

Gemeinde Seeshaupt
Landkreis Weilheim- Schongau

26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ für die Fl. Nr. 278, Gemarkung Seeshaupt

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Stand: 16.09.2025

Feststellungsbeschluss: 09.12.2025

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für ökologische Forschung
HRB 289685

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de
Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof.em. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
2	BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG	3
2.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.2	Lage, Größe, Beschaffenheit und Erschließung.....	3
2.3	Geplante Nutzung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	5
2.5	Artenschutzrechtliche Belange.....	5
3	UMWELTBERICHT	6
3.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	6
3.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	6
3.3	Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	8
3.3.1	Schutzgut Boden und Fläche	8
3.3.2	Schutzgut Wasser.....	8
3.3.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	9
3.3.4	Schutzgut Klima / -wandel	10
3.3.5	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	11
3.3.6	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	11
3.3.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	12
3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	12
3.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	12
3.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	12
3.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	12
3.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	13
3.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	13
3.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	14
4	GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR.....	15
4.1	Gesetzesgrundlagen.....	15
4.2	Literatur.....	15

1 EINFÜHRUNG

Der Gemeinderat von Seeshaupt hat in der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2025 die 26. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauland für Einheimische in Angrenzung an bestehende Wohnbebauung im Bereich der südlichen Ortsmitte von Seeshaupt.

Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung soll den Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ ermöglichen.

Mit der vorliegenden 26. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr, genehmigt mit Bescheid vom 21.01.1991. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für den Bereich landwirtschaftliche Fläche vor.

Nachdem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, soll der Flächennutzungsplan zur Ermöglichung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ in diesem Bereich geändert werden. Im Flächennutzungsplan wird daher im Änderungsbereich Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Lage, Größe, Beschaffenheit und Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich liegt im südlichen Teil der Gemeinde Seeshaupt südlich der Bahnhofstraße. Er umfasst das Grundstück Fl.-Nrn. 278, Gemarkung Seeshaupt. Die Größe beläuft sich auf insgesamt 4.315 m². Der nördliche Teil des Grundstücks ist gärtnerisch hauptsächlich durch Rasenflächen genutzt, der südliche Bereich ist durch intensive Landwirtschaft (Acker) geprägt.

Die Erschließung ist über die nördlich angrenzende Bahnhofstraße gesichert.

Das Gelände ist eben.



Abb. 1 Lage des Planungsgebietes im Gemeindebereich Seeshaupt



Abb. 2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches (rot) auf Grundlage Luftbild mit Parzelle BayernAtlas (April 2024)

2.3 Geplante Nutzung

Um den örtlichen Bedarf an Wohnbebauung für Einheimische der Gemeinde zu decken ist der an bereits bestehende Wohnbebauung anschließende Bereich für die Darstellung als allgemeines Wohngebiet geplant.

Im Flächennutzungsplan wird daher die Fläche als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt. Im westlichen Bereich wird die Erschließung als Verkehrsfläche dargestellt.

Das genaue Maß der baulichen Nutzung, sowie die Festsetzung von Verkehrs- und Grünflächen wird auf Bebauungsplanebene geregelt. Dort sind auch Vermeidungsmaßnahmen möglich, die gewährleisten, dass sich das Vorhaben in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügt.

Die zukünftige Flächennutzung wird sich wie folgt verteilen:

Bezeichnung	Größe (ha)
Wohnbaufläche	0,379
Verkehrsfläche, innerorts	0,052
Gesamt	0,431

Tab. 1 Übersicht über die geplante Flächenverteilung nach der 26.FNP-Änderung

2.4 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung, Trinkwasser, Abwasser, Abfall

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG gewährleistet werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde gesichert.

Das anfallende unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser ist vor Ort auf geeigneten Flächen zu versickern (möglichst flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone).

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an das kommunale Abwassersystem.

