

Gemeinde Seeshaupt

Landkreis Weilheim- Schongau

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„Bahnhofstraße“ für die Fl. Nr. 278, Gemarkung Seeshaupt

BEGRÜNDUNG

Stand: 16.09.2025

Satzungsbeschluss: 09.12.2025

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für ökologische Forschung
HRB 289685

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub
office@agl-gmbh.com

Tel.: 08845 75 72 630

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
3	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES SATZUNGSGBIETES ...	4
4	PLANUNGSKONZEPTION.....	6
4.1	Allgemeines	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	6
4.4	Gestaltungsvorschriften	7
4.5	Erschließung (Verkehr)	7
4.6	Rettungswege	7
4.7	Ver- und Entsorgung	7
4.8	Grünordnung und Artenschutzrechtliche Belange	8
4.9	Immissionsschutz.....	8
5	UMWELTBELANGE.....	9
5.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	9
5.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	9
5.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	11
5.3.1	Schutzgut Fläche	13
5.3.2	Schutzgut Boden	13
5.3.3	Schutzgut Wasser.....	13
5.3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	14
5.3.5	Schutzgut Klima / -wandel	15
5.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	16
5.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	17
5.3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	17
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	18
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	18
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	18
5.5	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	21
5.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	21
5.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	21
6	GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR.....	23
6.1	Gesetzesgrundlagen.....	23
6.2	Literatur.....	23

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinderat von Seeshaupt hat in der Sitzung vom 16.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung für den vorliegenden Geltungsbereich beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der gestiegene Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gedeckt werden. Langfristiges Ziel der Gemeinde Seeshaupt ist der Erhalt eines aktiven Dorflebens. Einer Abwanderung junger Familien soll entgegengewirkt werden. Der Bedarf an Wohnflächen in Anbindung an bestehende Siedlungsbe-
reiche - ausgerichtet am örtlichen Bedarf - soll gedeckt werden.

Um das neue Baugebiet gut in die umgebende Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild einzubinden, ist eine geordnete städtebauliche und landschaftsschonende Entwicklung notwendig. Deshalb wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.



Abb. 1 Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes (rot) auf Grundlage Luftbild mit 3D- Darstellung (Bayernatlas, April 2024)

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Darstellung im Flächennutzungsplan

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.

Im Zuge der 26. Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche im Parallelverfahren in Wohnbaufläche geändert.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

Wohnflächenbedarf

Die Ausweisung des ca. 0,43 ha großen Baugebiets mit vier Parzellen stellt eine maßvolle Siedlungsabrundung dar und orientiert sich am lokal bekannten Wohnbedarf. Eine detaillierte Wohnbedarfsprognose ist aufgrund des geringen Umfangs der Planung und der bekannten demografischen Entwicklung nicht erforderlich.

Die Flächenmanagement-Datenbank des LfU weist für Seeshaupt einen rechnerischen Wohnbaulandbedarf von ca. 7,9 ha aus für die nächsten 15 Jahre bei einem Auflockerungsbedarf von 0,14% aus. Innenentwicklungspotentiale wurden geprüft, sind jedoch aufgrund struktureller Restriktionen nur eingeschränkt aktivierbar.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß Art. 1a BauGB ist die Planung städtebaulich gerechtfertigt.

3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES SATZUNGSGEBIETES

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. 2 Lage des Planungsgebietes im Gemeindebereich Seeshaupt



Abb. 3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches (rot) auf Grundlage Luftbild mit Parzelle BayernAtlas (April 2024)

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Allgemeines

Die Ortsrandlage erfordert eine harmonische Einbindung der neuen Gebäude in den Bestand sowie in den Übergang zur Landschaft. Insbesondere die Baudichte sowie die Dimensionierung der Gebäude soll eine gute Ausnutzung des Areals ermöglichen.

Um den Flächenverbrauch für die Erschließung so gering wie möglich zu halten, wurde hierfür eine Stichstraße gewählt, die es ermöglicht eine Häuserreihe mit insgesamt vier neuen Bauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser zu erschließen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,30 festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Baudichte in den nördlich und östlich angrenzenden Wohngebieten und gewährleistet einen hohen Durchgrünungsgrad.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO mitzurechnen. Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf für diese Anlagen nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Lage der Baufenster

Die Baugrenzen haben im Norden und zur geplanten Verkehrsflächen einen Abstand von 5 Metern. Zu bestehenden Grundstücksgrenzen im Osten wird ein Abstand von 8,0 Meter eingehalten.

Zahl der Vollgeschosse

Die Gebäudehöhen werden durch die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe wird für die neuen Gebäude auf 6,50 m begrenzt. Diese wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.

