

Gemeinde Seeshaupt
Landkreis Weilheim- Schongau

27. Änderung Bebauungsplan Westlich Pfarrer -Behr -Weg

BEGRÜNDUNG

erstellt: 10.12.2024
geändert: 22.07.2025
Satzungsbeschluss 14.10.2025

Gemeinde Seeshaupt

Weilheimer Str. 1-3
82402 Seeshaupt

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

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

Tel.: 08845 75 72 630

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1	Bebauungsplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	6
3	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS	7
4	PLANUNGSKONZEPTION	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
4.3	Gestaltungsvorschriften.....	12
4.4	Erschließung	12
4.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	13
4.6	Ver- und Entsorgung	13
4.7	Grünordnung und Fläche für die Landwirtschaft.....	13
4.8	Immissionsschutz.....	14
5	UMWELTBERICHT	15
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts	15
5.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	15
5.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	18
5.3.1	Schutzgut Fläche	20
5.3.2	Schutzgut Boden.....	20
5.3.3	Schutzgut Wasser	20
5.3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt.....	21
5.3.5	Schutzgut Klima / -wandel	24
5.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	25
5.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	26
5.3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	28
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	28
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	28
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	29
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	29
5.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	29
5.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	30
5.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
6	LITERATUR	32

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinderat von Seeshaupt hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Westlich- Pfarrer Behr Weg beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die baurechtliche Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung im bestehenden Geltungsbereich zu schaffen und dem Strukturwandel in diesem Teil des Gemeindegebietes Rechnung zu tragen. Damit versucht die Gemeinde zum Schutz des Außenbereichs beizutragen.

Ziel ist es, für die Flächen des derzeit gültigen Bebauungsplans mit seinen vorangegangenen zahlreichen Änderungen bezüglich der maßvollen Nachverdichtung im Innenbereich zu überarbeiten. Aktuell liegen der Gemeinde diverse Antragstellungen für Nachverdichtungen, Ergänzungen von Wohneinheiten und Änderungen der baulichen Nutzung vor.

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes soll der Ortscharakter und das bisherige Erscheinungsbild des Ortsteils bewahrt werden. Es soll zusätzlich die Voraussetzung geschaffen werden, einzelne Gebäude in Baulücken zu errichten. Hierzu ist die Anpassung der Baufenster und die Erhöhung der Wohneinheiten notwendig. Um den Ortscharakter zu erhalten, sind Art und Maß der baulichen Nutzung und die Zahl zulässiger Wohneinheiten, Stellplatzfragen sowie gestalterische Vorgaben zu regeln. Bauliche Entwicklungen sind ohne den Bau neuer Erschließungswege möglich. Die Flächenversiegelung wird somit auf das unbedingte Notwendige begrenzt.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 wird eine bestandsorientierte Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgenommen, mit dem Ziel, maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen. Dabei wird auf bestehende Strukturen und Rahmenbedingungen im Plangebiet Rücksicht genommen. Darüber hinaus werden auch Aspekte des Kleinklimas und möglicher Effekte des Klimawandels berücksichtigt.

Die Nachverdichtung dient dabei als Instrument zur Stärkung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB.

Konkret werden mit der Nachverdichtung folgende Belange verfolgt:

- Stärkung der Innenentwicklung zur Schonung unbebauter Flächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB
- Sicherung von ortsnahem Wohnraum unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung
- Erhalt und Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur
- Verbesserung der Ausnutzung bestehender Infrastrukturen
- Anpassung an den strukturellen Wandel, insbesondere durch Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Flächen, Rückgang traditioneller Hofnutzungen und verstärkten Bedarf an familien- und altersgerechtem Wohnraum,
- Beachtung der kleinklimatischen Rahmenbedingungen sowie des Immissions – und Denkmalschutzes

Mit der Ausarbeitung der Änderung wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Westlich Pfarrer- Behr Weg“ (19.08.2005) mit seinen insgesamt 26 Vereinfachten Änderungen und 2 Förmlichen Änderungen.

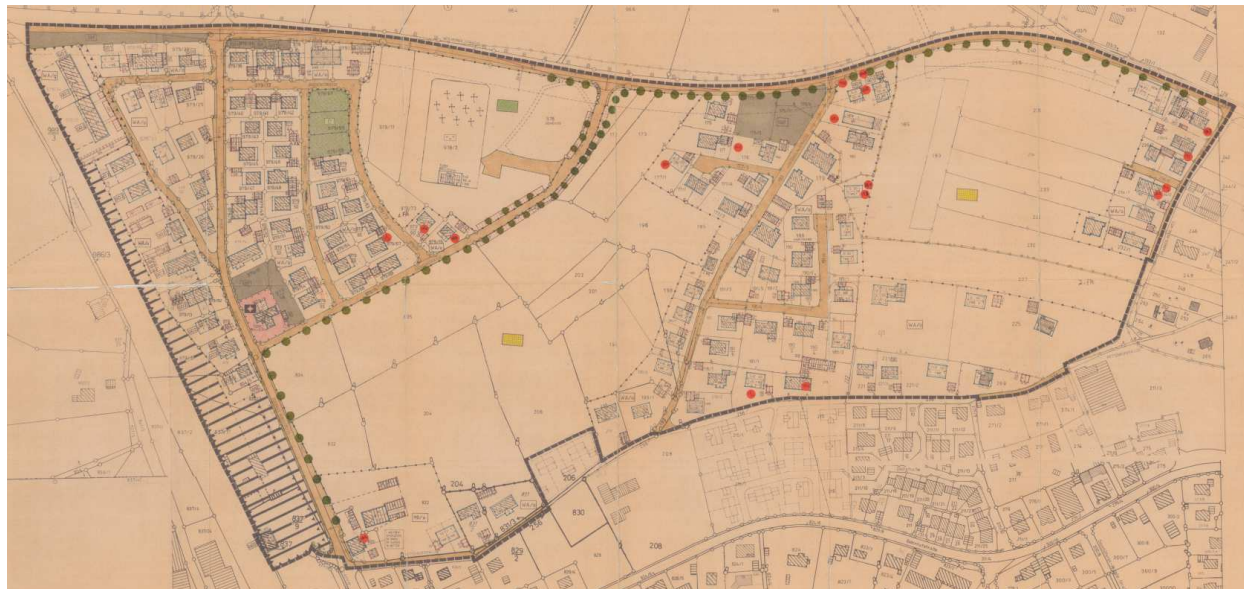



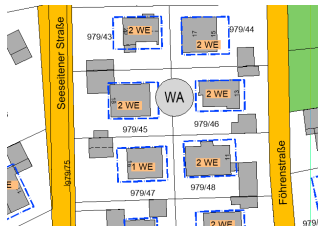


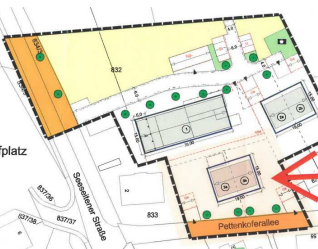
Abb. 1 Ur- Plan des Bebauungsplans „Westlich Pfarrer Behr Weg“, Stand 19.08.2005