2.5 Artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet ist intensiv grünlandwirtschaftlich genutzt.

Im Hinblick auf das Artenschutzrecht sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene möglich. Diese kommen auf der Ebene des Bebauungsplans zum Tragen und werden dort durch Festsetzungen beachtet.

3 UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der Planung ist die Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes in der südlichen Ortsmitte von Seeshaupt.

3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung**, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Stadt / Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Aussagen in Fachplänen

Landesentwicklungsplan Bayern 2018

Die letzte umfassende Aktualisierung des LEP erfolgt in den Jahren 2017/2018. Die nachfolgenden Ziele sind der nun rechtsgültigen Fassung vom 01.03.2018 entnommen:

Der LEP enthält in seinem Leitbild eine Vision „Bayern 2025“ mit folgenden allgemeinen Zielen:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und –anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Regionalplan 17 Oberland

Gemäß dem **Regionalplan 17 Oberland** handelt es sich bei der Gemeinde Seeshaupt um ein Grundzentrum bzw. um einen zentralen Ort im allgemein ländlichen Raum.

Die bedeutet, dass aus landesplanerischer Sicht, die Siedlungstätigkeit auf den Hauptort Seeshaupt zu lenken ist, um diesen in ihren kleinzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken.

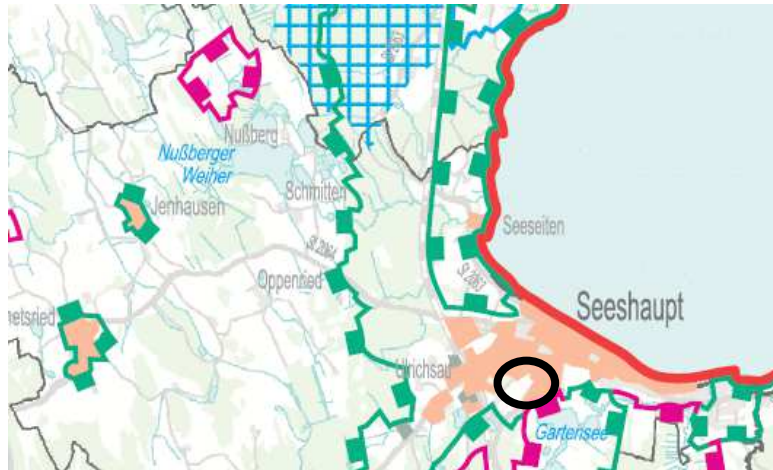


Abb. 3 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand 2013)

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan Oberland) sind für das Planungsgebiet keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht formuliert. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 17 Oberland sind zu berücksichtigen.

Teil A Überfachliche Ziele

Allgemein stellt der Regionalplan heraus, dass die Region Oberland nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden soll. Dabei soll dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der natürlichen Ressourcen besondere Bedeutung beigemessen werden. Das reiche Kulturerbe soll weitergetragen und die Identität mit dem Raum gepflegt werden (A I).

Teil B II Fachliche Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung:

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll vor allem die Innenentwicklung gestärkt werden (RP 17, B II, Abs. 1.1 (G)). Die charakteristische Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelhöfen, die bauliche Tradition des Oberlands sowie landschaftsprägende Strukturen (z. B. ökologische wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder, prägende Geländekanten) soll erhalten bleiben (RP 17, B II, Abs. 1.4 und 1.5 (Z)). Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (RP 17, B II, Abs. 1.6 (Z)).

Teil B IV Fachliche Ziele und Grundsätze zur Wirtschaft:

Alle Planungen und Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen der Sicherstellung und Schaffung optimaler Bedingungen für eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung der Region Oberland dienen. Die Schaffung von annähernd wertgleichen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen der Region soll angestrebt werden (RP 17, B IV, Abs.

1.1 (Z)). Die Ansiedlung und Erweiterung, insbesondere von mittelständischen Betrieben soll gefördert und notwendige Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden (RP 17, B IV, Abs. 1.2 (Z)).

