübersicht	39
8.0	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	39
9.0	Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren	40

Anlage 1-3: Bestandsaufnahme und Bewertung, Schutzgebiete; Flächenübersicht *41*
Anlage 4: Überschlägige Ermittlung Baugrundstücksflächen, Grundflächen *44*
Anlage 5: Verordnung über LSG „Ufergebiet am Starnberger See“ vom 21.2.1985; 3. Änderungs-VO *45*
Anlage 6: Naturschutzfachliche Stellungnahme Dipl. Biologe Kleiner, Unterammergau vom 20.10.2010 *47*

Teil B Umweltbericht **48**
Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB *54*

Teil A. Städtebau

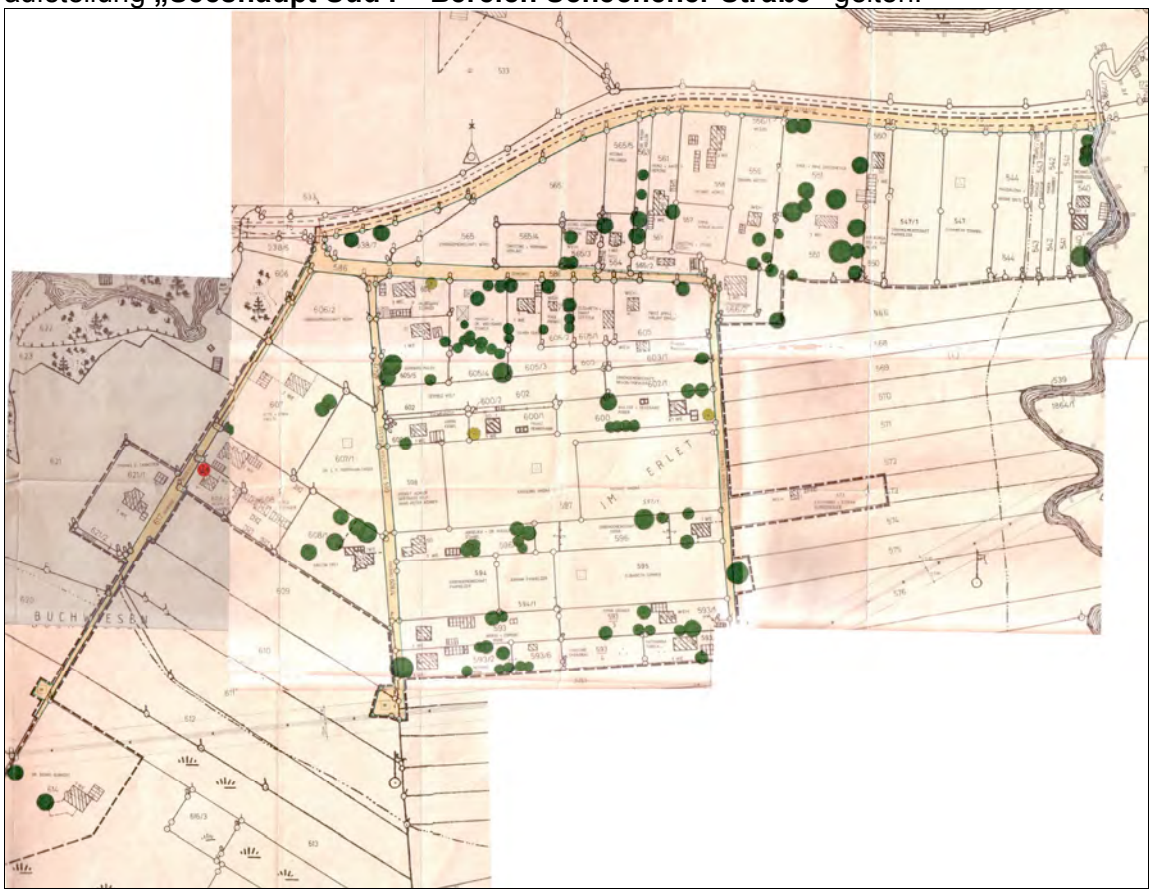
1.0 Planungsanlass und Verfahren

Planungsanlass

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 des Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans **„Seeshaupt Süd I“** als Außenbereich beurteilt und in der Regel abgelehnt auch wegen der Lage innerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes.

Nach mehreren ablehnenden Bescheiden durch das Landratsamt Weilheim-Schongau wurde Widerspruch und Klage vor dem Verwaltungsgericht München erhoben mit dem Ziel, bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauung bisher nicht bebauter Grundstücke zu erreichen.

Das Verwaltungsgericht München vertritt trotz des vorliegenden Bebauungsplans, der außer der Bestandserhaltung eine weitere Bebauung ausschließt, die Auffassung, dass insbesondere im Bereich der Schechener Straße eine Bebauung von einigem Gewicht vorliegt mit der Folge, dass eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB gerechtfertigt sei. Dabei wurde erläutert, dass planungsrechtlich die Gültigkeit des alten, bisher geltenden Bebauungsplanes insbesondere in dem Teilbereich beidseits der Schechener Straße, die bereits eine Bebauung von einigem Gewicht aufweist, ggf. hier in Frage zu stellen sei. Dieser Bebauungsplan ist nach wie vor rechtsverbindlich und soll zukünftig außerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung **„Seeshaupt Süd I – Bereich Schechener Straße“** gelten.



Bestehender Bebauungsplan „Seeshaupt Süd I“ o.M.

Grundzug dieses einfachen Bebauungsplans „Seeshaupt Süd I“ i.d.F. vom 30.03.1993, in Kraft getreten am 27.12.1993, ist es, den Gesamtbereich der überplanten Fläche als Außenbereich zu deklarieren und auf Festsetzung von Baugrenzen / überbaubaren Flächen und Festlegung einer Grund- und ggf. einer Geschossfläche, zu verzichten. Im Vollzug hat diese Plandarstellung trotzdem immer wieder erhebliche Probleme bereitet:

- Teilweise sind im Plangebiet historisch gewachsene Dauerwohnsitze vorhanden mit auch üppigen Grund- und Geschossflächen (...143 m^2 – 255 m^2; regelmäßig zwischen 100 und 130 m^2).
- Teilweise sind Wochenend- und Ferienwohnsitze angesiedelt (50 m^2 – 75 m^2).
- Insgesamt sind ca. 3.802 m^2 Grundflächen für Hauptgebäude und 1.490 m^2 für Nebenanlagen und Garagen vorhanden.
- Die Grundstücke sind unterschiedlich groß und sehr tief (Ost-West Abstand der Straßen: 200 m) und teilweise in zweiter Reihe bebaut (ø 800 m^2 ; regelmäßig sehr unterschiedlich von ca. 700 – ca. 5000 m^2).

- Die Erschließung des Gesamtgebietes durch öffentliche Verkehrsflächen ist zwar noch ausreichend im Sinne des § 35 BauGB, jedoch für ein übliches Siedlungsgebiet eher unzureichend.
- Die Gemeinde Seeshaupt hat Erneuerungen zugelassen, teilweise wohl auch geringe Erweiterungen von Dauerwohnsitzen.
- Neuansiedlungen auf dazwischen liegenden freien Grundstücksflächen wurden konsequent abgelehnt, da das bestehende Landschaftsschutzgebiet nicht aufgegeben werden soll, und der Planungsbereich nach Auffassung der Gemeinde Seeshaupt auch nicht als übliches Wohngebiet entwickelt werden soll.
- Das Verwaltungsgericht hat darauf hingewiesen, dass aufgrund bestehender baulicher Verdichtungen wohl in Teilbereichen von § 34 BauGB auszugehen sei.

In Übereinstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 28.05.2010 ist der Planbereich aufgrund seiner Lage zwischen dem Starnberger See/ Vogelschutzgebiet/ Natura 2000-Gebiet und dem Naturschutzgebiet „Osterseen“ als eklatante städtebauliche Fehlentwicklung einzustufen.

Ausdrücklich vertritt die Gemeinde Seeshaupt und auch die an das Plangebiet direkt angrenzende Gemeinde Münsing die Auffassung, dass der Planbereich als übliches Wohngebiet verfehlt ist und in seiner baulichen Fehlentwicklung grundsätzlich nicht verstärkt werden sollte.
Im Gegensatz zum Verwaltungsgericht München, das sich bisher lediglich mit (von der Gemeinde verweigerten) Einzelbauvorhaben befasst hat, vertritt die Gemeinde Seeshaupt nach wie vor im räumlichen Gesamtzusammenhang des Plangebietes die Auffassung, dass der Bereich wie bisher auch vom LRA Weilheim-Schongau mitgetragen als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen ist. Danach wäre ein (Wohnbau-) Vorhaben auf bisher unbebauten Grundstücken nicht zulässig.

Auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt, der den betreffenden Planbereich als Außenbereich bzw. als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, zeigt seit langer Zeit die Planungsziele für den Bereich klar und eindeutig auf.
Allein schon aufgrund der von den verschiedenen Sichtweisen unterschiedlich eingeschätzten Situation, aber insbesondere wegen der städtebaulichen Gegebenheiten ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Verfahren

Im Vorfeld weiterer verwaltungsgerichtlicher Entscheidungen hat die Gemeinde vorbeugend zur Sicherung ihrer Planungsziele die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Seeshaupt Süd I“ beschlossen und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erlassen.

Ablauf der Planung bisher (Stand: Oktober 2012)

Das Verfahren für den aufzustellenden Bebauungsplan „Seeshaupt - Süd I“ wurde begonnen mit Anwendung des seit dem 1.1.2007 geltenden Baugesetzbuch nach § 13a („Innenentwicklung“). Städtebauliche Begründung seinerzeit war, dass der Planbereich zum Siedlungskörper des Ortes Seeshaupt gehöre, was aber nicht zu verwechseln ist mit § 34 Abs. 1 BauGB.

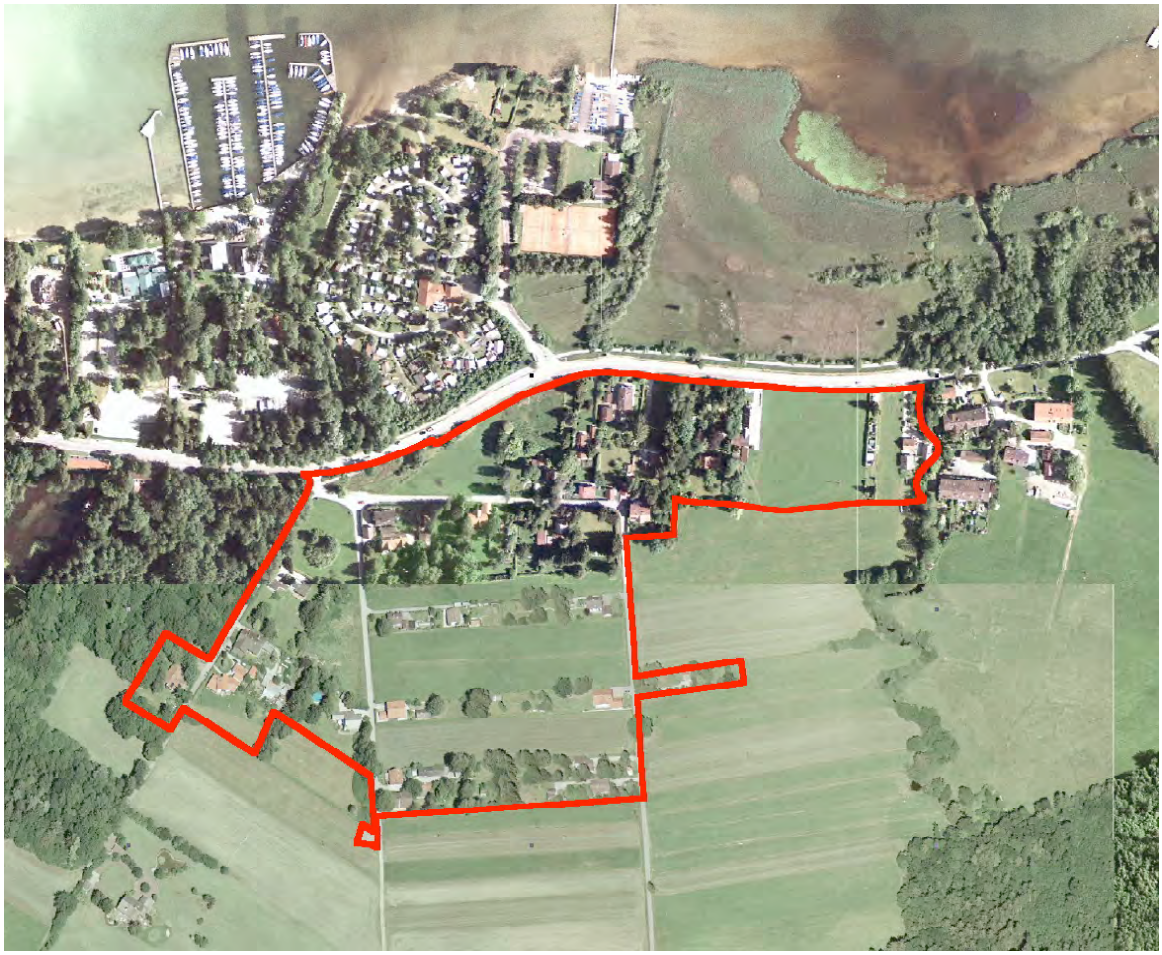
Aufgrund von Stellungnahmen (Regierung von Oberbayern (Planung und Bauordnung), Dr. Dirnberger vom Bayer. Gemeindetag und aufgrund von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung) wurde das Planungsinstrument des § 13 a BauGB übergeführt in ein Regelverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Hierzu wurde in einem 1. Schritt die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt mit einer eng begrenzten Bauflächendarstellung beidseits der Schechener Straße. Vor Genehmigung durch das Landratsamt wurde sodann diese Baufläche in dem dafür vorgesehenen Verfahren durch Kreistagsbeschluss aus dem Landschaftsschutzgebiet heraus genommen; anschließend erfolgte durch das zuständige Landratsamt Weilheim-Schongau die Genehmigung der 20. FNP-Änderung.