Aufführung der durchgeführten Änderungen:

- | | | |
|--------|----------------------|--|
| 1.FÄ | Fl.Nr. 978/74 | neues Baufenster mit 1 WE |
| 2.FÄ | Fl.Nr. 230 und 227 | neue Baufenster und Erschließung |
| 1.VÄ: | Fl.Nr. 185 | Verschiebung Baufenster |
| 2.VÄ: | Fl.Nr. 180 | Anpassung Baufenster |
| 3.VÄ | Fl.Nr. 236/4 | Anpassung Baufenster |
| 4.VÄ | Fl.Nr. 979/15 | Anpassung Baufenster |
| 5.VÄ | Fl.Nr. 980/90 | Anpassung Baufenster, Erhöhung Wohneinheiten von 1 auf 2 WE |
| 6.VÄ | Fl.Nr. 177/1 | neues Baufenster, Erhöhung Wohneinheiten von 1 auf 2 WE |
| 7. VÄ | Fl.Nr. 239 | Erhöhung Kniestock |
| 8.VÄ | Fl.Nr. 185/4 | Erhöhung Wohneinheiten von 1 auf 2 WE |
| 9.VÄ | Fl.Nr. 234/2 | Veränderung Lage Garage |
| 10.VÄ | Fl.Nr. 176 | neue Grundstücksgrenze |
| 11.VÄ | Fl.Nr. 181 | Sichtdreieck auf 3 x 70 m verkleinert, 3 Laubbäume |
| 12.VÄ | Fl.Nr. 176/1 | Erhöhung Wohneinheiten von 1 auf 2 WE |
| 13.VÄ: | Fl.Nr. 176/1 | neues Baufenster mit 1 WE pro angefangene 500m ² , GR 120 |
| 14.VÄ: | Fl.Nr. 833 | komplette Überarbeitung: GR 220, Baufenster neu |
| 15.VÄ | Fl.Nr. 979/67 | Erweiterung Bauraum, Erhöhung der rechnerischen GR dadurch |
| 16.VÄ | Fl.Nr. 234/2 | Anpassung Baufenster, GR 110 |
| 17.VÄ | Fl.Nr. 218/4, 218/3, | Neuparzellierung, Einzelhaus -> DH, Anpassung WE |

18.VÄ FI.Nr. 197/14	komplette Überarbeitung, neues Baufenster
19. VÄ FI.Nr. 177/4	neues Baufenster mit 1 WE, GRZ 0,18, WH 6,20m, SD 35Grad
20.VÄ FI.Nr. 177/1	Anpassung Baufenster, GRZ 0,18, WH 6,20, Erhöhung WE auf 2
21.VÄ FI.Nr. 221/3	Erhöhung auf 2 WE
22.VÄ FI.Nr. 218/2	Erhöhung auf 2 WE, Baugrenzen erweitert
23.VÄ FI.Nr. 236/4	Erhöhung auf 3 WE, Baugrenze nach Westen erweitert
24.VÄ FI.Nr. 255	Erhöhung Wohneinheiten von 1 auf 2 WE, GR 92 Garagen, Carports und Stellplätze auf außerhalb Baugrenzen zulässig
25. VÄ FI.Nr.832 etc. FI.Nr.175/6	Bereich 1: Änderung Art der baulichen Nutzung von Mi in WA Bereich 2: Schaffung Baurecht für Garten- und Gerätehaus
26. VÄ FI.Nr. 832 etc.	Bereich 1: Veränderungen in Gestaltung, Anordnung und Kubatur

Weitere Anträge der letzten Monate:

<p>Antrag (26.04.2023) auf eine zweite Wohneinheit auf FI.Nr. 979/23 Erhöhung WE auf 2+1 und Vergrößerung Baufenster</p>	 <p>Planungszust: 1 WE + 2 WE Doppelhaus wie Hs Nr. 1517</p>
<p>Antrag (17.12.2024) auf eine zweite Wohneinheit auf FI.Nr. 979/47 mit Bezug auf bereits vorhanden 2 WE auf den FI.Nrn. : 979/45, 979/46, 979/48, 979/50, 979/49 und 979/78</p>	
<p>Antrag (03.11.2022) FI.Nr.191/7 Neusituierung Gebäude</p>	
<p>Antrag (28.05.2024) FI.Nr.979/50 Baufenstererweiterung</p>	
<p>Antrag (22.02.2022) FI.Nr.832 Pettenkoferallee Erhöhung auf 3 WE in einem Mehrgenerationenhaus</p>	

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr, genehmigt mit Bescheid vom 21.01.1991.

Der Geltungsbereich ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt und seiner Änderungen bereits als allgemeines Wohngebiet (WA), Fläche für Gemeinbedarf – Kirche, Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