3.3 Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der möglichen Auswirkungen erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

3.3.1 Schutzgut Boden und Fläche

Basisszenario

Das Planungsgebiet gründet auf spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern aus der in der Bodenbildung ertragsreiche Braunerden und Parabraunerden entstanden sind. Damit sind im Planungsgebiet ausschließlich Bodenarten betroffen, die in der Region häufiger vorkommen.

Auswirkungen

Durch den mit Ausweisung eines Wohngebietes verbundenem Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen entstehen Eingriffe in teilweise unberührte Bodenschichten. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich darüber hinaus durch die Erhöhung des Versiegelungsgrads. Bei der Darstellung als Wohngebiet ist jedoch nur ein geringer Versiegelungsgrad zu erwarten. Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sind auf Bebauungsplanebene Maßnahmen zur Vermeidung möglich. Dazu zählen z.B. die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge.

Nachdem im Gebiet insgesamt mit einem geringer Versiegelungsgrad zu rechnen ist und auch Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung möglich sind, werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden insgesamt als **gering erheblich** bewertet.

3.3.2 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Schicht- und Grundwasser

Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Aufgrund der Lage auf dem Schotterkörper ist nicht von einem hoch anstehenden Grundwasserstand und Hangdruckwasser auszugehen

Auswirkungen

Oberflächenwasser:

Eine Betroffenheit von Oberflächengewässern liegt durch die Planung nicht vor.

Grundwasser:

Eingriffe in wasserführende Schichten sind nicht zu erwarten. Es sind Beeinträchtigungen des Grundwassers und des Schichtwasserhaushalts aufgrund der hydrogeologischen Situation im Geltungsbereich möglich, wenn durch die Erhöhung des Versiegelungsgrads, die Grundwasserneubildungsrate maßgeblich beeinflusst wird. In diesem Zusammenhang sind zur Vermeidung einer erheblichen Verringerung der Grundwasserneubildung im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung Vermeidungsmaßnahmen möglich z.B. hinsichtlich der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze. Weiterhin kommt dem Umgang mit Niederschlagswasser eine besondere Bedeutung zu. Ist eine Versickerung auf dem Grundstück möglich, ist trotz der geplanten Bebauung von einer ausgeglichenen Grundwasserneubildungsbilanz auszugehen. Insgesamt können deshalb die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als **gering erheblich** gewertet werden.

3.3.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Basisszenario

Das Planungsgebiet ist im Norden durch gärtnerische Rasenfläche genutzt, sowie im südlichen Bereich durch intensive, landwirtschaftliche Ackerfläche geprägt. Im Übergangsbereich und entlang der westlichen Grenze bestehen einzelne Birken und Sträucher sowie junge Obstgehölze.

Die Einzelbäume und Sträucher bieten geeignete Habitate für heimische Brutvögel und siedlungsbegleitende Kleinsäuger. Das Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten, die nach europäischem oder nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist jedoch nicht zu erwarten.

Innerhalb des Planungsgebietes sind weder Schutzgebiete noch amtlich kartierte Biotope vorhanden. Auch die Artenschutzkartierung (ASK) zeigt für das Planungsgebiet keine wertvollen Lebensräume auf. Die Fläche zählt gemäß den Aussagen des Regionalplans Oberland auch nicht zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Das Vorkommen geschützter Tierarten ist nicht bekannt und angesichts der Rahmenbedingungen (Intensivgrünland, junge Gehölze) auch nicht zu erwarten. Die landwirtschaftliche und sonstige angrenzende Nutzung bedingt das Fehlen seltener Tiere und Pflanzen im Planungsgebiet und auch auf den direkt angrenzenden Flächen. Allenfalls ist der temporäre Aufenthalt von Greifvögeln und Kleinsäugetieren im Rahmen ihrer Beutejagd denkbar. Aufgrund des weitgehenden Fehlens von Gehölzen in baulichen Entwicklungsbereichen und entsprechenden Lebensraumpotentialen im Geltungsbereich sind durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Die Biologische Vielfalt ist derzeit somit als sehr gering einzustufen. Ohne eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung würde sich daran mittelfristig auch nichts ändern.