Anschließend wurde der Bebauungsplanentwurf „Seeshaupt-Süd I – Teilbereich Schechener Straße überarbeitet, der Geltungsbereich reduziert auf die Baufläche der FNP-Änderung und der Entwurf insgesamt überarbeitet einschließlich Umweltbericht.

Umgriff Bebauungsplan „Seeshaupt Süd I – Bereich Schechener Straße“ (19.057 qm= 1,9 ha) o.M.

Luftbild mit Eintragung des Umgriffs „Seeshaupt – Süd I“ (ab Beginn der Planung) o.M.



2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 21.01.1991, AZ: 420-4621-WM 28-1. Der Plan wurde bisher 21-mal geändert; die 20. Änderung umfasst den Planbereich des B-Plans.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als durchgrünte Wohnbaufläche dar. Ebenso verzeichnet ist das durch Rechtsverordnung festgelegte Landschaftsschutzgebiet „Ufergebiet am Starnberger See“, Nr. LSG 368.01, das zwischenzeitlich um die Baufläche der 20. FNP-Änderung verkleinert wurde.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt nach Änderung der LSG-Verordnung mit Ausnahme der bestehenden Straßenanbindung nicht mehr innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ufergebiet am Starnberger See“. Insofern kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan nunmehr entwickelt werden.

Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt geändertes LSG

2.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld

Im Bereich nördlich des aufzustellenden Bebauungsplans besteht für die touristischen Nutzungen ein Campingplatz und Tennisplätze und Badeplatz ein Bebauungsplan.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Seeshaupt Süd I – Teilbereich Schechener Straße“ wird der bisher dort geltende Bebauungsplan „Seeshaupt Süd I“ aufgehoben; im Restbereich = Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt der alte Bebauungsplan nach wie vor in Kraft.

2.3 Landschaftsschutzgebiet „Ufergebiet am Starnberger See“ (vom 21.Februar 1985, bisher 3 Änderungen; nachfolgend ein Auszug aus der Verordnung; Anlage 5)

§ 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 landeskulturell 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

<u>Ordnungswidrigkeiten</u>

*(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);

2.4 NATURA 2000 Gebiete

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG von 1992 und die Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG von 1979 bilden die Grundlagen des europäischen ökologischen Verbundnetzes mit der Bezeichnung "Natura 2000", das die biologische Vielfalt durch Schutz der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen in den Mitgliedstaaten aufrecht erhalten soll. Wesentliche Bestandteile der FFH-RL sind Anhang I (natürliche Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse) und Anhang II (Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse), in denen diejenigen Lebensräume und Arten aufgeführt sind, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete - FFH-Gebiete - ausgewiesen worden sind.

Folgendes Natura 2000 Gebiet ist lediglich geringfügig (durch nachrichtliche Übernahme der Sichtfenster an der St 2064) von der Planung berührt:

8133-371 Starnberger See [1]

Kurzcharakteristik

Großflächiger mesotropher Voralpensee in Jungmoränen-Landschaft mit ausgedehnten Niedermoorzonen, wasserreichstes stehendes Gewässer Bayerns (zweitgrößter See).

Begründung

Eines der wichtigsten Beispiele oligo- bis mesotropher Seen in Deutschland mit einem Hauptvorkommen der Mairenke, großflächige Schneidried-Bestände und Streuwiesen mit Windelschnecken-Populationen

***Größe**: ca. 5689 ha*

Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II (*=Prioritär)

1014 Schmale Windelschnecke (Vertigo angustior)

1016 Bauchige Windelschnecke (Vertigo moulinsiana)

1032 Bachmuschel (Unio crassus)

1044 Helm-Azurjungfer (Coenagrion mercuriale)

1065 Skabiosen-Scheckenfalter (Euphydryas aurinia)

1141 Mairenke (Chalcalburnus chalcoides mento)

1163 Groppe (Cottus gobio)

1902 Frauenschuh (Cypripedium calceolus)

1903 Sumpf-Glanzkraut (Liparis loeselii)

Lebensraumtypen nach Anhang I (*=Prioritär)

3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen

6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)

6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe

7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore

[1] Datenkurzbogen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

7210 Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae*

7230 Kalkreiche Niedermoore

9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)

9150 Mitteleuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald (Cephalanthero-Fagion)

91E0 Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*.

Alle weiteren Natura 2000 Gebiete liegen außerhalb des Bebauungsplanes.

Das Seegebiet nördlich des Bebauungsplans ist als SPA- (Special Protection Areas) Gebiet festgesetzt. Es ist nahezu deckungsgleich mit Gebietsnummer 8133-371.

8133-401 Starnberger See (SPA) Gebiet nach der Vogelschutz-Richtlinie [2]
Kurzcharakteristik
Mesotropher Voralpensee in Jungmoränen-Landschaft, wasserreichstes stehendes Gewässer Bayerns mit hohem thermischen Speichervermögen und großer Sichttiefe, friert seltener als andere Voralpenseen zu
Begründung
Insbesondere für Seetaucher und Lappentaucher, für Kolbenente und Schellente einer der bedeutensten Rast- und Überwinterungsgewässer in Deutschland, beherbergt ca. 30% des bayerischen Brutbestandes der Flußseeschwalbe
Größe *ca. 5671 ha*

Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie
A001 Sterntaucher (Gavia stellata)
A002 Prachttaucher (Gavia arctica)
A003 Eistaucher (Gavia immer)
A193 Flußseeschwalbe (Sterna hirundo)
Vogelarten nach Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie
A005 Haubentaucher (Podiceps cristatus)
A008 Schwarzhalstaucher (Podiceps nigricollis)
A058 Kolbenente (Netta rufina)
A059 Tafelente (Aythya ferina)
A061 Reiherente (Aythya fuligula)
A067 Schellente (Bucephala clangula)

Die Bereiche westlich und südwestlich außerhalb des Bebauungsplans gehören zum FFH Gebiet 8133-301 Osterseen. Es hängt mit der Gebietsnummer 8133-371 Starnberger See zusammen.

8133-301 Naturschutzgebiet 'Osterseen' [3]

Kurzcharakteristik

[2] Datenkurzbogen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
[3] Datenkurzbogen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Formenreiche Eiszerfallslandschaft unmittelbar südlich des Starnberger Sees, mit moorigen und nährstoffarmen Seen, Moor- und Bruchwäldern, Flach-, Übergangs- und Hochmooren

Begründung

Europaweit bedeutsame, neben Eggstätt-Hemhofer Seenplatte größte und strukturreichste, Eiszerfallslandschaft des bayerischen Alpenvorlandes mit außerordentlicher Lebensraumtypen- und Artenvielfalt

Größe: *ca. 1087 ha*

Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II (*=Prioritär)

1032 Bachmuschel (Unio crassus)

1037 Grüne Keiljungfer (Ophiogomphus cecilia)

1065 Skabiosen-Scheckenfalter (Euphydryas aurinia)

1134 Bitterling (Rhodeus sericeus amarus)

1141 Mairenke (Chalcalburnus chalcoides mento)

1193 Gelbbauchunke, Bergunke (Bombina variegata)

1902 Frauenschuh (Cypripedium calceolus)

1903 Sumpf-Glanzkraut (Liparis loeselii)

Lebensraumtypen nach Anhang I (*=Prioritär)

3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen

3160 Dystrophe Seen und Teiche

6210 Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)(* besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)*

6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)

6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe

6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)

7110 Lebende Hochmoore*

7120 Noch renaturierungsfähige degradierte Hochmoore

7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore

7150 Torfmoor-Schlenken (Rhynchosporion)

7210 Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae*

7230 Kalkreiche Niedermoore

9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)

9150 Mitteleuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald (Cephalanthero-Fagion)

91D0 Moorwälder*

91E0 Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*

3.0 Vorhaben und Ziele der Planung, planungsrechtliche Festlegungen

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 unterschiedlicher 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 im ursprünglich festgesetzten Gesamtgebiet „Seeshaupt Süd I“ 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 Eiszerfallslandschaft, 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) 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 nachfolgenden Planungsziele und Maßnahmen aufgestellt.

Nach der 20. Änderung des FNP wird aber der Teilbereich beidseits der Schechener Straße städtebaulich weiter entwickelt als allgemeines Wohngebiet.

3.1 Naturschutzrechtliche Zielvorgaben

3.1.1 Gebietsrelevante Erhaltungsziele FFH –Gebiete

Generelle Ziele Natura 2000 (§ 33 BNatSchG und Art. 13b und c BayNatSchG)

- Die Qualität des FFH Gebietes 8133-371 nebst angrenzender Gebiete (8133-301 und SPA 8133-401) ist zu bewahren
- der Zustand der Natura 2000 Flächen ist zu erhalten
- für die Gebiete gilt ein generelles Verschlechterungsverbot

8133-371 Starnberger See

- *Erhaltung der Vernetzung der Lebensraumtypen und Habitate innerhalb des Natura 2000-Gebiets. Erhaltung des Verbundes zu den benachbarten Natura 2000-Gebieten „Osterseen (Nr. 8133-301)“ und „Eberfinger Drumlinfeld mit Magnetsrieder Hardt und Bernrieder Filz (Nr. 8133-302)“.*
- *Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Starnberger Sees und seiner Uferbereiche mit ihrem natürlichen Wasser-, Nährstoff- und Mineralstoffhaushalt einschließlich des Schwankungsverhaltens des Sees sowie der ober- und unterirdischen Wasserzuflüsse.*
- *Erhaltung der Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe mit ihrem spezifischen Wasser-, Nähr- und Mineralstoffhaushalt.*
- *Erhaltung der – im Gebiet befindlichen - dem See zufließenden Bachläufe einschließlich der natürlichen Dynamik, Struktur und Gewässergüte.*

8133-301 Osterseen

- *Erhaltung des natürlichen Gebietswasserhaushaltes*
- *Erhaltung des unmittelbaren Zusammenhangs von Lebensraumtypen und des hohen Vernetzungsgrades der einzelnen Teillebensräume.*
- *Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Singerbachs und Bodenbachs einschließlich ihrer Nebenbäche mit ihrer natürlichen Dynamik, Struktur und guten Gewässergüte.*
- *Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Auenwälder (mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae), prioritär) und Moorwälder (prioritär) mit ihrem natürlichen Nährstoff- und Wasserhaushalt sowie der naturnahen Bestandsstruktur und Baumartenzusammensetzung.*

3.1.2 Schutzziele Landschaftsschutzgebiet

Nach § 26 BNatSchG und § 3 Schutzgebietsverordnung (Anlage) gelten für das betroffene LSG folgende Ziele:

- *die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen, insbesondere den Lebensraum seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu sichern*

- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes ist zu bewahren, insbesondere die landeskulturell bedeutsame Parklandschaft mit ihren wertvollen Laubmischwäldern und Einzelbaumgruppen, sowie die Hangquellmoore, Streuwiesen und typische Ufervegetation des Starnberger Sees zu sichern*
- *die Landschaft ist für die Erholung nachhaltig zu erhalten*

3.2 Städtebauliche Ziele für die Planung

Sicherung einer geordneten, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der bisher im Landschaftsschutzgebiet liegenden Bebauung

- Festschreibung der bestehenden Bebauung so, dass der Schutzgebietszweck des dirket angrenzenden Landschaftsschutzgebietes (LSG) möglichst wenig beeinträchtigt wird
- Freihaltung der noch freien Grundstücke bzw -steile vor weiterer Bebauung, soweit städtebaulich geboten und von der LSG-Verordnung gefordert
- Offenhaltung der noch freien Wiesenflächen südlich Starnberger See von Bebauung; Freihaltung des Korridors zwischen Osterseengebiet und Starnberger See
- Vermeidung von Nachverdichtung in Bereichen ohne bisherige Bebauung, da damit weitere Beeinträchtigungen des LSG-Gebietes und von Flora und Fauna verbunden wären
- Erhalt der traditionellen landwirtschaftlichen Nutzung (s. Erhaltungsziele FFH incl. Verschlechterungsverbot)
- nur sehr geringfügige zusätzliche Versiegelung und damit Erhalt des Gebietswasserhaushaltes (s. Erhaltungsziele FFH incl. Verschlechterungsverbot)
- Vermeidung zusammenhängender Baustrukturen
- Sicherung der weiträumigen Struktur durch Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen
- Einbindung der Gebäude in die vorhandene Grünstruktur
- Begrenzung der Höhenentwicklung im Planbereich
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und des Ortsbildes (Fremdenverkehr)
- Vermeidung von zusätzlichem Autoverkehr im Gebiet
- Sicherung ausreichender Abstände zur Staatsstraße
- Immissionsschutz durch Grundrissorientierung der übergeordneten Räumlichkeiten zur lärmabgewandten Seite
- Vermeidung ortsuntypischer aktiver Lärmschutzeinrichtungen wie Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände („Erholungsort“ Seeshaupt), dadurch
- Sicherung der durchgrünten Struktur südlich der belasteten Staatsstraße durch Abrücken von der lauten Straße bzw. Freihaltung
- Erhaltung der besonders wertvollen Gehölzbestände
- Schonung des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere Freihaltung des großräumigen Landschaftszusammenhanges Naturschutzgebiet Osterseen - Starnberger See
- schonender Umgang mit Grund und Boden (Erhaltung Landschaftsschutzgebiet)

3.3 Städtebauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Planungsrechtliche Klarstellung der gemeindlichen Bauleitplanung Seeshaupt Süd I – Bereich Schechener Straße durch

- Herausnahme eines Teilbereiches beidseits der Schechener Straße aus dem Landschaftsschutzgebiet „Ufergebiet am Starnberger See“ zur Klarheit der Bebauungen innerhalb bzw. außerhalb des LSG-Gebietes (bereits erfolgt durch 20. FNP-Änderung)
- Eng begrenzte Festlegung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich

Planbereich beidseits der Schechener Straße:
Festsetzung dieser Flächen als ein im Zusammenhang bebauter Bereich:

- Festlegung der Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet)
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen
- Festlegung der max. Anzahl der Wohnungen bezogen auf die Baugrundstücksfläche; pro vollendeter 750 qm Baugrundstücksfläche ist 1 WE zulässig;
- Anzurechnendes Bauland besteht nur innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; außerhalb im Landschaftsschutzgebiet gelegene Grundstücke oder –teile können nicht angerechnet werden.
- Festlegung von eng begrenzten Baufenstern
- Festlegung der GRZ mit 0,15 bei Wandhöhe 5,25 m und GRZ mit 0,125 bei WH 6,75 m
- Bei der Höheneinstellung mit 0,50 m wird die topographische Situation berücksichtigt zwischen zwei Seen, hohem Grundwasserstand und nicht auszuschließender Verklausung des Singerbaches

Begründung für die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Nicht in den Geltungsbereich aufgenommene Grundstücke werden als Außenbereich nach § 35 BauGB planungsrechtlich beurteilt. Die getroffene Abgrenzung ist Ergebnis der Verfahren 20. FNP-Änderung, der 3. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung und des bisherigen Abwägungsverfahrens bei Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Begründung für die Nichteinbeziehung u.a. der Fl.Nr. 606/2 :
Bisher liegt das Grundstückes Fl.Nr. 606/2 noch im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „Seeshaupt Süd I“. Nachdem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln sind, wurde zwischenzeitlich die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, genehmigt und durch Bekanntmachung rechtswirksam.