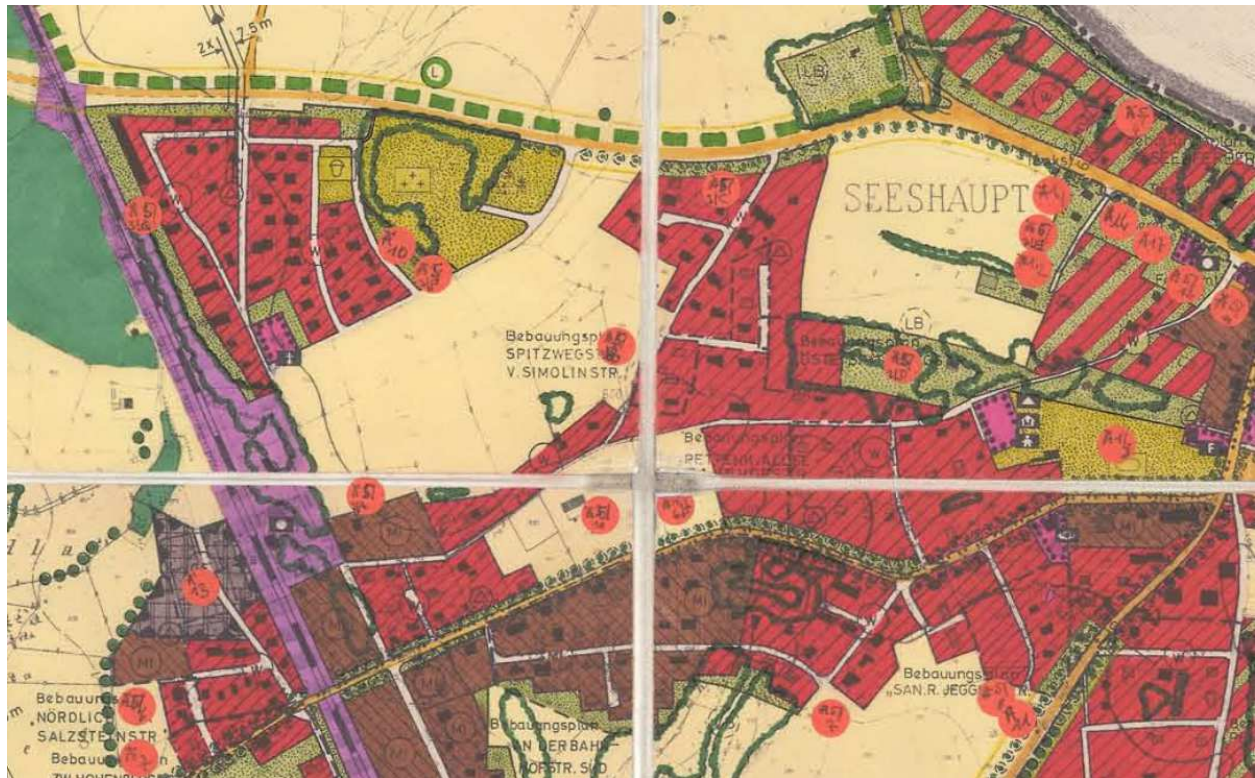


Abb. 2 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt

Im Geltungsbereich wurden in der Vergangenheit einige FNP-Änderungen wirksam.

Die Gemeinde wird diese in naher Zukunft im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB redaktionell nachführen.

3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETS

Der Geltungsbereich umschließt eine Fläche von ca. 33 ha und damit einen Großteil des westlichen Ortsbereichs von Seeshaupt. Im Westen wird dieser durch die Bahnlinie, im Norden durch die Weilheimer Str. (St2064), im Süden durch die Bahnhofstraße und im Osten durch die Penzberger Straße begrenzt. Der östliche, westliche und mittlere Teil ist durch Bebauung, bestehend aus Wohngebäuden geprägt. Neben zahlreichen Ein-, Zwei- und Reihenhäusern befinden sich auch kleinere Mehrfamilienhäuser im Geltungsbereich. Im nordwestlichen Bereich fallen zwei sehr große Wohnblöcke der 70er Jahre aus dem Rahmen.

Neben der Wohnbebauung befinden sich der Bahnhof, eine Tankstelle, der Friedhof mit Aussegnungshalle, die evangelische Kirche und einige kleinere Gewerbebetriebe (Immobilienmakler) im Geltungsbereich. Er wird zweimal durchzogen von größeren landwirtschaftlichen Nutzflächen.

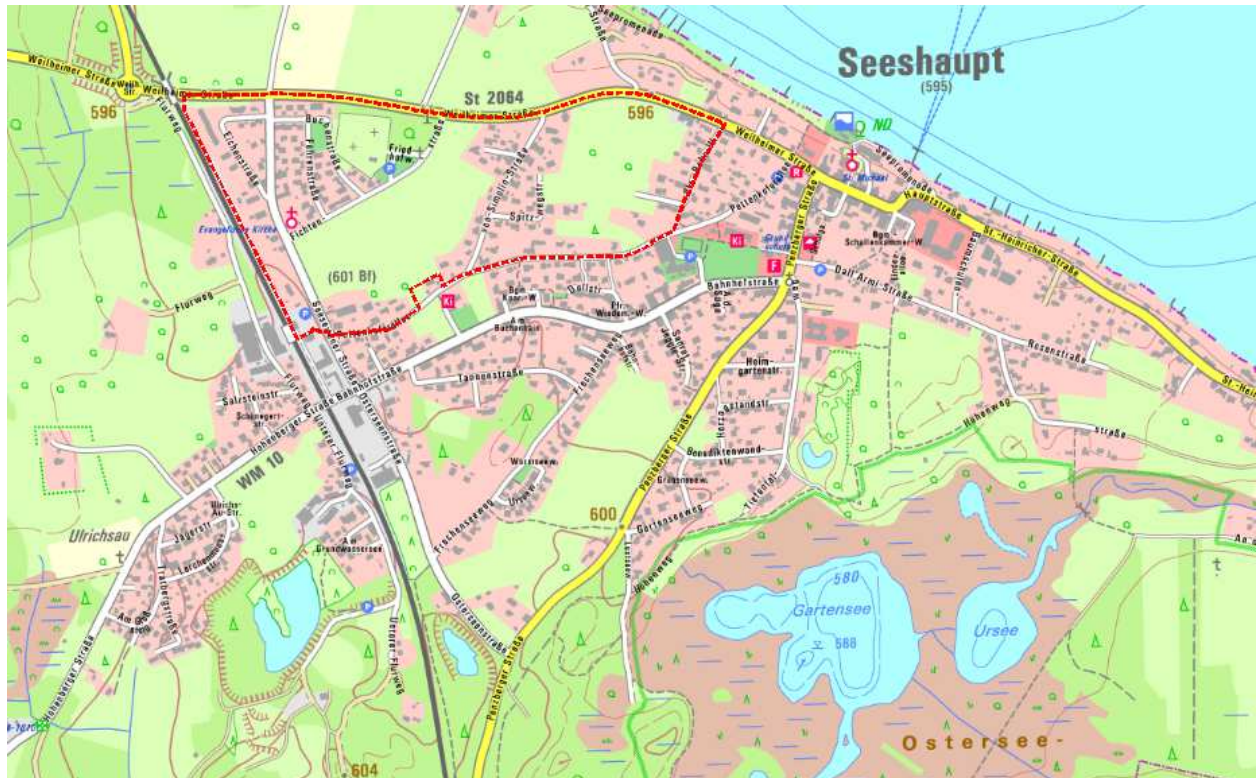


Abb. 3 Lage des Planungsgebiets, rot: Geltungsbereich (Quelle Luftbild: BayernAtlas 2024)



Abb. 4 Abgrenzung des Geltungsbereichs (rot) auf Grundlage des digitalen Orthofotos (Stand Juli 2024)

4 PLANUNGSKONZEPTION

Der Geltungsbereich ist im Nordwesten, Osten und mittig von Bebauung geprägt. Der überwiegende Teil der Bebauung besteht aus Wohngebäuden unterschiedlicher Zeitprägung. Neben zahlreichen Ein-, Zwei- und Reihenhäusern befinden sich auch kleinere Mehrfamilienhäuser im Geltungsbereich. Im nordwestlichen Bereich fallen zwei sehr große Wohnblöcke der 70-er Jahre aus dem Rahmen.