Wohneinheiten

Im Hinblick auf eine flächensparende Nachverdichtung wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten festgelegt. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen (WE) wird je Doppelhaushälfte festgesetzt. Diese beträgt 2 Wohneinheiten.

Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

Die in der Planzeichnung dargestellten neuen Grundstücksgrenzen sowie die angegebenen Flächen (in m²) dienen ausschließlich der Veranschaulichung einer möglichen Parzellierung. Sie stellen keine rechtsverbindliche Festsetzung dar. Die tatsächliche Grundstücksbildung erfolgt im Rahmen eines gesonderten Grundstücksteilungsverfahrens durch das zuständige Vermessungsamt. Es handelt sich daher um voraussichtliche Grundstücksgrößen und eine geplante Grenzföhrung, aus denen keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden können.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen nehmen vor allem die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Gestaltung neuer Gebäude auf, die sich an den ortsprägenden Bestand anlehnen soll. Die Gestaltungsvorschriften umfassen daher die Baukörpergrundform, die Festlegung von Firstrichtungen, Dach- und Fassadengestaltung und Einfriedungen. Da ausschließlich Doppelhäuser zugelassen sind, werden ausführliche Regelungen zur Gestaltung getroffen.

Der Stellplatznachweis richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

4.5 Erschließung (Verkehr)

Die Verkehrserschließung erfolgt über die direkte Anbindung an die nördlich verlaufende Bahnhofstraße. Es erfolgt die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50m.

4.6 Rettungswege

Den Anforderungen wie Mindestbreiten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge etc. wird Rechnung getragen. Alle Grundstücke sind somit durch Rettungsfahrzeuge zu erreichen.

Bei Baumpflanzungen entlang der Straße ist auf das Lichtraumprofil zu achten.

4.7 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.

Der Abfall wird über das öffentliche Abfallentsorgungszentrum Erbenschwang (EVA GmbH) des Landkreises Weilheim-Schongau entsorgt.

4.8 Grünordnung und Artenschutzrechtliche Belange

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

Die Grünordnung sieht die Festsetzung einer privaten Grünfläche Ortsrandeingrünung durch eine freiwachsende Hecke im Süden, sowie Flächen für Baumstandorte entlang der geplanten privaten Verkehrsflächen im Westen vor.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung trägt zur Strukturanreicherung der Flächen im Geltungsbereich bei. Die Grünflächen sind flächig zu begrünen. Sie dürfen nicht versiegelt und befahren werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

4.9 Immissionsschutz

Aufgrund der im Süden vorbeiführenden Staatsstraße St 2063/ Penzberger Straße nach Iffeldorf sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Bereich der angrenzenden, betroffenen Wohngebiete zu treffen. Daher werden für die südliche Parzelle 04 Maßnahmen für schutzbedürftige Räume zur Grundrissorientierung getroffen.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ortsabrundung im südlichen Bereich der Gemeinde Seeshaupt durch Schaffung von Wohngebäuden für die einheimische Bevölkerung.

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

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. 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

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018

Die letzte umfassende Aktualisierung des LEP erfolgte 2020. Die nachfolgenden Ziele sind der nun rechtsgültigen Fassung vom 01.01.2020 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.

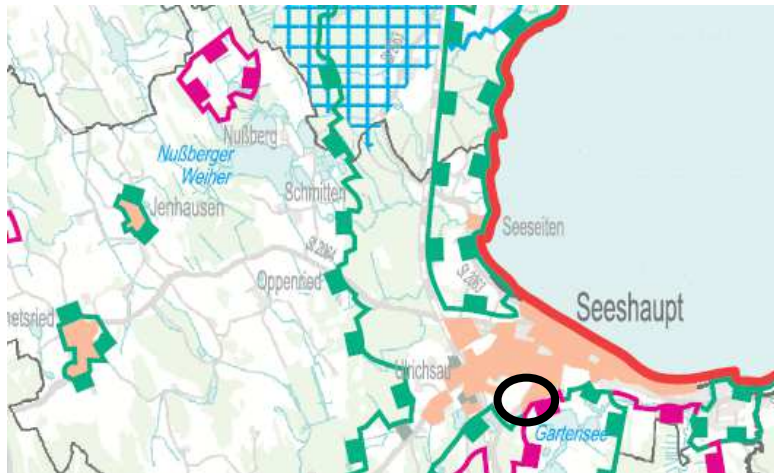


Abb. 4 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand 2013)

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)).

5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzugehen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die nachfolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands greift dann ausschließlich diese erheblichen Auswirkungen auf und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt wie bisher verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte. Bei den anlagenbedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können.