Das Grundstück Fl.Nr. 606/2 liegt derzeit nicht im Bereich nach § 34 Abs. 1 BauGB, sondern im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Bereich, der eine Bebauung von einigem Gewicht aufweist und für den die Gemeinde Seeshaupt gegenüber der bisherigen Einschätzung eine geänderte planungsrechtliche Beurteilung in Betracht zieht, liegt beidseits der Schechener Straße. Der Bereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nach Änderung der LSG-Verordnung vom 28.02.2012/ geändert 15. Mai 2012, nicht mehr im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiet „Ufergebiet am Starnberger See“.

Außerhalb des Änderungsbereiches der LSG-VO stehen aber die Ziele der Schutzgebietsverordnung stehen einer weiteren Baulandausweisung entgegen. Daher wurde der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Seeshaupt Süd I – Teilbereich Schechener Straße“ verkleinert, da die bisherige Planung nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar war und der aufzustellende Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Das Grundstück Fl.Nr. 606/2 liegt unzweifelhaft nicht in einem Bebauungszusammenhang. Selbst wenn man für den Bereich beidseits der Schechener Straße einen Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB annimmt, nimmt das im Außenbereich liegende Grundstück Fl.Nr. 606/2 nicht an diesem Zusammenhang teil. Die relevante Bebauungsgrenze verläuft im Westen an den Gebäudeseiten der Fl.Nrn. 604 und 605/4, und dann an der Nordseite der Fl.Nrn. 604, 605/4, 605/2, springt dann über die Schechener Straße und verläuft an der Gebäudewestseite der Fl.Nr. 605/3 und dann an der Gebäudenordseite der Fl.Nr. 665/3 und 664 usw.. Die Annahme, die Fl.Nr. 606/2 läge in einem Bebauungszusammenhang, ist damit unzutreffend. Nach der geltenden Rechtssprechung bilden Straßen, im vorliegende Fall der Bodenbachweg und der östlich der Fl.Nr. 606/2 verlaufende Weg keine relevanten Anhaltspunkte zum Vorhandensein eines Bebauungszusammenhangs. Sowohl der fehlende Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB als auch die Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes „Ufergebiet am Starnberger See“ sprachen gegen die Aufnahme der Fl.Nr. 606/2 in die 20. Änderung des Flächennutzungsplans und sprechen gegen die Einbeziehung in den Bebauungsplan „Seeshaupt Süd I – Bereich Schechener Straße“.

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans liegt die Fl.Nr. 606/2 wie bisher auch schon im Außenbereich nach § 35 BauGB. Diese Rechtsgrundlage ermöglicht nicht die Errichtung eines neuen Gebäudes. Auch eine Zulassung von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB (privilegierte Vorhaben) und § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) wird aufgrund entgegenstehender öffentlicher Belange (Landschaftsschutzgebiet) nicht in Betracht kommen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch. Dies galt für die 20. Flächennutzungsplanänderung, und dies gilt auch für den aufzustellenden Bebauungsplan.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das Eigentum der Fl.Nr. 606/2 nicht beeinträchtigt, da diese Fl.Nr. nicht im Geltungsbereich liegt. Änderungen an der Rechtsnatur, insbesondere durch diese Bauleitplanung, erfolgen nicht.

Ausdrücklich wird auch auf die einschlägigen zustimmenden Äußerungen zur vorliegenden Bauleitplanung des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Städtebau, Naturschutz), der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern, und der direkt angrenzenden Nachbargemeinde Münsing Bezug genommen.

Aus dieser verfahrensmäßigen Neuausrichtung des Bauleitplanverfahrens ergibt sich aber keineswegs eine Änderung der Planungsziele. Die in der Begründung zur 20. Flächennutzungsplanänderung enthaltenen Planungsziele werden aufrechterhalten, ebenso die Pla-

nungsziele zum Bebauungsplan „Seeshaupt Süd I – Bereich Schechener Straße“. Es ist auch zukünftig keineswegs Planungs- oder Entwicklungsziel der Gemeinde Seeshaupt, für bisher unbebaute Außenbereichsgrundstücke, die in keinem Bebauungszusammenhang und im Landschaftsschutzgebiet liegen, eine neue Bebauung zuzulassen. Der Standort des Gebietes liegt – wie in der Begründung ausgeführt – weitab vom Ortskern direkt an der Gemeindegebietsgrenze, im Landschaftsschutzgebiet und im Einflussbereich weiterer Schutzgebiete, für den aus städtebaulichen, naturschutzfachlichen Gründen, aus Gründen des Immissionsschutzes (Lage direkt an der belasteten Staatsstraße) und aus Gründen des Fremdenverkehrs eine weitere Bebauung und –verdichtung verfehlt wäre.

3.4 Art der baulichen Nutzung (WA)

Nach Darstellung einer Wohnbaufläche (W) in der 20. Flächennutzungsplanänderung wird nunmehr als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Darstellung „durchgrünte“ Wohnbaufläche wird insofern aufgenommen, als eine geringe max. GRZ von 0,15 festgelegt wird; dadurch werden erforderliche Stellplätze und Garagen gering gehalten und die Versiegelung begrenzt.

Am Beginn der Schechener Straße ist auf der Fl.Nr. 604 ein Handwerksbetrieb vorhanden, der grundsätzlich in einem WA zulässig ist. Die Leistungserbringung erfolgt hier im Wesentlichen außerhalb des Baugebiets, aber doch im Nahbereich. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes schließt aber auch nicht störende Anlagen und Betriebe nicht aus.

Wegen der Nähe zur stark belasteten Staatsstraße sind die Immissionsbeeinträchtigungen allgemein bekannt und müssen hingenommen werden. Allerdings wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass wegen der bisherigen Außenbereichslage und der vorhandenen Staatsstraße Lärmeinwirkungen bestehen, die unvermeidbar sind. Die Gemeinde sieht sich auch aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen außerstande, aktive Lärmschutzeinrichtungen in dem sensiblen Landschaftsbereich zwischen dem Naturschutzgebiet Osterseen und dem Landschaftsschutzgebiet „Uferbereich am Starnberger See“ festzusetzen.

3.5 Baugrenzen und max. zulässige GRZ

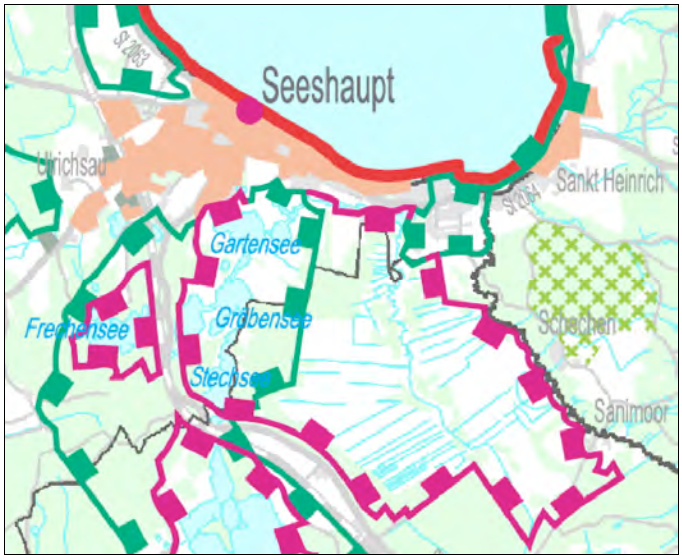
Im Planbereich werden Baugrenzen festgesetzt und das Maß der Grundflächen durch eine GRZ von 0,125 – 0,15 je nach Bautyp bzw. Wandhöhe /Dachneigung festgelegt.
Auf die in den ersten Verfahrensschritten bisher wahlweise 130 m^2 bzw. 150 m^2 Grundfläche je nach Wandhöhe und Dachneigung wird nicht mehr zurückgegriffen, nachdem nach 20. FNP-Änderung ein Baugebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt wird und die Grundstücke im Geltungsbereich möglichst gleich und einheitlich behandelt werden sollen. Dies ist mit einer einheitlichen GRZ am besten gewährleistet. Die daraus entstehende Mehrung an Grundflächen wird von der Gemeinde Seeshaupt als Kompromiss im Sinne der Gleichbehandlung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als sachgerecht hingenommen.

3.6 Flache und steile Dachneigungen

Die im bisher geltenden Bebauungsplan festgelegten steilen bzw. flachen Dachneigungen werden übernommen. Wo Neubebauung möglich und zulässig ist, sollen aus Gründen der Ortsgestaltung, und der Schonung des Orts- und Landschaftsbildes möglichst nur klein dimensionierte Baumassen verwirklicht werden.

3.7 Festlegung des Baulandes und Landschaftsschutzgebiet

Bauland besteht zukünftig lediglich in dem abgegrenzten Bereich des Bebauungsplanes „Seeshaupt Süd I – Bereich Schechener Straße“. Für diesen Bereich wurde zwischenzeitlich die geltende LSG-Rechtsverordnung so geändert werden, dass der im Bebauungsplanentwurf liegende Teil (außer der Erschließungsstraße zur Staatsstraße) nicht mehr im LSG liegt Damit ergibt sich hier auch kein Widerspruch mehr zur LSG-VO.
Die Herausnahme aus dem LSG war und ist aus Sicht der Gemeinde Seehaupt zwar bedauerlich, wurde aber für unumgänglich gehalten, um das bestehende Landschaftsschutzgebiet im Kern abzusichern, und gegenüber dem üblichen Bauland besser abzugrenzen.



Schutzgebiete Karte RPI, hier noch ohne die 3. Änderung der LSG-Verordnung v.28.02./15.3.2012

3.8 Festlegung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der jeweils zulässigen Wohnungen wird bezogen auf das festgesetzte Bauland festgelegt. Die Begrenzungen sind städtebaulich erforderlich, da das Gesamtgebiet als städtebauliche Fehlentwicklung einzustufen ist, in dem keine erhebliche weitere Verdichtung mit Wohnungen erfolgen soll.

Die max. Anzahl der Wohnungen wird bezogen auf die Baugrundstücksfläche festgelegt: pro vollendeter 750 qm Baugrundstücksfläche ist 1 WE zulässig. Anzurechnendes Bauland besteht dabei nur innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; außerhalb im Landschaftsschutzgebiet gelegene Grundstücke oder –teile können nicht angerechnet werden.

Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ist auch deshalb zweckmäßig, da die Anliegergemeinden des Starnberger Sees mit einer Ringkanalisation abwassertechnisch entsorgt werden. Die Kläranlage verfügt nur über eng begrenzte Einwohnergleichwerte, die auf die einzelnen Gemeinden aufgeteilt sind. Diese, insbesondere aber die eingangs erwähnten städtebaulichen Gründe sprechen gegen eine übermäßige bauliche Verdichtung im Planungsbereich (Stellplätze/ Garagen/ Zufahrten).

3.9 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Wesentlichen werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen am Bestand orientiert festgesetzt. Am Ende der Schechener Straße im östlichen Bereich wird wegen der beengten Straßenbreiten eine Erweiterung festgesetzt.

3.10 Festlegung der Mindestgrundstücksgrößen der Baugrundstücke

Es ist ein zentrales städtebauliches Anliegen des Bebauungsplans, keine punktuellen Verdichtungen im WA zuzulassen. Deshalb werden die Mindestgrundstücksgrößen mit 750 qm festgelegt. Nachdem auch wenig kleinere, aber bereits bebaute Grundstücke vorhanden sind, werden für diese die Bestandsgrundstücke als zulässig festgelegt (Art. 14 GG).

3.11 Stellplatzkonzept

Maßgeblich für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen und deren Gestaltung ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweils geltenden Fassung.

Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Um eine möglichst flexible Planung zu ermöglichen, wird festgelegt, dass Garagen und Stellplätze im Bauland allgemein zulässig sind, jedoch nur die für die jeweiligen Nutzungen bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl. Flächen für as Abstellen von Wohnwagen und Booten werden nicht zugelassen.
Stellplätze und Garagen sind im Bereich der vielbefahrenen Staatsstraße so anzuordnen, dass bei Grundstücken mit unmittelbaren Zufahrten von der Staatsstraße aus auf dem Grundstück gewendet werden kann, also grundsätzlich nicht rückwärts auf die viel befahrene Staatsstraße hinausgefahren werden muss. Auch ist auf die vorhandenen zu erhaltenden Gehölze besonders Rücksicht zu nehmen (Festsetzungen des Bebauungsplans; Baumschutzverordnung).

3.12 Immissionsschutz

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-Gesamtverkehr /24 Stunden, davon 249 Schwerverkehr
dtv-Wert Staatsstraße (2010): 7.426 Kfz-Gesamtverkehr /24 Stunden, davon 255 Schwerverkehr

Am nächsten Immissionsort ergeben sich Absolutpegeln 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 Wohngebietes von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) erheblich überschritten. Diese Werte werden in der derzeitigen Rechtssprechung 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“.

Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs ist im Bebauungsplan festgelegt, die übergeordneten Räumlichkeiten (u.a. passiver Schallschutz durch Festlegung differenzierter Grundrissorientierungen: Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) lärmabgewandt nach Süden auszurichten. Damit wäre eine günstige Orientierung der empfindlichen Räumlichkeiten auf die Südseite möglich. Im Übrigen werden an der Staatsstraße auch aus diesen Gründen keine weiteren nennenswerten Bebauungen mehr zugelassen. Bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen sind dann erträgliche Bedingungen der zur Staatsstraße hin liegenden Aufenthalts- und Ruheräume möglich. Von der Aufnahme eines nicht in das Orts- und Landschaftsbild passenden Lärmschutzwalles oder einer ortsuntypischen, durchlaufenden Lärmschutzwand wird aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen abgesehen.
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).

3.13 Grundsätzliches zum Immissionsschutz der Staatsstraße 2064

Seeshaupt am Starnberger See ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Damit werden der Gemeinde einschlägige Funktionen nach der verbindlichen Landes- und Regionalplanung zugewiesen. Darüber hinaus kommt auch der Umfeldqualität im Einflussbereich der Staatsstraße erhöhte Bedeutung zu. Mit der Zunahme des motorisierten Auto- und Lkw-Verkehrs kollidieren diese für die Gemeinde lebenswichtigen Belange immer mehr mit der reinen Verkehrsfunktion der Staatsstraße.

Es ist aus städtebaulicher, landschaftsplanerischer und verkehrlicher Sicht nicht möglich, eine Ortsumgehung zu planen: Im Norden müsste eine Umgehungsstraße entweder im See selbst geführt werden, oder aber als exorbitant teurer langer Tunnel gestaltet werden, oder aber im Süden durch das Naturschutzgebiet der Osterseen gelegt werden. Alle Möglichkeiten scheiden schon nach grober Inaugenscheinnahme und überschlägiger Überprüfung aus.

Die Entlastung vom LkW-Verkehr durch Sperrung der Ortsdurchfahrt wurde vom zuständigen Straßenbauamt ausgeschlossen. Allerdings wurde von dort darauf hingewiesen, dass die Funktion der Staatsstraße nach Inbetriebnahme des Tunnels der B 2 in Starnberg abnehmen wird („Reduzierung des Schwerlastverkehrs“).

Damit bleibt aus Sicht der Gemeinde Seeshaupt nur die Maßnahme, den teilweise für die enge und kurvige Ortsdurchfahrt zu schnellen Verkehrsfluss zu verlangsamen, um die Immissionen zu reduzieren, die Verkehrssicherheit zu erhöhen und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Einflussbereich der Ortsdurchfahrt zu erhöhen.

3.16 Sicherheitsbelange und Staatsstraße 2064

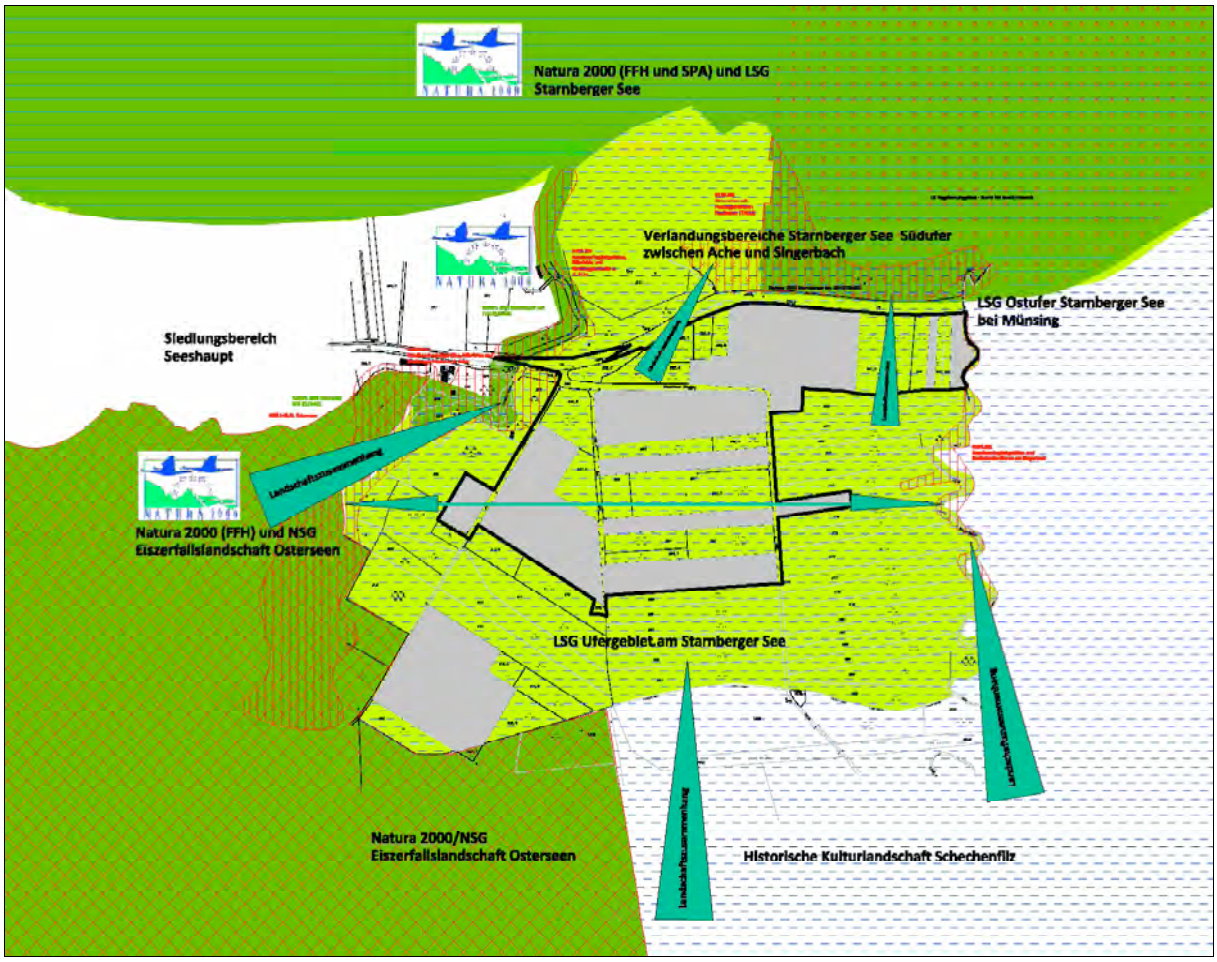
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt der Planbereich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Die Sichtverhältnisse bei den straßenverkehrsrechtlich festgelegten 50 km/h sind günstig. Verkehrssicherheitsbelange sind dann nicht betroffen, wenn nur vorwärts in die Staatsstraße eingefahren wird. Dies bedeutet, dass auf den Privatgrundstücken gewendet und auf dem Grundstück nach dem Einparken vorwärts wieder heraus gefahren wird.
In den Bebauungsplanfestsetzungen Ziffer A.9.1 und D.10.1 (Sichtdreiecke) und D.10.2 (Zufahrt und Wende auf dem Baugrundstück) sind bereits entsprechende Regelungen getroffen.

4.0 Grünordnung

4.1 Naturräumliche Grundlagen

Naturräumlich liegt Seeshaupt in der Jungmoräne des Isar-Loisach-Ammergletschers (Standortkundliche Landschaftsgliederung von Bayern, GLA 1991) bzw. dem Ammer-Loisach-Hügelland (Meynen & Schmithüsen 1962).
Das Planungsgebiet gehört zum Verlandungsbereich des Starnberger Sees zwischen Singerbach und Ache. Während der letzten Eiszeit bedeckten Gletscher das bayerische Voralpenland, hier im Planungsgebiet speziell der Isar-Loisach-Gletscher. Beim 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. Im Süden dehnt sich über weite Flächen das Schechen- und das Weidfilz aus - Moore, die sich durch Verlandung ehemaliger Seen bildeten. Sie sind Teil des Naturschutzgebietes Osterseen.
Als geologisches Ausgangsgestein kommen Ablagerungen im Auenbereich und polygenetische Talfüllung, z. T. würmeiszeitlichen Ursprungs als auch Torf im Plangebiet vor.

4.2 Landschaftsübersicht



Ausschnitt Karte Raumstruktur und Schutzgebiete

4.2.1 Raumstruktur

Das Planungsgebiet muss zunächst in einem größeren landschaftlichen Gesamtzusammenhang betrachtet werden. Die Analyse der Raumstruktur ist Grundlage für die kleinräumigere Bestandsaufnahme des eigentlichen Bebauungsplanumgriffs. Die Ergebnisse der Raumanalyse sind in der **Karte Raumstruktur und Schutzgebiete** dargestellt.

Städtebauliche Fehlentwicklung

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

Historische Kulturlandschaft und Landschaftsbild

Das Plangebiet bildet die nördlichen Ausläufer der historischen Kulturlandschaft Schechenfilz und Weidfilz. Die weitgehend offene Moorlandschaft mit ihrem für das Voralpenland regionaltypischen 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).

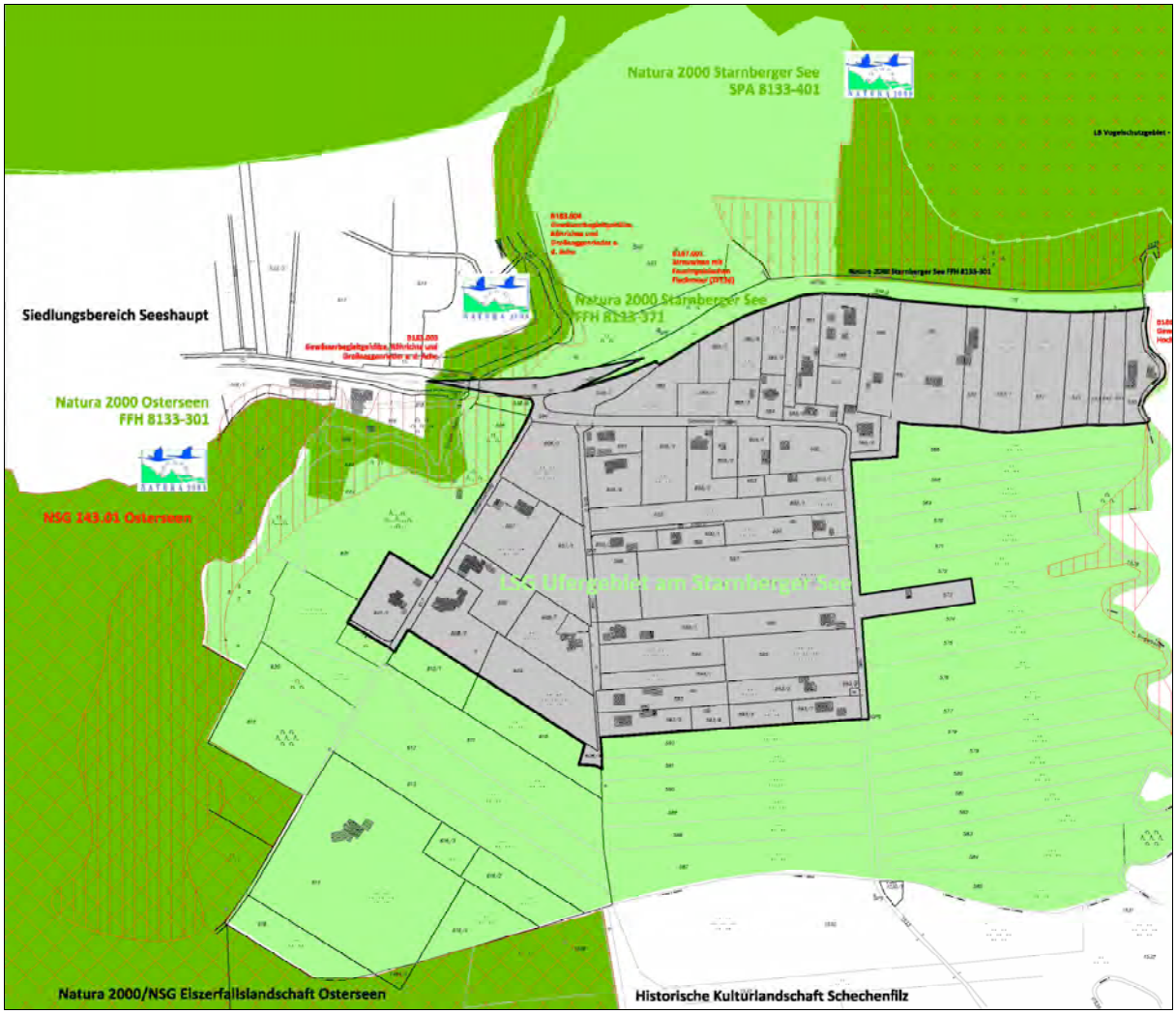
Elemente mit Naturcharakter	**Funktionen**
Gewässer Starnberger See, Ache und Singerbach	Ausdruck für Dynamik, Symbolkraft, Anziehungskraft für Erholungssuchende
Vegetationselemente Einzelbäume, Gebüsche, Auwald, Gewässerbegleitende Gehölze, Feuchtflächen, Hochstauden	Kontrast zur genutzten Kulturlandschaft, Beobachtung von Naturentwicklungen, Ablesbarkeit verschiedener Naturstandorte
Geländestruktur Weite, ebene Parklandschaft	Ablesbarkeit erdgeschichtlicher Entwicklungsprozesse, Wiedererkennungswert einer typischen Landschaft
Elemente mit Kulturcharakter	**Funktionen**
Gehölzstrukturen Einzelbäume (überwiegend Eschen, Fichten und Birken) der Parklandschaft	Betonung besonderer Punkte in der Landschaft, Symbol für ehemalige Nutzungen
Landwirtschaftliche Nutzungsformen Extensives Grünland als Mähwiese mit bes. jahreszeitlichen Aspekt (Feuchtwiesenblüher, bunte Wiese), Entwässerungsgräben mit Ost-West Bezug zu den vorflutenden Gewässern, gewässerbegleitende Hochstaudensäume mit jahreszeitlichem Blühaspekt	Hinweise auf besondere Landnutzungsformen Identität stiftend Kulturlandschaft als Abbild des „menschlichen Maßes“

Landschaftszusammenhänge (LSZ)

Unter Landschaftszusammenhang versteht man mögliche oder tatsächlich vorhandene landschaftsökologische Austauschbeziehungen im größeren Planungskontext. Es bestehen Zusammenhänge für die Naturgüter Wasser, Pflanzen und Tiere sowie für das Landschaftsbild.