Außerdem befindet sich der Bahnhof, eine Tankstelle, der Friedhof mit Aussegnungshalle, die evangelische Kirche und einige kleinere Gewerbebetriebe im Geltungsbereich. Er wird zweimal durchzogen von größeren landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplans wurde folgende Vorgehensweise durchgeführt:

- Einarbeitung der Förmlichen (FÄ) und vereinfachten Änderungen (VÄ) sowie der Anträge
- Überprüfung bestehender Baufenster, teilweise Erweiterung unter Berücksichtigung der Abstände zu Grundstücksgrenzen und Gehölzbestand
- Prüfung der Wohneinheiten in Bezug auf Kubatur, Grundstücksgröße
- → Erhöhung auf 2 WE in Einfamilienhäusern und 4 WE pro Doppelhaus/ 2 WE je Doppelhaushälfte
- Überprüfung von Baumbestand → Aktualisierung

Umsetzung im Plan

Übernahme aus dem alten Plan bzw. dessen Änderungen

- Art der baulichen Nutzung (WA, Bahnflächen, Gemeinbedarf)
- gestalterische Festsetzungen
- Vorgaben zur Dachgestaltung teilweise vereinfacht
- Vereinfachung der Vollgeschosse:

- → für alle Baufenster mit I+D werden II Vollgeschosse festgesetzt
- Baumbestand und geplante Bäume in öffentlichen Bereichen aktualisiert
- Immissionsschutz
- Sichtdreiecke
- Öffentliche Stellplätze im Bereich Friedhof
- Keine Aufnahme von Baumbestand auf Privatgrund

Nicht mehr übernommen werden:

- Abgrenzung der privaten Abgrenzungen von Stellplätzen und Garagen

Zusätzlich

- Grünordnerische Festsetzungen modifiziert und ergänzt
- Aufnahme von artenschutzrechtlichen Belangen
- Hinweise aktualisiert und ergänzt (Bodenschutz, Denkmalschutz, Wasser)
- Immissionsschutz aus den Änderungen (18., 19., 20. 26.)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Maß der Baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt:

- Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl)
- die Lage der Baufenster (Festsetzung der Baugrenze)
- höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- die maximal zulässigen Wohneinheiten
- verbindliche Firstrichtung



Abb. 5 Abgrenzung der Bereiche unter städtebaulichen Gesichtspunkten

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Art und Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschosse, Bauweise, Versiegelungsgrad) kann der Geltungsbereich in 12 Bereiche gegliedert werden:

1	Friedhof	
2a+b	Landwirtschaftliche Flächen	
3	Fläche für Gemeinbedarf: Kirche	
4	Bahnflächen	
5	Wohngebiet- Westlich Eichenstraße, entlang Bahnlinie	GRZ 0,25
6	Wohngebiet Seeseitener Straße, Fichtenstraße, Buchenstraße, Eichenstraße	GRZ 0,30
7	Wohngebiet Pettenkoferallee- Ecke Seeseitener Straße	GRZ 0,30
8	Wohngebiet Westl. von Simolin Straße, Weilheimer Straße/ Spitzwegstraße	GRZ 0,30
9	Wohngebiet Östlich von Simolinstraße/ Ecke Weilheimer Straße	GRZ 0,40
10	Wohngebiet Nördlich Pettenkoferallee	GRZ 0,25
11	Wohngebiet Westlich Pettenkoferallee	GRZ 0,10
12	Wohngebiet Westlich Pfarrer- Behr Weg	GRZ 0,30

Grundflächenzahl (GRZ)

Unterschiede in der Grundflächenzahl (GRZ) ergeben sich aus den jeweiligen Grundstücksgrößen, der vorhandenen Bebauung sowie der Lage im Siedlungsgefüge und sind städtebaulich begründet. Es erfolgt eine differenzierte Festsetzung der GRZ innerhalb der oben abgegrenzten Bereiche 4 bis 12. Diese orientiert sich an der tatsächlichen städtebaulichen Struktur und Bebauungsdichte im Plangebiet und ermöglicht eine rechtssichere Steuerung der baulichen Dichte.

In Bereich 5 sind aufgrund des Immissionsschutzes zwar zusätzliche Wohneinheiten möglich, die GRZ wird mit 0,25 jedoch etwas niedriger gewählt, um die Gebäude von der Bahn abrücken zu können.

Im Bereich 6 wird eine einheitliche Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,30 angestrebt. Auf freien, unbebauten Grundstücken ist daher eine Nachverdichtung in Form von neuen Baufens-

tern möglich, um dem angestrebten Versiegelungsgrad zu entsprechen und dem Gleichbehandlungsgebot Rechnung zu tragen.

In den Bereichen 7, 8 und 12 wird eine einheitliche Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,30 angestrebt. Teilweise wurden die Baufenster erweitert um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Zuordnung der GRZ von 0,25 im Bereich 10 orientiert sich am Bestand. Dieser ist durch relativ große Grundstücke definiert. Teilweise wurden die Baufenster erweitert um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Außerdem bildet dieser Bereich den Übergang von Bereich 8 zu Bereich 11. Dieser ist durch sehr große Grundstücke (Fl.Nrn. 225/1 und 225) mit bedeutendem Gebäudebestand (teilweise denkmalgeschützt) definiert. Daher wird hier nur einer GRZ von 0,10 festgesetzt.

Lage der Baufenster

Die Baufenster wurden größtenteils aus dem bestehenden Bebauungsplan und seinen Änderungen übernommen. Teilweise wurden diese geringfügig erweitert oder an den Bestand angepasst. Sie orientieren sich in der Regel an der umliegenden vorhandenen Bausubstanz sowie an bestehenden zu erhaltenden Einzelbäumen, berücksichtigen aber auch die gesetzlichen Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen, sowie die Abstandsflächen.