Schutzgüter			Flä- che	Boden	Was- ser	Biolog. Vielfalt		Klima/- wandel	Menschl. Gesund- heit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)	
						Tiere	Pflan- zen				
Wirkungen											
Anlagebe- dingte Aus- wirkungen	Inanspruchnahme										
	Nachhaltige Verfügbar- keit										
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.								
			betr.								
		Lärm	bau.				K			K	
			betr.								
		Erschütte- rung	bau.		K		K			K	
			betr.								
		Licht	bau.								
			betr.								
		Wärme	bau.								
			betr.								
		Strahlung	bau.								
			betr.								

Schutzgüter				Flä- che	Boden	Was- ser	Biolog. Vielfalt		Klima/- wandel	Menschl. Gesund- heit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
Wirkungen							Tiere	Pflan- zen			
		Belästigung, Störung	bau.								
			betr.								
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.								
			betr.								
	Abfall	Abfall ein- schl. Besei- tigung und Verwertung	bau.								
			betr.								
	Technik, Stoffe	Belastung durch einge- setzte Tech- nik u. Stoffe	bau.								
			betr.								
	Zusammenfassung							K			K

Legende:

	direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
	keine direkten oder indirekten Wirkungen

Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:

S = sekundäre Wirkungen,
 G = grenzüberschreitende Wirkungen,
 K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,
 L = langfristige Wirkungen,
 + = positive Wirkung

Tab. 1 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen

Insgesamt zeigt die Übersicht, dass überwiegend anlagebedingte Effekte auftreten und nur mit kurzfristigen baubedingten Wirkungen zu rechnen ist. Risiken, deren Darstellung vom Baugesetz Novelle 2017 (vgl. Anlage des Baugesetzes) gefordert wird, sind nicht zu erwarten. Die Ergebnisse werden anschließend bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert.

5.3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

In der Gemeinde Seeshaupt wird die Siedlungsentwicklung zum Teil durch die Belange des Naturschutzes sowie der topographischen Rahmenbedingungen eingeschränkt.

Auswirkungen

Die Planung sieht die Errichtung von vier Doppelhäusern mit einer privaten Erschließungsfläche vor. Durch die dadurch bedingte kompakte Bauform ergibt sich ein vergleichsweise geringer Flächenverbrauch. In Bezug auf das Schutzgut Fläche sind somit **gering erhebliche Belastungen** zu erwarten.

5.3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Die würmeiszeitlichen End- und Grundmoränen des Isarvorlandgletschers haben im Ammer-Loisach-Hügelland eine stark reliefierte Landschaft geformt. Das Planungsgebiet ist von spätwürmeiszeitlichen Schmelzwasserschottern geprägt. (vgl. Digitale Geologische Karte Bayern 1 : 25.000). Die natürlichen Bodenfunktionen wie die Puffer-, Speicher und Archivfunktion sowie die Funktion als Lebensraum und Lebensgrundlage ist aktuell nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Mutter- und Oberboden großflächig beseitigt. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen. Betroffen sind Braun- und ggf. in geringem Umfang auch Parabraunerden, die weit verbreitet sind. Die nachhaltige Verfügbarkeit ist demnach als gut einzustufen, so dass diesbezüglich nur **geringe Beeinträchtigungen** zu erwarten sind.

Zu den anlagebedingten Auswirkungen gehört die Versiegelung durch den Bau von Gebäuden, Terrassen, Zufahrtsflächen und Stellflächen. Aufgrund des zu erwartenden geringen bis mittleren Versiegelungsgrads werden die anlagebedingten Auswirkungen in Bezug auf die Inanspruchnahme des Bodens als **gering erheblich** eingestuft.

5.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Schicht- und Grundwasser

Zum Grundwasserstand liegen derzeit keine genauen Angaben vor. Aufgrund der Lage auf dem Schotterkörper und den Erfahrungen auf den angrenzenden Flächen ist nicht von einem hoch anstehenden Grundwasserstand auszugehen. Daher wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser rasch versickert und Grundwasser schnell und reichlich gebildet werden kann.

Auswirkungen

Grundwasser:

Bei Baumaßnahmen in tiefer liegenden Bodenschichten (z.B. Fundamente, Unterkellerung) sind ggf. Beeinträchtigungen wasserführender Schichten möglich. Dabei sind vor allem Stoffeinträge in grundwasserführende Schichten zu berücksichtigen. Im Bereich der bestehenden Gebäude sind jedoch hinsichtlich des Grundwasserstandes keine Probleme während der Bauzeit bekannt.

Insgesamt sind **geringe Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Wasser möglich.