LSZ Naturgut Wasser	**Funktionen**
Fliessgewässer Ache, Singerbach, Starnberger See	Vorflut zur Aufnahme der Wässer aus Entwässerungsmaßnahmen der historischen Landnutzung, Retentionsvermögen Entwässerungssystem NSG Osterseen Erhalt des natürlichen Gebietswasserhaushaltes
Oberflächenwasser der Filze	Natürlich anfallendes Gebietswasser als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere
Grundwasser hoch anstehendes Grundwasser im Moorkörper	Natürlich anfallendes Gebietswasser mit besonderer Empfindlichkeit gegen Verschmutzung
LSZ Naturgut Pflanzen und Tiere	**Funktionen**
Lineare Lebensräume ähnlicher Ausstattung Bäche und Entwässerungsgräben Gewässerbegleitende Gehölze	Lineare Austauschbeziehungen entlang der Ache und am Singerbach bis in den Starnberger See hinein
FFH Gebiete Osterseen und Starnberger See	Kohärentes Biotopverbundsystem
Feuchtlebensräume der Verlandungszone Hochstauden, Seggenrieder, Röhrichte, Feuchtgebüsche, Feuchtwiesen	Teillebensräume für Flora und Fauna der Verbund ist teilweise durch die Siedlungsstrukturen beeinträchtigt der Verbund ist durch die Staatsstraße stark beeinträchtigt
LSZ Naturgut Landschaftsbild	**Funktionen**
Unbebaute landwirtschaftliche Flächen der Kulturlandschaft	Blickbeziehung zum Starnberger See
Kulturlandschaft zwischen Schechenfilz und Starnberger See	Erholungslandschaft mit besonderem Wert

4.2.2 Schutzgebiete im weiteren Planungskontext



Übersichtskarte Schutzgebiete

Folgende naturschutzrechtlich geschützte Flächen sind für die Raumstruktur (Planungskontext) von Bedeutung, bzw. zu nennen:

<u>Natura 2000 Gebiete</u>:
8133-301 Naturschutzgebiet 'Osterseen'
8133-401 Starnberger See (SPA) Gebiet nach der Vogelschutz-Richtlinie
8133-371 Starnberger See

<u>Naturschutzgebiet</u>
NSG 143.01 Osterseen

<u>Landschaftsschutzgebiete</u>
Ostufer Starnberger See bei Münsing
Starnberger See
Ufergebiet Starnberger See

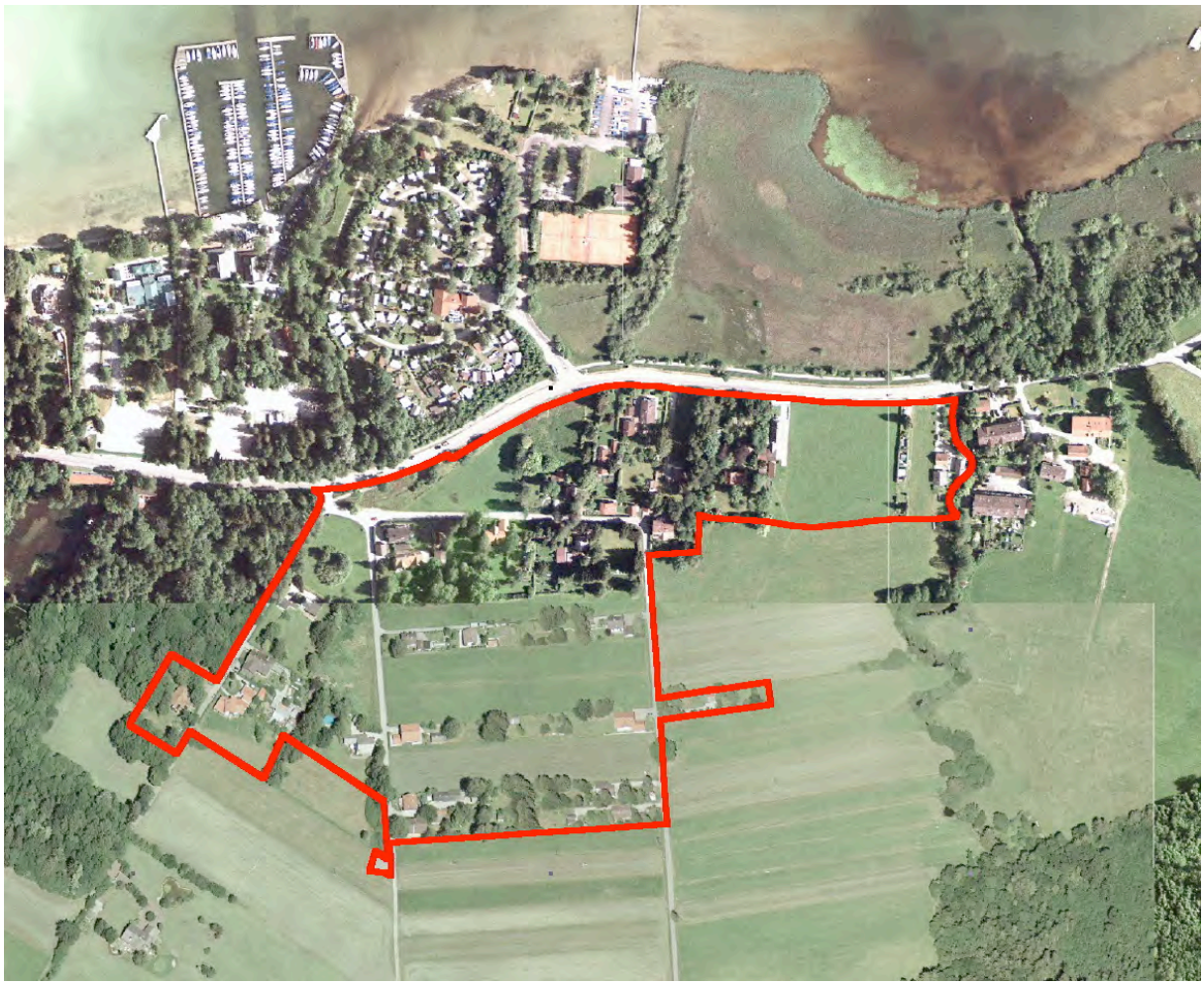
<u>Landschaftsbestandteil</u>
LB 9: Vogelschutzgebiet – Bucht bei Sankt Heinrich

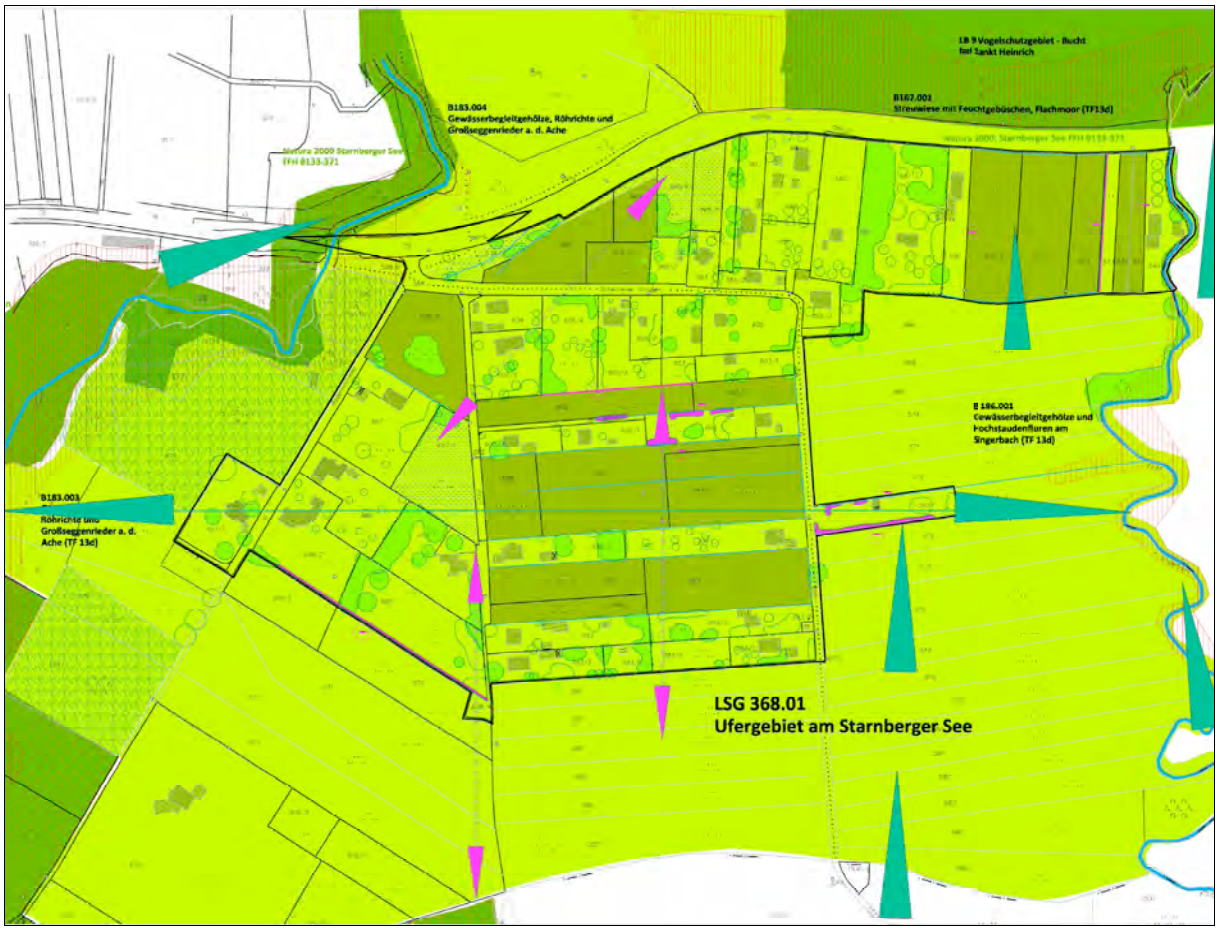
Gesetzlich geschützte Biotope

B 186.001: Gewässserbegleitgehölze und Hochstaudenfluren am Singerbach (TF 13 d)
B 183.003: Gewässerbegleitgehölze, Röhricht und Großseggenrieder a.d. Ache (TF 13 d)
B 167.001: Streuwiese mit Feuchtgebüschen, Flachmoor (TF 13 d)
B 183.004: Gewässerbegleitgehölze, Röhricht und Großseggenrieder a.d. Ache

4.3 Landschaftsanalyse und Bewertung

Luftbild mit Planungsbereich zwischen Starnberger See und Naturschutzgebiet Osterseen





Ausschnitt aus dem Plan zur Grünordnung: Bestand und Bewertung

Nach der Betrachtung der größeren landschaftlichen Zusammenhänge, wurde eine Landschaftsanalyse für den Vegetationsbestand und die prägenden Strukturen im Bebauungsplanumgriff selbst vorgenommen. Die Ergebnisse nebst Bewertung sind in der **Karte Teil Grünordnung: Landschaftsanalyse und Bewertung** dargestellt.

Das Gebiet ist landschaftlich und landwirtschaftlich geprägt. Neben dem typischen Siedlungsgrün bestehend aus Zierbäumen, Zierstrauchhecken und geschnittenen Hecken **dominieren vor allem die Ost-West verlaufenden Grünländer, die Feuchtlebensräume des Offenlandes als auch das landschaftstypische Siedlungsgrün den Landschaftsraum.**

Folgende Strukturen wurden für die grünordnerische Planung erfasst:

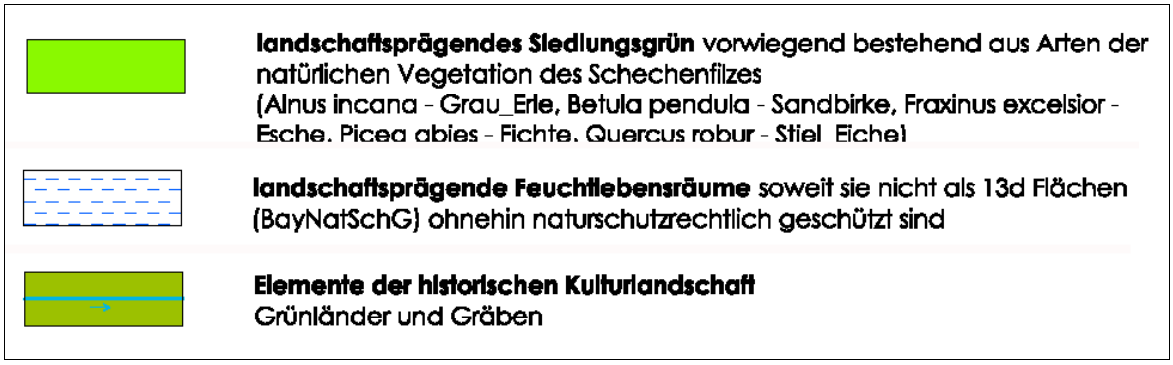
Elemente	Funktionen
Siedlungsgrün Einzelbäume, Baumhecken, Strauchhecken, geschnittene Hecken	Zierfunktion
Landschaftsprägendes Siedlungsgrün Einzelbäume und Baumhecken vorwiegend bestehend aus Arten der natürlichen Vegetation des Schechenfilzes *(Grau-Erle, Sand-Birke, Esche, Stiel-Eiche, Fichte)*	Prägend und Identität stiftend für das regionaltypische Landschafts- und Ortsbild