Wohneinheiten

Im Hinblick auf eine flächensparende Nachverdichtung wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten erhöht. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wurde auf Grundlage des Bestands, der bereits durchgeführten Bebauungsplanänderungen sowie der voraussichtlichen zukünftigen Nutzungen und Bedarfsanfragen festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen (WE) wird je Wohngebäude festgesetzt. Bei Doppelhäusern beträgt die Anzahl der Wohneinheiten 2 pro Doppelhaushälfte.

Die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten beinhaltet auch Wohnungen, die durch einen Dachgeschossausbau möglich werden, Ferienwohnungen sowie alle bereits bestehenden Wohnungen.

Bauweise

Für die bestehenden Wohnblocks der 70-er Jahre im Nordwesten des Geltungsbereiches wird die geschlossene Bauweise festgelegt. Für die restlichen Bereiche der allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Bauweise.

Zahl der Vollgeschosse

Die Gebäudehöhen werden durch die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für bestehende Gebäude auf maximal II+ D (2 Vollgeschosse zulässig, Kniestock über II max. 1,00 m) bzw. auf maximal III (3 Vollgeschosse zulässig, kein Kniestock über III (max. Doppelpfette 0,40 m) Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich) festgelegt. In in den restlichen Baufeldern der Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser sind maximal zwei Vollgeschosse (2 Vollgeschosse zulässig, kein Kniestock über II (max. Doppelpfette 0,40 m) Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich) zulässig.

Firstrichtung

Um die städtebauliche Struktur weiter zu erhalten, werden verbindliche Firstrichtungen festgesetzt.

4.3 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften wurden größtenteils aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und deren Änderungen übernommen. Die ausführlichen, gestalterischen Festsetzungen sollen die Wohnbebauung in seiner jetzigen Form mit seinen ortstypischen Merkmalen sichern.

Im Baugebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 24° und 38° zulässig. Zusätzlich können auf bestimmten Grundstücken auch Walm- oder Krüppelwalmdächer gebaut werden. Flachdächer sind nur bei der Tankstelle im Bereich der Zapfsäulen sowie auf einem weiteren Grundstück zulässig. Pultdächer sind nur bei angebauten, untergeordneten Nebengebäuden erlaubt, wenn sie mit der Firstseite an ein Hauptgebäude angebaut werden.

Anbauten wie Widerkehren dürfen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern sie einen Mindestvorsprung von 0,50 m haben und in ihrer Gesamtlänge ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Firsthöhe solcher Neubauten muss mindestens 0,50 m unter der des Hauptgebäudes liegen. Eingezogene Balkone oder negative Gauben sind nicht erlaubt.

Wintergärten dürfen bei Doppel-, Ein- und Mehrfamilienhäusern bis zu 2,50 m tief über die Baugrenzen hinausragen und eine maximale Breite von 3,50 m je Wohneinheit haben. Bei Reihenhäusern darf die Breite über die gesamte Gebäudebreite reichen. Die gesetzlichen Abstandsflächen müssen dabei eingehalten werden.

Die festgesetzte Dachneigung soll die optimale Nutzung von Photovoltaik und die Nutzung für Wohnzwecke begünstigen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen zulässig, solange sie aufliegend oder in die Dachhaut integriert angebracht werden. Eine Aufständigung ist im gesamten Baugebiet untersagt. Die Dacheindeckung ist in ziegelroter Farbe mit Ton- oder Betondachpfannen auszuführen, wobei für untergeordnete Bauteile auch Blechdächer und für Wintergärten Glasdächer möglich sind.

Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Pergolen, Hauseingangstreppen oder Windfänge dürfen bis zu 1,50 m über die Baugrenzen hinausragen, sofern die Abstandsflächen eingehalten werden. Oberirdische Lagerbehälter für gasförmige oder flüssige Stoffe sowie das Lagern von Wohnwagen, Booten oder gewerblichen Gütern im Freien sind untersagt.

Doppelhäuser müssen in der Gestaltung einheitlich sein, einschließlich gleicher Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe sowie einheitlicher Fassadengestaltung und Fenster. Einfriedungen dürfen maximal 1,20 m hoch sein, müssen einen Durchlass von 15 cm für Kleintiere aufweisen und dürfen nicht aus Gabionen bestehen.

4.4 Erschließung

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Gemeinde- und Anliegerstraßen verkehrsmäßig erschlossen.

4.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Wildes Parken im Bereich des Friedhofs wird verhindert, indem entlang der Fichtenstraße Stellplätze mit vorhandenem Baumbestand festgesetzt werden.

Um eine Flexibilität der Anordnung von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu ermöglichen, sind diese auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Bei der Bemessung der Stellplatzanzahl ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

4.6 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Planungsgebiet wird an die kommunale **Trinkwasserversorgung** angeschlossen.

Die **Stromversorgung** wird über die Bayernwerk AG bereitgestellt.

Entsorgung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen ist bei aufnahmefähigem Grund auf den Privatflächen zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind auf dem Baugrundstück ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter zu schaffen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an das kommunale Abwassersystem.

Mobilfunk: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist auf Fl.Nr. 978 im Kreuzungsbereich Weilheimer Straße Ecke Fichtenstraße ein Mobilfunkmast festgesetzt.

4.7 Grünordnung und Fläche für die Landwirtschaft

Der westliche Bereich von Seeshaupt weist bereits einen hohen Durchgrünungsgrad auf, der sich vor allem durch die teilweise lockere Bauweise mit großem Gartenanteil sowie durch die öffentlichen Grünflächen (Friedhöfe und Spielplatz) bedingt. Entlang der Staatsstraße (Weilheimer Straße) sind private Grünflächen festgesetzt. Diese sind von älterem Strauch- und Baumbestand geprägt.

Straßenbegleitende, bestehende Einzelbäume entlang der Fichtenstraße, Weilheimer Straße und Seeseitener Straße werden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. In diesen Bereich sind außerdem Ergänzungen durch Festsetzung von zu pflanzenden Einzelbäumen vorgesehen.

Im Bereich der Grundstücke sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche 1 Laub- oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Die Festsetzung zur Verwendung heimischer Laub- und Obstgehölze soll dazu beitragen, eine standortgerechte und den Ansprüchen der heimischen Tierwelt gerecht werdenden Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten.

Es werden außerdem Vorgaben zur Vermeidung der Versiegelung von Boden sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung und Festsetzung zu artenschutzrechtlichen Belangen getroffen.