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend. Durch den überwiegend niedrigen Versiegelungsgrad ist die Grundwasserneubildungsrate nicht negativ betroffen. Die Planungen haben anlagebedingt somit **keine erheblichen** Auswirkungen.

Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung ist nicht von betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen. Geringfügige Belastungen könnten durch den Winterdienst auf den Privatflächen entstehen. Insgesamt sind die Auswirkungen jedoch als **geringfügig** zu bewerten.

5.3.4 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.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es in Folge von Maschineneinsatz und Anlieferverkehr zu Beunruhigungen kommen. Es handelt sich dabei jedoch nur um kurzfristige Beeinträchtigungen dieser angrenzenden Lebensraumstrukturen. Die Betroffenheit ist als **gering** einzuschätzen.

Die Grünordnung sorgt für eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke. Durch die Verwendung heimischer Gehölzarten können neue Lebensräume und Trittsteinbiotope für siedlungsbegleitende Tierarten wie z.B. Insekten, Vögel und Kleinsäuger geschaffen werden. Die anlagebedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden insgesamt als **gering erheblich** eingestuft.

Nachdem auch auf den benachbarten Flächen keine wertvollen Biotope oder empfindliche Tierarten zu erwarten sind, ist von **nicht erheblichen** betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen.



Abb. 5 Blick auf das Grundstück Fl.Nr. 228 Richtung Süden (AGL, 2022)

5.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

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 Föhnflüsse 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.

Auswirkungen

Durch die Bebauung geht ein Teil des Kaltluftentstehungsgebiets verloren, im Umgriff verbleiben jedoch noch ausreichende Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Darüber hinaus sichert die Grünordnung einen hohen Durchgrünungsgrad, der das Kleinklima im Bereich der Grünflächen positiv beeinflusst. Anlagebedingt sind demnach ebenfalls nur **gering erhebliche Auswirkungen** auf das Kleinklima zu erwarten.

Durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, sowie durch An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima

sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, **geringe** Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

Eine Überschreitung der einschlägigen Immissionsschutzgrenzwerte wird durch die zusätzlichen Fahrzeuge im Plangebiet (s.u.) nicht erwartet.

5.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Lärm und Verkehrsbelastung

Das Planungsgebiet liegt abseits größerer Verkehrsachsen. 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 der Gebäude und Straße ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelästigungen zu rechnen. Die als Folge der kleineren Bauvorhaben entstehenden Lärmbeeinträchtigungen bedeuten für die Anlieger temporäre Störungen, die jedoch insgesamt als **gering** erheblich zu beurteilen sind.

In den Festsetzungen werden Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegt. Diese betreffen die südliche Parzelle Nr. 4. Daher ergeben sich durch die Planung **keine betriebsbedingten** Auswirkungen.

Erholungseignung

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen keine Flächen für die Erholung verloren. Im Hinblick auf die Erholungsqualität ergibt sich zwar aufgrund des kleinflächigen Ausbaus der Siedlungsflächen eine Veränderung der Ist-Situation. Unter Berücksichtigung der geringen Baudichte sowie des hohen Durchgrünungsgrads ist jedoch davon auszugehen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen auch weiterhin eine gute Erholungsqualität in den privaten Anliegergärten verbleibt. Negative Auswirkungen werden **keine** erwartet.

Aufgrund des Baulärms sowie der zu erwartenden Staubentwicklungen bei längeren Trockenperioden ist während der Bauphasen temporär mit Beeinträchtigungen der Erholungsqualität in den Frei- und Gartenflächen der bereits bebauten Anliegergrundstücke zu rechnen. Aufgrund der zeitlichen Befristung sind diese Beeinträchtigungen jedoch als **gering erheblich** zu bewerten.

5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

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.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind deshalb nicht zu erwarten.

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 gestalterischen Vorgaben fügen sich die geplanten Wohngebäude in das Landschafts- und Ortsbild ein.

Anlagebedingt wird deshalb von **geringen Auswirkungen** ausgegangen.

Während der Bauphase wird das Landschaftsbild durch Kräne, Lagerflächen und Maschineneinsatz technisch überprägt. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung sind diese baubedingten Beeinträchtigungen jedoch nur von **geringer Bedeutung**.

Betriebsbedingt ergeben sich keine weiteren Auswirkungen, die über die oben genannten Aspekte hinausgehen.