Gewässer Fliessgewässer III: Ordnung (Bäche) Singerbach Entwässerungsgräben mit gewässerbegleitenden Hochstaudensäumen	Landschaftsprägende lineare Struktur mit Fernwirkung (durch begleitende Gehölze), wertvolles Element des Naturhaushaltes Landschaftsprägende lineare Struktur, Element der historischen Kulturlandschaft
Feuchtlebensräume des Offenlandes Feuchtgebüsche, Röhrichte, Seggenrieder Hochstauden	Kontrast zur genutzten Kulturlandschaft, Beobachtung von Naturentwicklungen, wertvolles Element des Naturhaushaltes
Landwirtschaftliche Nutzflächen Extensives Grünland als Mähwiese mit bes. jahreszeitlichen Aspekt (Feuchtwiesenblüher, bunte Wiese) Feuchtwiesen	Element der historischen Kulturlandschaft Kammerung der Siedlungsflächen Ortsbildprägend Ökologisch Vernetzungsfunktion Ausbreitungslinien für Flora und Fauna
Landschaftszusammenhänge Unbebaute landwirtschaftliche Flächen der Kulturlandschaft zwischen Singerbach und Ortsrand Kulturlandschaft zwischen Schechenfilz und Starnberger See	Blickbeziehung zum Starnberger See Erholungslandschaft mit besonderem Wert

Siedlungsrand ***Landschaftskonformer Siedlungsrand*** (offene lockere Übergänge von landschaftstypischen Grünstrukturen wie Einzelbäumen und Baumhecken zu den Landschaftssäumen (Hochstauden Randstreifen Grünland, Entwässerungsgräben) = Harmonisch eingebundene maßvolle Siedlung ***Landschaftsfremder Siedlungsrand*** Geschnittene Hecken, Zäune, geschlossene Strukturen (Hütten, Mauern, befestigte Flächen)	Harmonisierung und landschaftstypische Einbindung der städtebaulichen Fehlentwicklungen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Markierung der „menschlichen Reviere“ Schutzfunktion Landschaftsbild störend
Beeinträchtigte Landschaftszusammenhänge Barrieren wie Hecken, Zäune, Mauern, Stra-	Unterbrechung des landschaftsökologi-

ßen	schen Austauschs Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Geh- und Radwege Gut ausgebaute und ausgeschildertes Wegesystem nach Osten und Süden	 Erschliessung der Erholungslandschaft

Entsprechend der Erkenntnisse aus der Landschaftsanalyse werden folgende Strukturen mit hoher Wertigkeit für das Planungsgebiet baurechtlich zum Erhalt festgesetzt:



Die wertvollen Baumbestände stehen im gesamten Geltungsbereich. Auch diejenigen Bäume, die nicht als besonders erhaltenswert eingestuft sind, sind im Bebauungsplan dargestellt.
Im Übrigen besteht in Seeshaupt eine rechtsverbindliche Baumschutzverordnung

Feuchtflächen, die nicht als 13d Flächen geschützt sind, auf den Flurnummern 607/1, 538/7, 565(TF), 565/5, 565/6.

Sowie alle Elemente der Kulturlandschaft, insbesondere die landwirtschaftlichen Grünländer des Schechenfilzes und des Landschaftsschutzgebietes Südufer Starnberger See.

4.4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/Umweltbericht (§§ 1 a, 9 Abs. 1 a, 8 BauGB)

Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes und bei einer Beurteilung des Planbereiches nach § 34 Abs. 1 BauGB wären die Eingriffe zulässig ohne Ausgleich.

Mit Bebauungsplan werden daher dieselben Grundsätze angewandt vergleichbar § 13 a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Allerdings ist im Regelverfahren gem. § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) ein Umweltbericht notwendig.

Überschlägig zulässige Grundflächen lt. geplanter Festsetzungen:
Grundfläche Hauptgebäude Bestand: 1.220 m^2
Grundfläche Hauptgebäude Planung (zus.): 1.234 m^2

(siehe auch: Anlage 4, Seite 42)

Die tatsächlich realisierbaren Grundflächen liegen etwas niedriger, da in Teilbereichen wohl eine größere Wandhöhe von 6,75 m gewählt wird mit dem Ergebnis, dass dann lediglich eine GRZ von 0,125 zulässig ist, was zu geringeren Grundflächen und weniger Versiegelung führt.

4.4 Grünplanung

Wesentliche Grundsätze der Grünplanung sind:
- **der Erhalt der landschaftsprägenden Strukturen**
- **der Erhalt der Elemente der Kulturlandschaft insbesondere der Grünländer**
- **die Berücksichtigung der Ziele zum Schutze des Landschaftsschutzgebietes**
- **die Berücksichtigung des Verschlechterungsverbotes für die Natura 2000 Gebiete**.

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen berücksichtigen die Einhaltung der Erhaltungsziele zu den Gebieten 8133-371und 8133-301:

Gebiets-bezeichnung	**Erhaltungsziel**	**Planungsrechtliche Konsequenz/Festsetzung**
FFH 8133-301 Osterseen	▪ *Erhaltung des natürlichen Gebietswasserhaushaltes*	▪ Geringes Maß der baulichen Nutzung ▪ Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagwassers ▪ Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft ▪ Festsetzung von Bebauung freizuhaltender Flächen
	▪ *Erhaltung des unmittelbaren Zusammenhangs von Lebensraumtypen und des hohen Vernetzungsgrades der einzelnen Teillebensräume.*	▪ Doppel-Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft als auch von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ▪ Festsetzung von landschaftsprägenden Feuchtlebensräumen (über 13d BayNatSchG hinaus) ▪ Erhalt der unbeeinträchtigten Landschaftszusammenhänge ▪ Wiederherstellung der Landschaftszusammenhänge durch Beseitigung von trennenden Elementen (Hecken, Zäune, landschaftsfremde Gehölze)
	▪ *Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Singerbachs und Bodenbachs einschließlich ihrer Nebenbäche mit ihrer natürli-*	▪ Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Singerbach

	chen Dynamik, Struktur und guten Gewässergüte.	▪ Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft FlurNr. 606/2 und 607/1
Gebiets-bezeichnung	**Erhaltungsziel**	**Planungsrechtliche Konsequenz/Festsetzung**
FFH 8133-301 Osterseen	▪ *Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Auenwälder (mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae), prioritär) und Moorwälder (prioritär) mit ihrem natürlichen Nährstoff- und Wasserhaushalt sowie der naturnahen Bestandsstruktur und Baumartenzusammensetzung*	▪ s. Maßnahmen zum Erhalt des Gebietswasserhaushaltes

Gebiets-bezeichnung	**Erhaltungsziel**	**Planungsrechtliche Konsequenz/Festsetzung**
FFH 8133-371 Starnberger See	▪ *Erhaltung der Vernetzung der Lebensraumtypen und Habitate innerhalb des Natura 2000-Gebiets. Erhaltung des Verbundes zu den benachbarten Natura 2000-Gebieten „Osterseen (Nr. 8133-301)“ und „Eberfinger Drumlinfeld mit Magnetsrieder Hardt und Bernrieder Filz (Nr. 8133-302)“.*	▪ Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft westlich der Vernetzungsstruktur Singerbach ▪ Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft als Vernetzungsstrukturen von Ost nach West
	▪ *Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Starnberger Sees und seiner Uferbereiche mit ihrem natürlichen Wasser-, Nährstoff- und Mineralstoffhaushalt einschließlich des Schwankungsverhaltens des Sees sowie der ober- und unterirdischen Wasserzuflüsse.*	▪ Geringes Maß der baulichen Nutzung ▪ Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagwassers
	▪ *Erhaltung der Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe mit ihrem spezifischen Wasser-, Nähr- und Mineralstoffhaushalt.*	▪ Festsetzung von landschaftsprägenden Feuchtlebensräumen (über 13d BayNatSchG hinaus)
	▪ *Erhaltung der – im Gebiet befindlichen - dem See zufließenden Bachläufe einschließlich der natürlichen Dynamik, Struktur und Gewässergüte.*	▪ Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Singerbach

Baum- und Strauchpflanzungen sind auf den Privatgrundstücken nicht festzusetzen, da der

Planbereich in einem Landschaftsschutzgebiet liegt, das ursprünglich dem Schechenfilz zuzurechnen ist. Dieses Gebiet hatte und hat eine hohe Bedeutung als Landschaftsraum zwischen den Osterseen und dem Starnberger See.

Zahlreiche geschnittene Hecken und Baumreihen beeinträchtigen die Austauschbahnen zwischen dem Starnberger See und Osterseen und stören den Charakter der Landschaft erheblich. Diese Grünstrukturen sind im Bebauungsplan besonders farbig hervorgehoben und als zu beseitigend gekennzeichnet. Sicherlich wird es nicht einfach sein, diese den Landschaftszusammenhang störenden Strukturen zwischen den Seen zu beseitigen. Bauordnungsrechtlich sollen immer dann, wenn genehmigungspflichtige Maßnahmen auf den Grundstücken erfolgen, diese im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auch umgesetzt werden, um für Natur und Landschaft Verbesserungen zu erreichen.

Für Seeshaupt als schöner Erholungsort ist die Steigerung der räumlichen und städtebaulichen Qualitäten ein besonderes Anliegen. Erinnert sei in diesem Zusammenhang an das Ortsentwicklungsgutachten, bestehend aus Leitbild Seeshaupt, Siedlungskonzept, Verkehrskonzept, Prof. Zepf für den Ort Seeshaupt von 1991.

4.6 FFH-Verträglichkeit

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist überschlägig zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes kommen kann (Art. 6 Abs. 3 Satz 1 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes). Grundsätzlich ist es dabei nicht relevant, ob der Plan direkt Flächen innerhalb des NATURA-2000-Gebietes in Anspruch nimmt oder von außen auf das Gebiet einwirkt.
Zu prüfen sind die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete 8133-371, 8133-401und 8133-301.

Das Vorhaben berührt lediglich geringfügig im Bereich der Staatsstrasse 2064 das Gebiet 8133-371 Starnberger See (durch nachrichtliche Übernahme der Sichtfenster). Im Übrigen werden keine FFH –Flächen berührt.

Folgende Unterlagen sind neben der detaillierten eigenen Bestandsaufnahme der Naturgüter zur Einschätzung der Erheblichkeit ausgewertet worden:

- Meldeunterlagen, Standarddatenbogen
- Schutzgebietsverordnung
- Landschaftsplanung der Gemeinde Seeshaupt
- Biotopverbundplanung
- Daten zu Arten und Lebensraumtypen
- Regional- und Landespläne
- Bauleitpläne
- FIS Natur Bayern
- Hydrogeologische Daten
- Eigene Bestandsaufnahme durch mehrfache Begehung zwischen Juli und Oktober 2009

Die Planung sieht weitgehend den Erhalt, bzw. die naturschutzfachliche Aufwertung von Flächen vor. Darüber hinaus ist weitere Entsiegelung und Rückbau landschaftsfremder Siedlungsstrukturen geplant. Bau-, Anlage- oder betriebsbezogenen Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

Entsprechend können **erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele eines Natura 2000-Gebiets mit Sicherheit ausgeschlossen werden.**

Weitergehende Untersuchungen sind nicht damit notwendig (s. Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 26. November 2007 BVerwG 4 BN 46.07; Begründung Pkt. 6:

„Nach Art. 6 Abs. 3 Satz 1 FFH-RL (FFH-Richtlinie) sind Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des FFH-Gebiets in Verbindung stehen oder hierfür notwendig sind, einer Prüfung auf ihre Verträglichkeit mit den für das FFH-Gebiet festgelegten Erhaltungszielen zu unterziehen, wenn sie das FFH-Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten „erheblich beinträchtigen“ könnten. Der eigentlichen Verträglichkeitsprüfung ist also eine Vorprüfung bzw. Erheblichkeitseinschätzung vorgeschaltet. Das Bundesverwaltungsgericht legt diese Vorschrift in seinem Urteil vom 17. Januar 2007 (a.a.O. Rn. 60) dahin aus, dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nur erforderlich sei, wenn und soweit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebiets nicht „offensichtlich ausgeschlossen werden können“.

5.0 Sonstiges

5.1 Denkmalschutz

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.

Das LfD weist 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]; BayVGH 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.

5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde Seeshaupt sind im Planbereich teilweise kiesiger Untergrund, teilweise anmoorige Böden vorhanden, so dass eine Versickerung grundsätzlich möglich wäre (Geologische Karte: noch innerhalb der Schotterterrasse). Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen. Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor; sie sind deshalb eigenverantwortlich von den Bauherren zu erkunden. Es wird dringend empfohlen, Sickerversuche durchzuführen, um zu erkunden, ob das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Wasser versickert werden kann. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser an einzelnen Stellen nicht möglich sein, ist zu prüfen, ob nicht an günstigen Stellen eine gemeinsame Versickerungsanlage ausgeführt werden kann. Zusätzlich sollten genügend große Regenrückhalteeinrichtungen geschaffen werden. Auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung; usw. wird hingewiesen.

Auf Straßen anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern (Schotterrasen) versickert werden. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu wurden Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 **LEP**)
Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort **versickert** werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).
Die für die Versickerung notwendigen Flächen sollten im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

5.3 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich 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 (<= 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.

5.4 Gewässer

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat in seinem Schr. v. 20.05.2010 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 Lidoweiher keine akute Gefährdung aus. Der Bodenbach mit Lidoweiher ist ähnlich wie der Singerbach zu beurteilen. Probleme für tiefer liegende Grundstücke können bei hohen Seewasserständen (Rückstau) und einer evtl. Brückenverklausung auftreten. Deshalb sollte auch hier ein Hinweis auf die potentielle Gefährdung tiefer liegender Grundstücke aufgenommen werden.

5.5 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde 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.
Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).
Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5.6 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 ge-

währleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.7 Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht.
Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AV Starnberger See) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41c BayWG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

6.0 Erschließung

Das Gebiet ist über die Staatsstraße bereits erschlossen.

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.

Das unverschmutzte Regenwasser ist zu versickern. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sind dabei einzuhalten.

Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

7.0 Flächenübersicht

Umgriff Bebauungsplan „Seeshaupt Süd I – Bereich Schechener Straße“	19.057 m^2
davon:	
Bauland	16.355 m^2
Verkehrsflächen / Sichtdreiecke	2.702 m^2

8.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Durch zusätzliche Hausanschlüsse im Bereich der Schechener Straße sind im öffentlichen Bereich geringe Anpassungen an die bereits vorhandenen Leitungen erforderlich.

Allerdings ist auf die Nachfolgelasten hinzuweisen, die durch den Anschluss an die Ringkanalisation bzw. die Inanspruchnahme der der Gemeinde Seeshaupt zur Verfügung stehenden Einwohnergleichwerte entstehen.