Die zwischen den Siedlungsbereichen befindlichen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen werden als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Es handelt sich dabei um innerörtliche Grün- und Freiflächen, die aufgrund ihrer Funktion für das Ortsbild sowie für das Lokalklima von besonderer Bedeutung sind.

Die Flächen sind dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten und landwirtschaftlich zu nutzen. Dadurch wird ein Beitrag zur Durchlüftung des Siedlungsgefüges geleistet, das kleinklimatische Gleichgewicht unterstützt und das gewachsene Ortsbild bewahrt

4.8 Immissionsschutz

Aufgrund der im Norden vorbeiführende Staatsstraße sowie der im Westen angrenzenden Bahnlinie sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Bereich der angrenzenden, betroffenen Wohngebiete zu treffen. Dabei werden in vier Bereichen (GO1 bis GO6) Festsetzungen zur Grundrissorientierung und weitere Maßnahmen getroffen, die dem Schallschutz dienen.

5 UMWELTBERICHT

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Das Ziel der Planung ist es, die baurechtliche Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung im bestehenden Geltungsbereich zu schaffen.

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

Gemäß der Strukturkarte zählt der Gemeindeteil Jenhausen zum „**allgemeinen ländlichen Raum**“. In Kapitel 2.2.5 werden für diese Gebietskategorie folgende Grundsätze formuliert:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“

Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Siedlungsstruktur, die Entwicklung der Wirtschaft und der Energieversorgung werden im Landschaftsentwicklungsprogramm allgemein formuliert und in den Regionalplänen konkretisiert. Die wesentlichen Zielvorgaben des Regionalplans Oberland werden nachfolgend beschrieben:

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.

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

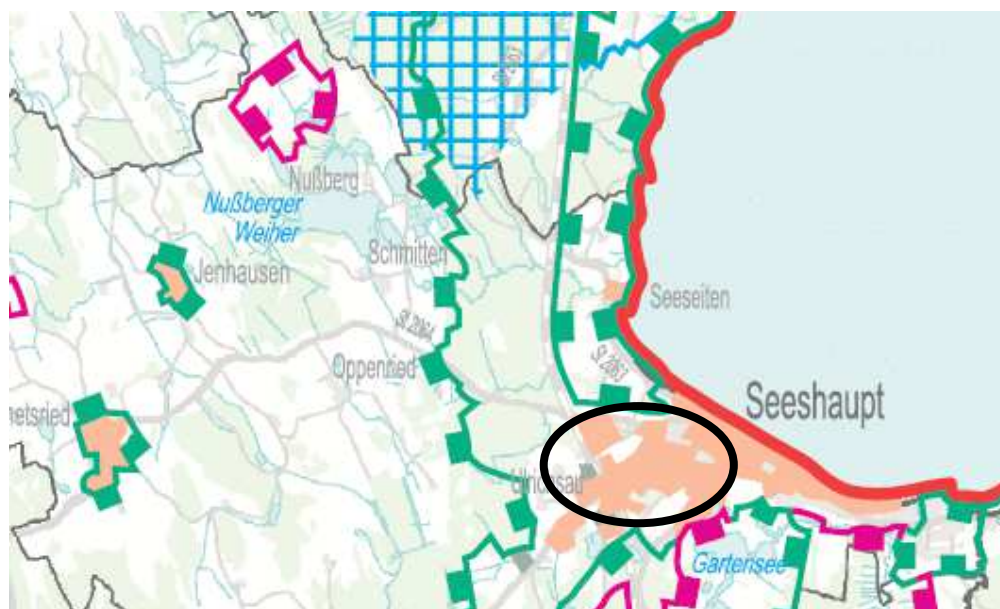


Abb. 6 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand 2013)

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan Oberland) sind für das Planungsgebiet keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht formuliert. Der Gemeindeteil Jenhausen ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet. 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)). Im *gewerblichen Siedlungsbereich* soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind (RP 17, B II, Abs. 3.2 (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		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)	
					Tiere	Pflanzen				
Wirkungen										
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme									
	Nachhaltige Verfügbarkeit									
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.							
			betr.							
		Lärm	bau.				K		K	
			betr.							
		Erschütterung	bau.		K		K		K	
			betr.							
		Licht	bau.							
			betr.							
		Wärme	bau.							
			betr.							
		Strahlung	bau.							
			betr.							

Schutzgüter			Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
						Tiere	Pflanzen			
Wirkungen										
		Belästigung, Störung	bau.							
			betr.							
Risiken		Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.							
			betr.							
Abfall		Abfall einschl. Beseitigung und Verwertung	bau.							
			betr.							
Technik, Stoffe		Belastung durch eingesetzte Technik 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

Durch die Planungen wird lediglich die Bebauungsdichte innerhalb eines bestehenden Wohngebietes erhöht. Dadurch sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

In Bezug auf den Flächenverbrauch ergeben sich durch die Planung somit insgesamt **geringe Auswirkungen**.

5.3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern befindet sich das Untersuchungsgebiet auf der geologischen Einheit spätwürmzeitlicher Schmelzwasserschotter. Das Ausgangsgestein ist als „Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig“ geprägt.

Als Bodenart befindet sich laut Übersichtsbodenkarte vorherrschend Braunerde.

Diese ist in Bayern weit verbreitet und damit auch nachhaltig verfügbar.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 175 der Gemarkung Seeshaupt befindet sich mit der Bezeichnung „Seeshaupt, Arnried“ eine im Altlastenkataster unter der Katasternummer 19000131 eingetragene Altlastenfläche.

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen. Nachdem überwiegend eine geringe Baudichte angestrebt wird, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als **gering erheblich** zu bewerten.

Unter dem Aspekt der Nachverdichtung im Innenbereich und unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen sind die anlagebedingten Auswirkungen als **gering erheblich** einzustufen.

Zusätzliche **betriebsbedingte Auswirkungen** sind durch die Nutzung **nicht** zu erwarten.

5.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächenwasser:

Es sind keine Gewässer im Geltungsbereich vorhanden.

Grundwasser:

Zum Grundwasserstand liegen keine genauen Angaben vor.

Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb jeglicher Überschwemmungsgebiete oder wassersensibler Bereiche.

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.

In Folge der geplanten Nachverdichtung oder Umnutzung sind innerörtliche Flächen betroffen, die bereits durch umliegende Gebäude geprägt werden. Eine erhebliche Veränderung des Oberflächenwasserabflusses, welches zu Beeinträchtigungen von Unterliegern führen würde, ist unter Berücksichtigung der zulässigen, überwiegenden, geringen Baudichte, nicht zu erwarten.