5.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Satzung wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Schutzgut Boden, Wasser, Klima

- Festsetzung einer max. zulässigen GRZ von 0,30
- wasserdurchlässige Ausbildung von Zufahrten und Stellplätzen

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
- Pflanzung von Sträuchern in diesem Zusammenhang
- Pflanzung von Einzelbäumen

Schutzgut Landschaftsbild

- Integration der neuen Baukörper durch die Vorgaben angepasst an das Ortsbild, die offene Bauweise, Festsetzung der Anzahl von max. 2 Vollgeschossen und die maximal seitliche Wandhöhe

5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dazu wendet die Gemeinde Seeshaupt 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:

Abb. 5 | Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	X	☐
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	☐
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Festsetzung von allgemeinen Wohngebiet.....	X	☐
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	☐
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie ■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	X	☐
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen:Baum- und Strauchpflanzung.....	X	☐

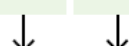
3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. <i>Art der Maßnahmen</i> ...ausschließlich Doppelhäuser zulässig.....	X	☐
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	☐
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	☐
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. <i>Art der Maßnahmen</i> ...wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten,	X	☐
5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	☐
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	X	☐
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X	☐
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). <i>Art der Maßnahmen</i> ...Baumpflanzungen im Westen, Strauchpflanzung Ortsrand-eingrünung im Süden	X	☐
 Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!		

Abb. 6 Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 2021

Alle Fragen der Checkliste wurden mit „ja“ beantwortet. Damit besteht für das kleinteilige Vorhaben kein weiterer Ausgleichsbedarf. Dies ergibt sich einerseits aus der geringen Eingriffserheblichkeit des Vorhabens sowie den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung andererseits.

5.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Regionalplan 17 – 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

Weitere Inhalte wurden verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationsdiensten wie z.B. dem GeoFachdatenAtlas (BIS-BY), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur) oder dem BayernViewer-Denkmal entnommen.

Weiterhin wurden Außenaufnahmen im Gelände durchgeführt.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorliegen.

5.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die neuen Baugrundstücke nicht eingebunden sind und die beabsichtigte Wirkung durch die festgesetzten Vorgaben zu den Grünflächen und -strukturen nicht erreicht würden. Vier Jahre nach Realisierung der Bebauung ist durch einen Ortsbegang die Wirkung der Eingrünung (Durchgrünung, Klimaschutz) zu überprüfen. Dies gilt insbesondere für das Straßenbegleitgrün und die grünordnerischen Festsetzungen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren (Fotodokumentation) und der Unteren Natur-schutzbehörde vorzulegen. Bei Defiziten sind die Grundeigentümer durch die Gemeinde zu informieren.

5.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum für Einheimische geschaffen werden.

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.

Es sind nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dies bedingt sich zum einen durch die geplante geringe Baudichte mit einem geringen Versiegelungsgrad. Zum anderen

sind durch die Planungen ausschließlich Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Ackerland) betroffen.

Schutzgut Fläche

Durch die Planung erfolgt ein moderater Flächenverbrauch, der sich im Wesentlichen auf neue Wohngebäude und eine Erschließungsstraße beschränkt. Insgesamt wird der Eingriff in die Fläche als gering erheblich eingeschätzt.

Schutzgut Boden

Die anstehenden Böden sind in ihrer regionalen Verbreitung als wenig schutzwürdig einzustufen. Dennoch führen die Versiegelung zu einer gering erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Schutzgut Wasser

Da keine Oberflächengewässer betroffen sind und Maßnahmen zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen sind, ist lediglich mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Da es sich um eine intensiv genutzte, strukturarme Fläche ohne Schutzgebiete oder hochwertige Biotope handelt, sind die Auswirkungen auf Flora und Fauna als gering einzustufen. Durch landschaftsplanerische Maßnahmen können neue Lebensräume geschaffen und die Biodiversität lokal verbessert werden.

Schutzgut Klima / -wandel

Ein Teil der Kaltluftentstehungsfläche wird überbaut, verbleibende Grünflächen sorgen jedoch für Klimaausgleich. Die Auswirkungen auf das Kleinklima sind gering erheblich.

Schutzgut Menschliche Gesundheit

Die temporären Belastungen durch Baulärm und Staub während der Bauphase sind als gering erheblich einzuschätzen. Langfristig sind keine negativen Auswirkungen auf Gesundheit oder Erholungseignung zu erwarten, da die vorhandene Qualität durch die geplante Durchgrünung erhalten bleibt.

Schutzgut Kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Die geplante Bebauung fügt sich unter Berücksichtigung der gestalterischen Festsetzungen in das bestehende Ortsbild ein, weshalb die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering zu bewerten sind.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets sowie der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Fläche wird die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise angewendet. Ein Ausgleichsbedarf ist demnach nicht erforderlich.

Das Monitoring betrifft die Umsetzung von Grünstrukturen.

Bad Kohlgrub, den 09.12.2025



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

6.1 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

6.2 Literatur

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, URL: <https://www.umweltatlas.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>