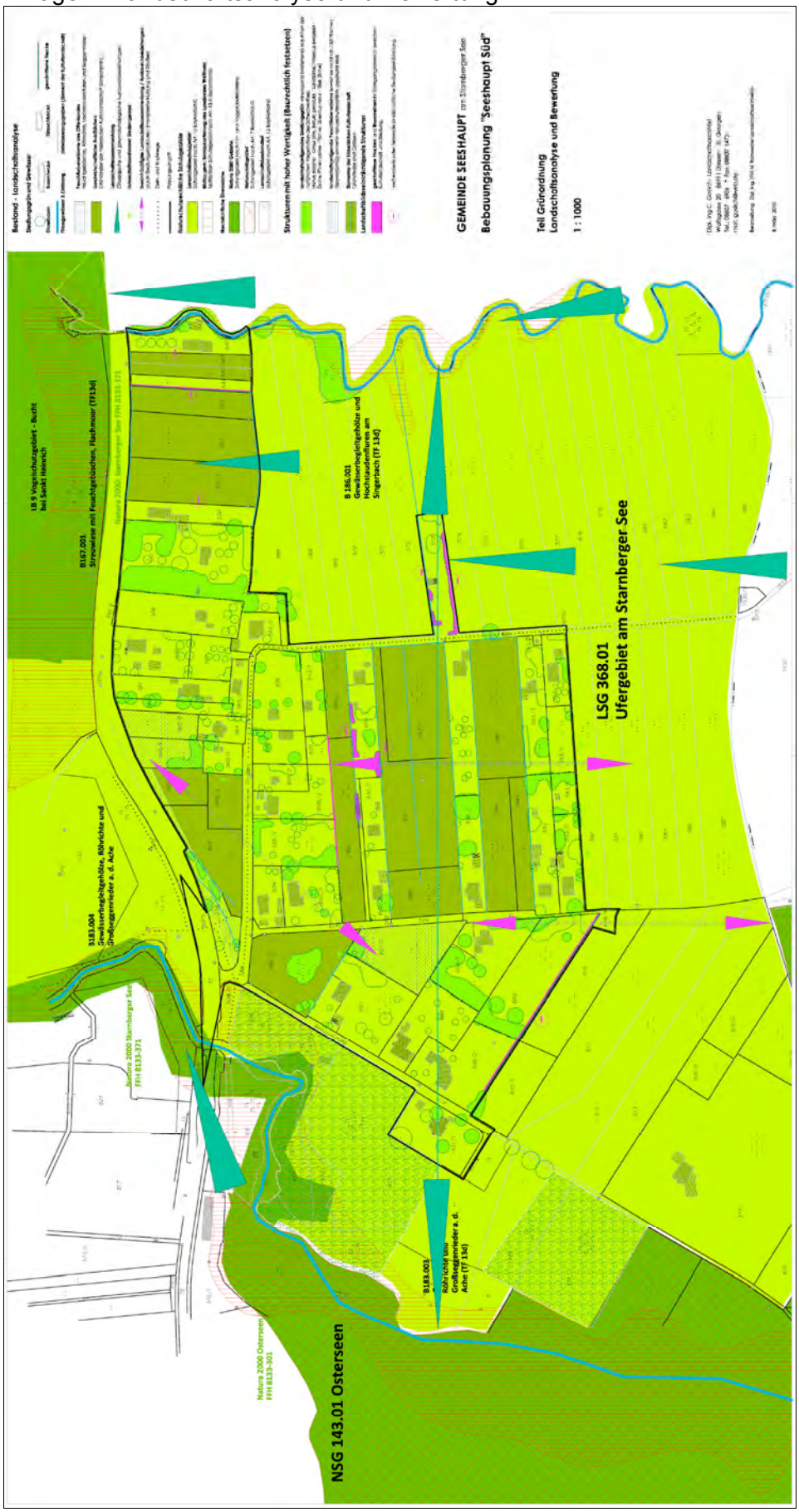
9.0 Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren

9.1 Landratsamt Weilheim-Schongau, SG 610-2; Untere Naturschutzbehörde
Im Zusammenhang mit der Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ist ein ausreichend dimensionierter fachgerechter Schutz der verbleibenden Bäume während der Bauphase gemäß DIN 18920 besonders wichtig. Die Untere Naturschutzbehörde rät zur Einrichtung einer örtlichen Fachbauleitung (Garten- und Landschaftsbau) dringend an. Die Baumfällarbeiten sind mit Rücksicht auf die Belange des Arten- und Vogelschutzes unbedingt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten im Winterhalbjahr durchzuführen.

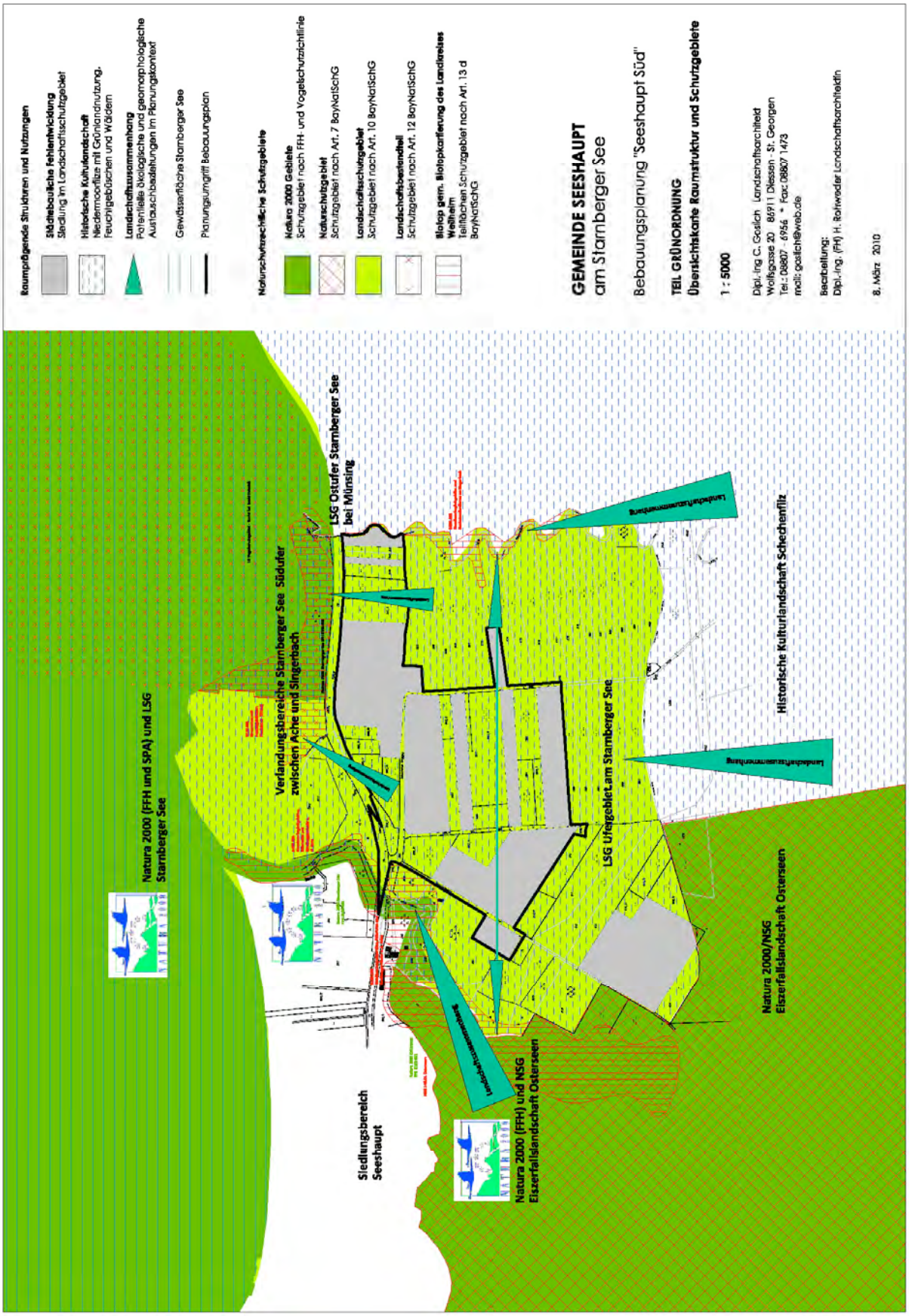
9.2 E-On Bayern, Kundencenter Penzberg
Die Normalversorgung mit elektrischer Energie der im Bebauungsplan bestehenden Gebäude sowie der geplanten Bauvorhaben ist durch bestehende Anlagen gesichert.
Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.
Die Kabelgrab- und Verlegearbeiten werden je nach Baufortschritt ausgeführt.
Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen im Kundencenter in Penzberg, Oskar-von-Miller-Straße 9, Tel. 08856/ 92275-0 zu erkundigen.

9.3 Hinweise zum Denkmalschutz und zur Bodendenkmalpflege
Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau anzuzeigen.

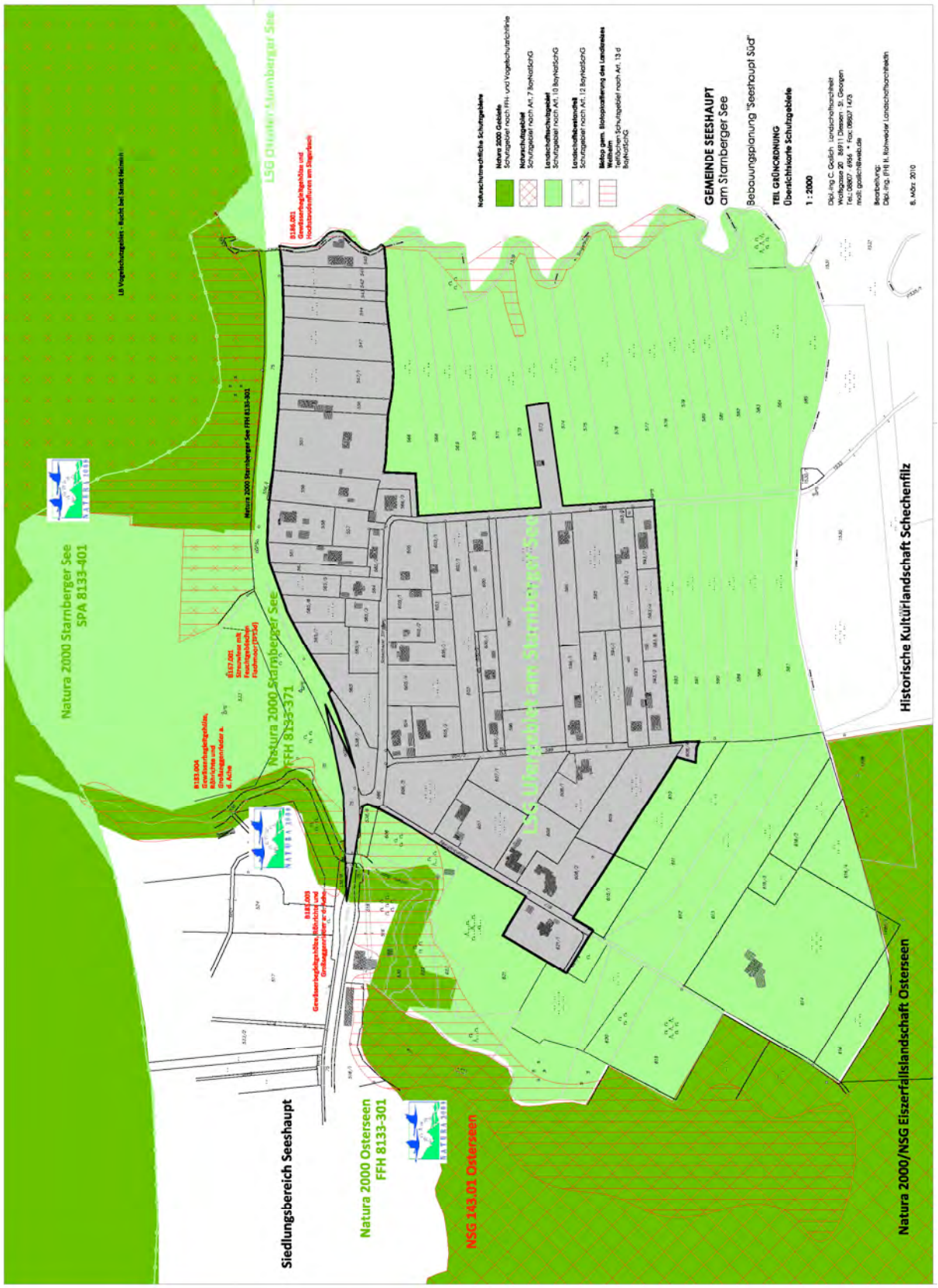
Anlage 1: Landschaftsanalyse und Bewertung