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

Die Grünordnung des Gebiets zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Vegetation aus. Der Bereich der öffentlichen Grünfläche des Friedhofs ist charakterisiert durch Wiesen, die mit Einzelbäumen wie Ahorn und Linde bestanden sind, sowie durch einen geschlossenen Gehölzbestand aus Fichten, Ahorn, Eschen und Eichen. Entlang der Staatsstraße (Weilheimer Straße) befinden sich private Grünflächen, die von einem älteren Strauch- und Baumbestand geprägt sind und das Ortsbild zusätzlich aufwerten. Entlang der Fichtenstraße säumen Ahornbäume den Straßenverlauf und tragen zur Durchgrünung des Gebiets bei. Das Bahngelände entlang der Seeseitenstraße wird von einem alten und vielfältigen Baumbestand geprägt, der Fichten, Buchen, Eschen und Birken umfasst.

Innerhalb des Siedlungsgebiets befinden sich verschiedene heimische Gehölze und Grünstrukturen, die für siedlungsbegleitende Vogelarten als Nahrungs- und Bruthabitat dienen. Ebenso stellen die Gärten, Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Gehölzbestände wichtige Jagdhabitats dar.

Zwischen der Wohnbebauung befinden sich zwei große grünlandwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abb. 7 Grünfläche im Bereich des Friedhofs (Quelle: Google Maps, Streetview, Dezember 2024)



Abb. 8 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof mit Baumbestand entlang Ecke Fichtenstraße/ Weilheimer Straße (Quelle: Google Maps, Streetview, Dezember 2024)



Abb. 9 Einfamilienhaus mit typischen Gartenstrukturen entlang der Seeseitenstraße (Quelle: Google Maps, Streetview, Dezember 2024)

Es sind keine amtlich kartierten Biotop innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Auswirkungen

Die Bauflächen werden derzeit gärtnerisch genutzt. Einzelbaum- und Gehölzentnahmen sind auf Grundstücken erforderlich, wenn das geplante Baurecht umgesetzt wird. Die festgesetzte bzw. auch über das Naturschutzgesetz fixierte Baumfällung von Einzelbäumen und Gehölzen außerhalb der Brutzeiträume in den Wintermonaten stellt eine Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Brutvögel dar.

Aufgrund der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist durch die Planungen nicht mit Verbotsstatbeständen nach §42 BNatSchG zu rechnen.

Die baubedingten Auswirkungen werden deshalb als **gering erheblich** eingestuft.

Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen werden deshalb als **gering erheblich** eingestuft.

Die Planungen bedingen nur eine geringfügige Nachverdichtung, die in Bezug auf die Nutzungsintensität im Vergleich zum IST-Zustand keine erheblichen Veränderungen mit sich bringt. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich deshalb nur **geringfügige** betriebsbedingte Auswirkungen.

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 Föhninflüsse und die relativ hohe Luftfeuchtigkeit (80 % im Jahresmittel). Die durchschnittliche Jahrestemperatur beläuft sich auf 7 bis 8°C.

Das Planungsgebiet hat keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, so dass die Fläche auch im Hinblick auf ihre Größe für das globale Klima nur von sehr geringer Bedeutung.

Die Gehölze haben als Sauerstoffproduzenten nicht nur für das lokale Kleinklima eine wichtige Bedeutung, sondern leisten, wie alle Gehölze, auch einen Beitrag zum überregionalen bis globalen Klima.

Eine besondere Verletzlichkeit im Hinblick auf Folgewirkungen durch den Klimawandel (z. B. verstärkte Hochwassergefahr) liegt nicht vor.

Auswirkungen

Im Zuge der An- und Umbaumaßnahmen kommt es zu Belastungen durch Staubentwicklung sowie den An- und Abtransport von Baustoffen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung dieser klimatischen Beeinträchtigungen auf die **Bauphase**, kann von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** ausgegangen werden.

Wie bereits bei den anderen Schutzgütern erwähnt, handelt es sich um Nachverdichtungen. Außerdem bleiben im umliegenden Gebiet großflächige Grün- und Gehölzflächen erhalten, die eine ausgleichende Funktion einnehmen können.

Durch die geplanten Grünflächen und Gehölze ist eine Vermeidung von klimatischen Beeinträchtigungen möglich. Daher werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Klima als **gering erheblich** eingestuft.

Zusätzliche **betriebsbedingte Auswirkungen** werden nicht erwartet.

5.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Basisszenario

Lärm und Verkehrsbelastung

Der Geltungsbereich ist im Norden durch die stark frequentierte Staatsstraße Weilheimer Str. (St2064), die Seeseitener Straße sowie im Westen durch die Bahnlinie beeinflusst. Die Lärm- und Verkehrsbelastung für die Anlieger ist daher als mäßig zu beurteilen.

Erholungseignung

Aufgrund der Größe und des durch Wohnbauflächen, landwirtschaftliche Flächen und Verkehrsflächen charakterisierten Geltungsbereich hat dieser direkt keine Bedeutung für die Erholung im Sinne von Aufenthalts- und Freizeitmöglichkeiten. Es führen jedoch zahlreiche inner- und überörtliche Wanderwege durch das Gebiet. Die lockere Siedlungsstruktur mit ihren teils großzügigen Gärten trägt zu einer guten Erholung auf den eigenen, privaten Flächen bei.

Auswirkungen

Lärm und Verkehrsbelastung

Durch den Bau der Gebäude und ggf. der Stellflächen ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastungen 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.

Die ortsüblichen Emissionen aus der bestehenden Landwirtschaft auf den beiden Flächen sind gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung zu dulden.