Auswirkungen

Durch die geplante Baufläche für Wohnen entfällt dauerhaft Gartengrünland und Ackerfläche mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, sowie von jungen Gehölzen. Die Eingriffe führen hier zu dauerhaften Verlusten von potentiellen Lebensräumen für weit verbreitete Vogelarten, auch für in der offenen Flur jagende Greifvögel, die jedoch in angrenzende Flächen ausweichen können. Im Rahmen der Grünordnung ist auf Bebauungsplanebene eine Eingrünung des Planungsgebietes mit Gehölzen möglich, die unter Berücksichtigung einer angepassten Artenauswahl, neue Lebensräume für siedlungsbegleitende Tierarten bilden können. Eine Beeinträchtigung der Funktionalität der vorkommenden Populationen wird insgesamt in Folge der Planungen nicht erwartet. Es sind **gering erhebliche** Auswirkungen zu erwarten.

3.3.4 Schutzgut Klima / -wandel

Basisszenario

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden zum einen die Effekte betrachtet, die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können. Dazu gehören zum Beispiel zunehmende Effekte durch Starkregenereignisse und lokale Unwetter, Zunahme von Hitzeperioden u. ä. Zum anderen werden hier die Beiträge der Planung im Hinblick auf den Klimawandel betrachtet. Ziel ist es, zu analysieren, ob und gegebenenfalls wie die Planung bzw. die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen negative Effekte auf das globale Klima reduzieren können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Versiegelungsgrad und die Flächenaufheizung durch Dachbegrünungen, Übershirmung mit Großbäumen ganz oder teilweise kompensiert werden kann. Dazu kann auch eine multifunktionelle Flächennutzung beitragen, die temporär befahrbare bzw. erforderliche Flächen klimaneutral als Schotterrasen ausbildet.

Basisszenario

Klimatisch bestimmend sind hier die regenbringenden Winde aus Nordwest bis Nord. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 1.100 bis 1.300 mm. Ebenfalls bedeutend sind die Föhnwindflüsse und die relativ hohe Luftfeuchtigkeit (80 % im Jahresmittel). Die durchschnittliche Jahrestemperatur beläuft sich auf 7 bis 8°C.

Die Wiesen- und Ackerfläche hat eine gewisse Funktion als Gebiet zur Erzeugung von Sauerstoff und steigern somit die Sauerstoffrate der nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsflächen.

Im Hinblick auf ihre Größe hat diese für das globale Klima nur von sehr geringer Bedeutung.

Die lufthygienische Situation wird allgemein von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes, sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Durch die Lage innerhalb des Ortsbereiches abseits von großen Straßen, ist keine Vorbelastung gegeben.

Auswirkungen

Aufgrund des vorhandenen eingeschränkten Kaltluftabflusses ist durch die Ausweisung neuer Bauflächen keine wesentliche Veränderung der lokalen klimatischen Verhältnisse für das angrenzende Wohngebiet zu erwarten. Im Bebauungsplan können im Rahmen der Grünordnung Grünflächen festgesetzt werden, die das Kleinklima im Gebiet positiv beeinflussen.

In Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen (angemessener Durchgrünungsgrad, Gehölzneupflanzungen, wasserdurchlässige Beläge, Verwendung erneuerbarer Energien etc.) sind Beeinträchtigungen **geringer Erheblichkeit** für das Kleinklima zu erwarten.

3.3.5 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Lärm und Verkehrsbelastung

Basisszenario

Lärm und Verkehrsbelastung

Das Planungsgebiet liegt abseits der Hauptverkehrsstrassen wird somit nicht durch verkehrsbedingte Emissionen belastet. Südlich des Planungsgebietes verläuft die Penzberger Straße.

Landwirtschaftliche Betriebe sind in der Umgebung nicht vorhanden, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die Geruchsemissionen nicht zu erwarten sind.