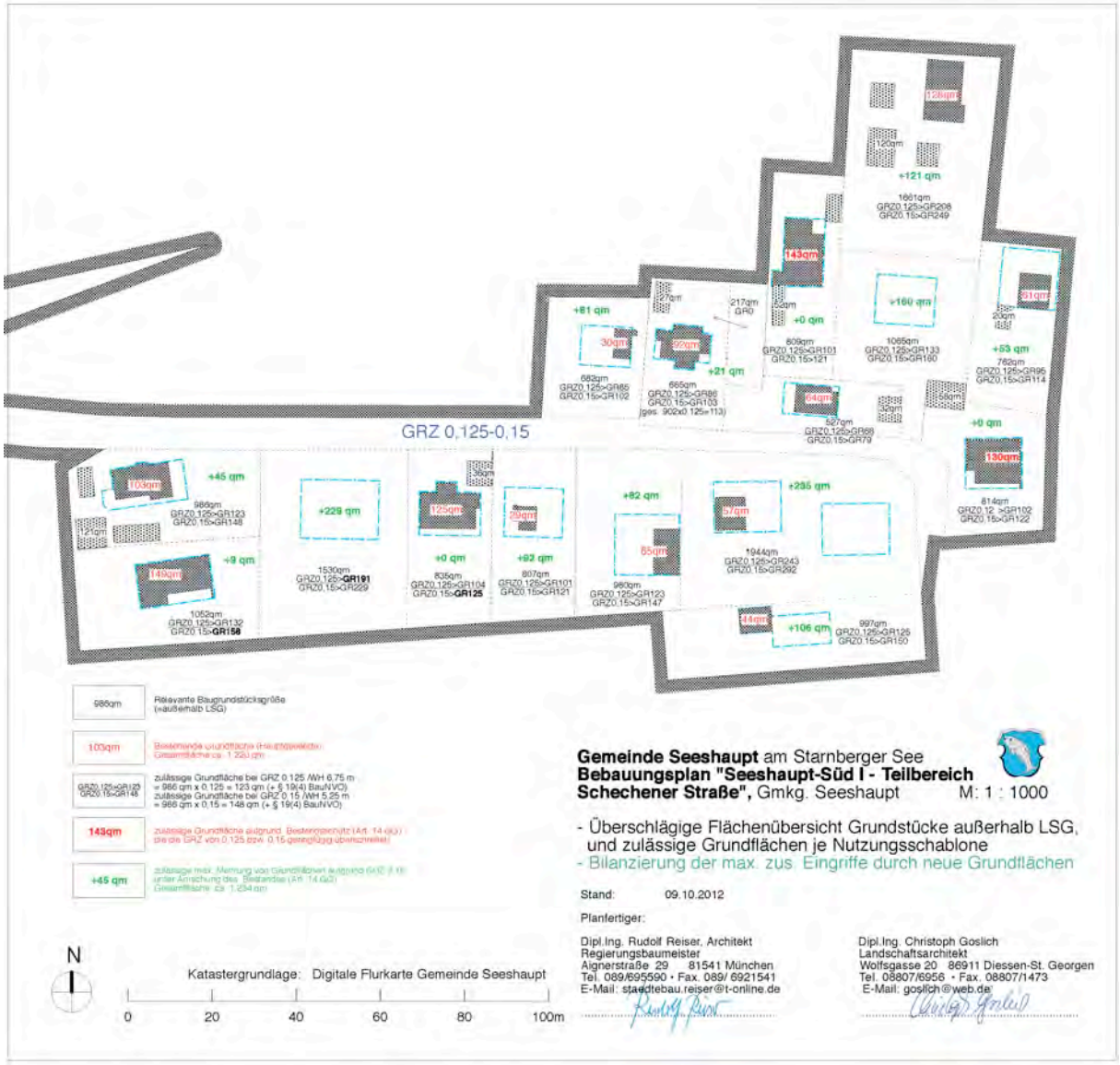
Anlage 2: Übersichtskarte Raumstruktur und Schutzgebiete



Anlage 3: Übersichtskarte Schutzgebiete



Anlage 4: Überschlägige Ermittlung Baugrundstücksflächen (zusätzl.) Grundflächen o.M.



Anlage 5: Verordnung des Landkreises Weilheim-Schongau über das Landschaftsschutzgebiet „Ufergebiet am Starnberger See“ vom 21. Februar 1985 einschließlich 3 Änderungen
Hier: 3. Änderungsverordnung vom 28.02.2012, geändert 15. Mai 2012

Dritte Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Weilheim-Schongau über das Landschaftsschutzgebiet „Ufergebiet am Starnberger See“

Vom 28. Februar 2012

Aufgrund von § 20 Abs. 2 Nr. 4, § 26 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. 7. 2010 (BGBl. I S. 2542) in Verbindung mit Art. 12 Abs. 1, Art. 51 Abs. 1 Nr. 3 und Art. 43 Abs. 2 Nr. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. 2. 2011, GVBl. S. 82 , erläßt der Landkreis Weilheim-Schongau folgende

Verordnung:

§ 1

Der Geltungsbereich dieser Landschaftsschutzgebietsverordnung wird wie folgt geändert:
Die Grundstücke innerhalb der durch die rote Linie gebildeten Fläche werden aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegrenzt (Siehe Anlage 1). Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2

Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Bekanntgabe im Amtsblatt des Landkreises Weilheim-Schongau in Kraft.

Landkreis Weilheim-Schongau

Weilheim, den 28. 2. 2012

Dr. Friedrich Zeller
Landrat

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 1 zur 3. Änderungsverordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Weilheim-Schongau über das Landschaftsschutzgebiet „Ufergebiet am Starnberger See“ vom 28. Februar 2012

Landkreis Weilheim-Schongau

Weilheim, den 28. 2. 2012

Dr. Friedrich Zeller
Landrat

Landschaftsschutzgebiet „Ufergebiet am Starnberger See“

Berichtigung:

Nachdem sowohl im Verordnungstext als auch in der Anlage zur Verordnung die Angabe der Gemeinde und der Gemarkung fehlt, wird die dritte Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Weilheim-Schongau über das Landschaftsschutzgebiet „Ufergebiet am Starnberger See“ vom 28. Februar 2012, veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Weilheim-Schongau am 15. 3. 2012, **wie folgt berichtigt:**

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung **Gemeinde Seeshaupt, Gemarkung Seeshaupt**

Anlage 1 zur 3. Änderungsverordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Weilheim-Schongau über das Landschaftsschutzgebiet „Ufergebiet am Starnberger See“ vom 28. Februar 2012

Grüne Schraffur - Landschaftschutzgebiet

Rote Linie - Die Fläche innerhalb der roten Linie wird aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen

Weilheim, den 15. Mai 2012 Landratsamt Weilheim-Schongau - untere Naturschutzbehörde -

Anlage 6: Naturschutzfachliche Stellungnahme Dipl. Biologe Kleiner, Unterammergau vom 20.10.2010

Teil B Umweltbericht

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.

1. Beschreibung der Planung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Spannungsfeld mehrerer Schutzgebiete, Natura-2000-Flächen und eines Vogelschutzgebietes im Übergangsbereich zwischen den Osterseen und dem Starnberger See. Diese Schutzgebiete werden in der Begründung zu diesem Bebauungsplan erläutert (s. Ziff. 2.3 Landschaftsschutzgebiet und Ziff. 2.4 Natura 2000-Gebiete). Unter Ziff. 3.1 finden sich die naturschutzrechtlichen Zielvorgaben und darauf aufbauend unter Ziff. 4.2.1 die Darstellung der Raumstruktur. Unter Ziff. 4.3 schließlich sind die Landschaftsanalyse und die Bewertung der Landschaft dargelegt. Auf diese ausführlichen Beschreibungen wird hier Bezug genommen.
Aus landschaftsplanerischer Sicht stellen alle im Landschaftsschutzgebiet *Ufergebiet Starnberger See* befindlichen Siedlungsstrukturen einen störenden und beeinträchtigenden Siedlungsansatz dar, die den Schutzzielen nach § 26 BNatSchG entgegenstehen. Gleichwohl muss das verfassungsmäßig geschützte Eigentumsrecht (Art. 14 GG) berücksichtigt werden Bauland soll daher nur in einem untergeordneten Maße festgelegt werden. Für diesen Bereich wurde die geltende Rechtsverordnung so geändert werden, dass der als Baufläche abgegrenzte Bereich aus dem LSG-Gebiet genommen wurde. Diese „chirurgische Amputation“ ist zwar bedauerlich, wurde aber für unumgänglich gehalten, um das bestehende Landschaftsschutzgebiet zu differenzieren und im Kern abzusichern, und gegenüber dem Bauland besser abzugrenzen.

2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

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“.

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.

Das Schutzgut Boden ist betroffen durch Versiegelungen.

2.3 Schutzgut Wasser

Natürliche oder künstliche Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorhanden.
Das Plangebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet und auch in keinem Vorranggebiet „Wasserversorgung“.

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

Das Schutzgut Wasser ist somit nur mittelbar betroffen (Versiegelung).

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. Allerdings gibt es im Plangebiet keine ausgeprägten Kaltluftströme. Außerdem sind die durch die geplanten Gebäude überbauten Flächen so klein, dass der Eingriff auf das Schutzgut Klima/Luft bezüglich der Kaltluft vernachlässigt werden kann.

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. 10. 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-Scheckenfalter) und *Liparis loesellii* (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 der eng begrenzte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 (1. März bis 30. September) vorzunehmen und vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

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 regionaltypischen 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.

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 Wohngebietes von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) erheblich überschritten. Diese Werte werden in der derzeitigen Rechtssprechung 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.
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 wie bisher weiter gut erreichbar sein wird,

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.

3. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Seeshaupt Süd I – Teilbereich Schechener Straße“ 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 Versiege lung
- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Weitere Veränderung der überschaubaren Landschaft durch Gebäude.

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. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind 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 werden.

b. Minimierungsmaßnahmen

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Boden
- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser
- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege, Umfahrten)

Schutzgut Klima / Luft
- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume
- Festsetzung umfangreicher Gehölzpflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild
- Bebauung in der Nachbarschaft bestehender Wohngebäude. Dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlage
- Enge Begrenzung der Grundflächen

6. Ausgleichsflächenbedarf

Mit der Aufstellung 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).

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 (§ 10 Abs. 4 BauGB) zum Bebauungsplan „Seeshaupt Süd I, Bereich Schechener Straße“

1. Planungsmöglichkeiten

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes **„Seeshaupt Süd I, Bereich Schechener Straße“** 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 Schutzzielen nach § 26 BNatSchG entgegenstehen. Gleichwohl muss das verfassungsmäßig geschützte Eigentumsrecht (Art. 14 GG) berücksichtigt werden. Bauland soll daher nur in einem untergeordneten Maße festgelegt werden. Für diesen Bereich wurde die geltende Rechtsverordnung so geändert werden, dass der als Baufläche abgegrenzte Bereich aus dem LSG-Gebiet genommen wurde. Diese „chirurgische Amputation“ ist zwar bedauerlich, wurde aber für unumgänglich gehalten, um das bestehende Landschaftsschutzgebiet zu differenzieren und im Kern abzusichern, und gegenüber dem Bauland besser abzugrenzen.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten:
In dem Planbereich besteht gerade in letzter Zeit ein erheblicher Druck, Flächen im Landschaftsschutzgebiet zu bebauen bzw. zu verdichten (bekannt als „Salamitaktik“ des § 34 BauGB). 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.

2. Umweltbelange

*Für den Bebauungsplan **„Seeshaupt Süd I, Bereich Schechener Straße“** wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden.*

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“.

Aufgrund der relativ geringen maximal zulässigen Grundflächenzahlen von 0,125 – 0,15, der zu erhaltenden Gehölze, der Baumschutzverordnung, der Berücksichtigung der LS-Gebietsgrenzen mit enger Begrenzung des Baulandes werden die zu erwartenden Eingriffe begrenzt und gering gehalten. Zum Erhalt der bestehenden Gehölzbestände wurde eine Bestandsaufnahme mit Bewertung durchgeführt. Die erhaltenswerten Baumbestände sind im Bebauungsplan festgelegt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wird das Vorhaben des Bebauungsplanes unterstützt. Durch Kreistagsbeschluss wurde im Verfahren der 20. FNP-Änderung der Teilbereich beidseits der Schechener Straße, der eine Bebauung von einigem Gewicht aufweist, aus dem Schutzgebiet herausgenommen. Danach wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes – der in den ersten Planungsschritten deutlich größer war – reduziert und das Verfahren weitergeführt und nach Genehmigung der 20. FNP-Änderung abgeschlossen.
Verschiedene Anregungen wurden von Behörden (Untere Immissionsschutzbehörde, Staatliches Bauamt Weilheim, Wasserwirtschaftsamt) vorgebracht; diese wurden im Verfahren weitgehend berücksichtigt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in der ersten Beteiligung Anregungen vorgebracht, die – soweit die Flächen in einem Bebauungszusammenhang lagen – teilweise berücksichtigt wurden, z.B. durch Vergrößerung von Grundflächen und / oder Wandhöhen.

Für die Fl.Nr. 605/2 konnte eine Bebauung nicht berücksichtigt werden. Nach Auffassung der Gemeinde Seeshaupt liegt dieses Grundstückes im Außenbereich nach § 35 BauGB, weist keine Bebauung auf, liegt nach wie vor im Landschaftsschutzgebiet „Ufergebiet Starnberger See“: Eine Bebauung dieses Grundstückes würde der Schutzgebietsverordnung widersprechen.

Für die Fl.Nr. 556, die hart am Rande des Bebauungszusammenhanges liegt, wurde aufgrund des Baubestandes von ca. 61 qm eine Vergrößerung der Grundfläche zugelassen, die fast zu einer Verdoppelung des Bestandes führt auf einem neu festgelegten Bauland, das aber nicht das gesamte großflächige Grundstück umfassen kann: dieses liegt ebenfalls weitgehend im Außenbereich, innerhalb der LS-Gebietsverordnung „Ufergebiets am Starnberger See“ und darüber hinaus noch im Einflussbereich der Verkehrsimmissionen der viel befahrenen Staatsstraße.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Seeshaupt Süd I“, der erlassenen Veränderungssperre, der bekannt gemachten Ziele der Planung, der mehrfachen Auslegungen mit schrittweiser Klärung der festzusetzenden Details, und auch im Zusammenhang mit der Änderung des LS-Gebietes und der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes war und ist allgemein bekannt, dass die Gemeinde Seeshaupt in diesem Bereich weitab vom Ortskern keine großflächige Bauentwicklung mit übermäßigen dichten und zahlreichen Wohnungen zulassen wollte. Diese trifft insbesondere auf das am Rande gelegene Grundstück

Fl.Nr. 576 zu. Schon beim Grunderwerb – der in fraglichen Zeitraum mit erlassener Veränderungssperre vorgenommen wurde - musste die städtebauliche Brisanz und die bestandorientierte Planung der Gemeinde Seeshaupt allgemein bekannt sein.

Für die Fl.Nr. 605/4 wurden im Verfahren verschiedene Anregungen vorgebracht, die teilweise berücksichtigt wurden, soweit dies in der Zusammenschau mit den anderen Grundstücken einer gerechten Abwägung zugänglich war. Nicht berücksichtigt wurde der Wunsch nach noch höheren Wandhöhen von teilweise über 7 m. Dies wurde auf keinem Grundstück zugelassen und konnte daher auch im Einzelfall aufgrund der Gleichbehandlung der Grundstücke in Frage kommen. Auch der Einwand, dass dieses Grundstück durch die zu erhaltenden Bäume und Gehölze ungerecht behandelt wäre, ist nicht durchgreifend und konnte daher nicht berücksichtigt werden.