Weitere Vorbelastungen der Lufthygiene, z.B. durch nahe Gewerbebetriebe gibt es im Planungsgebiet nicht. Mögliche temporäre Geruchs- und Lärmimmissionen durch die angrenzende ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung sind zu dulden.

Erholungseignung

Öffentliche Erholungsflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen

Lärm und Verkehrsbelastung

Durch den Bau von Gebäuden ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelästigungen zu rechnen.

Insgesamt werden **gering erhebliche** Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

Erholungseignung

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen insgesamt keine Flächen für die Erholung verloren. Auswirkungen auf die Erholungseignung in der Umgebung werden nicht erwartet und die Beeinträchtigungen daher maximal als **gering erheblich** bewertet.

3.3.6 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

Bau- und Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand September 2025) befinden sich im Planungsgebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler.

Landschaftsbild

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet im südlichen Ortsrandbereich um vier neue Baukörper ergänzt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen sowie die Begrenzung der seitlichen Wandhöhe helfen, erhebliche Auswirkungen zu reduzieren.

Auswirkungen

Landschaftsbild

Die Planung sieht die Inanspruchnahme einer Wiesen- und Ackerfläche angrenzend an bestehendes Siedlungsgebiet vor. Durch die geplante Ergänzung um Wohngebäude der bestehenden Siedlung und unter Berücksichtigung der Ortsgestaltungssatzung fügen sich die geplanten Wohngebäude in das Landschafts- und Ortsbild ein. Die vorhandenen Grünstrukturen (junge Gehölzbestände) entfallen. Insgesamt wird von **geringen Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

3.3.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im direkten Umfeld sind keine weiteren Baugebiete oder andere Vorhaben geplant, die eine kumulierende Wirkung haben könnten.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Möglichkeiten begrenzt, detaillierte Vermeidungsmaßnahmen darzustellen. Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Bebauungsplanung wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt und können entsprechend umgesetzt werden.

3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Seeshaupt wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2021 an.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets sowie der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Fläche wird die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise angewendet. Demnach besteht für das kleinteilige Vorhaben kein Ausgleichsbedarf.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden (siehe auch Kap. 2.1).

3.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Grundlagen wurden zur Erstellung des Umweltberichts herangezogen.

- Regionalplan Oberland
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Technische Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens müssen die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Gehölzpflanzungen einer Überwachung unterzogen werden, um erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszuschließen.

3.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplans sieht anstelle Fläche für die Landwirtschaft nun ein „allgemeines Wohngebiet“ sowie eine Verkehrsfläche vor.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Schutzgüter		Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden und Fläche	Fläche	gering
	Boden	gering
Wasser	Oberflächenwasser	gering
	Grundwasser	gering
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Pflanzen	gering
	Tiere	gering
	Biologische Vielfalt	gering
Klima / Klimawandel	Klima	nicht betroffen
	Klimawandel	nicht betroffen
Menschliche Gesundheit	Lärm	gering
	Erholung	gering
Kulturelles Erbe	Baudenkmäler	gering
	Bodendenkmäler	gering
	Landschaftsbild	gering

Tab. 2 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Insgesamt sind ausschließlich geringe Auswirkungen zu erwarten. Dabei gründen sich die Auswirkungen auf die direkte Anbindung an bestehende Wohnbebauung.

Die geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt begründen sich u.a. durch die geringe Vorwertigkeit der Fläche.

Das Monitoring betrifft die Grünordnung auf der Ebene des Bebauungsplans.

Bad Kohlgrub, den 16.09.2025



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

4 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

4.1 Gesetzesgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

4.2 Literatur

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, URL: <https://www.umwelt-atlas.bayern.de> [Stand: 2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://atlas.bayern.de> [Stand: 2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.), Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, eingeführt mit Schreiben vom 15.12.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern, URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 2025]

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND, letzte Fortschreibung in Kraft am 27.06.2020, URL: <https://www.region-oberland.bayern.de/regionalplan>