In den Festsetzungen werden zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegt. 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

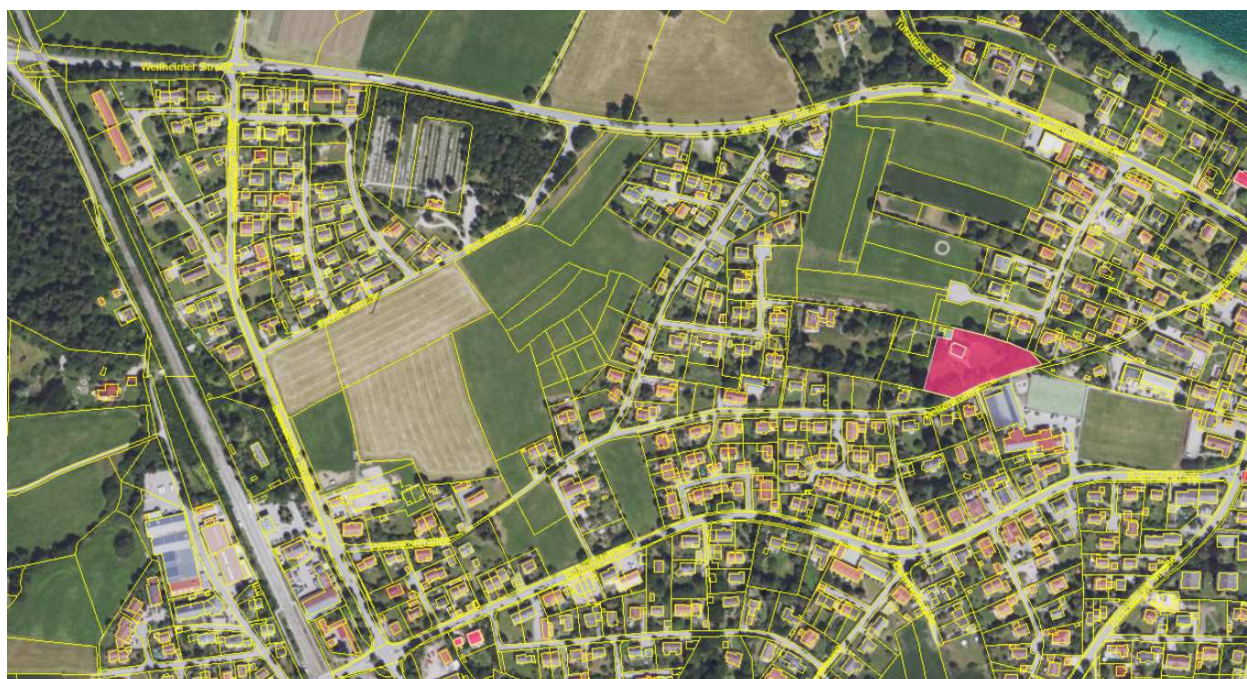


Abb. 10 Auszug aus dem Bayernatlas, Stand 04.2024

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand April 2022) befinden sich im Planungsgebiet ein Baudenkmal.

Aktennummer D-1-90-152-26

Adresse Pettenkoferallee 24

Funktion Villengarten

Kurzbeschreibung Landhaus Stegmann, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und Lauben, Xaver Knittl, 1906/07; mit Gartenanlage, nach 1907.

Landschaftsbild

Der östliche, westliche und mittlere Bereich des Gebiets ist durch Wohnbebauung geprägt, die aus einer Mischung von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern mit teilweise großzügigen Gärten besteht. Im nordwestlichen Teil stehen zwei große Wohnblöcke aus den 1970er Jahren hervor, die sich deutlich von der umliegenden Bebauung abheben.

Neben den Wohngebäuden umfasst der Geltungsbereich auch Einrichtungen wie den Bahnhof, eine Tankstelle, den Friedhof mit Aussegnungshalle, die evangelische Kirche sowie kleinere Gewerbebetriebe. Zusätzlich durchziehen zwei größere landwirtschaftliche Nutzflächen das Gebiet.



Abb. 11 Blick von der Seeseitener Ecke Fichtenstraße Richtung Südosten auf die landwirtschaftliche Fläche und angrenzende Wohnbebauung im Hintergrund (Quelle: Google Maps, Streetview, Dezember 2024)



Abb. 12 Bahnhofsbereich mit Gewerbebetrieben an der Seeseitener Straße (Quelle: Google Maps, Streetview, Dezember 2024)

Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler

Im direkten Umgriff des denkmalgeschützten Villengartens ergeben sich im Hinblick auf das Baurecht keine nennenswerten Änderungen. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Bodeneingriffe bedürfen hier sowie in der näheren Umgebung eine vorherige Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG. Im übrigen Planungsgebiet gilt die Meldepflicht nach Art. 8.1-2 BayDSchG.

Landschaftsbild

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und –transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen als **gering erheblich** eingestuft.

Die geplante Durchgrünung des Planungsgebiets mit standortgerechten Gehölzen gewährleistet eine gute Einbindung der neuen Gebäude in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild. In den, den Wohngebäuden zugehörigen privaten Gärten befinden sich bereits jetzt nicht heimische oder standortfremde Pflanzenarten. Der Bebauungsplan berücksichtigt durch die Lage der Baufenster die vorhandenen prägenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen. Eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes ist somit nicht zu erwarten. Somit sind insgesamt maximal **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

5.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch das vorliegende Projekt über die bereits vorab beschriebenen Auswirkungen hinaus, werden durch kumulierende Wirkungen nicht erwartet.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen:

Schutzgut Boden / Wasser

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Versickerung vor Ort

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Neupflanzung von Gehölzen und Festsetzung zur Verwendung von ausschließlich heimischen Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung alter Einzelbäume
- Verwendung insektenfreundlicher Lampen
- Festsetzung zur Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
- Festsetzungen zum Artenschutz (Rodung außerhalb der Brutzeiträume sowie der Sommerquartiernutzung von Fledermäusen, Prüfung von Gebäuden vor Abbruch auf Fledermausbesatz, Schaffung von Nisthilfen)

Schutzgut Kulturelles Erbe

- Anpassung der zulässigen Gestaltung und Dimensionierung der Gebäude am Bestand

Schutzgut Landschaftsbild

- Neupflanzung von Gehölzen gemäß beiliegender Pflanzenliste

Schutzgut Mensch

- Schallschutzmaßnahmen

5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 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“ an.

Bei der Überplanung des Ortskerns werden Innenbereichsflächen überplant, in denen bereits Baurecht besteht. Für diese sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. ein Ausgleich in anderer Art und Weise erforderlich.

Dies begründet sich auf den aktuellen Vorgaben und Zielen des LEPs und des Regionalplans, die ein Flächensparen durch Nachverdichtung und der Innenentwicklung erreichen wollen. Die geplante Erweiterung im bestehenden Wohngebiet trägt diesen Zielen Rechnung.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende maßvolle Variante der Nachverdichtung stellt sowohl aus Sicht des Landschaftsbildes als auch in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme die beste Lösung dar. Vor allem können hierdurch die bestehenden Erschließungsflächen direkt genutzt werden.

Alternativen wurden vor allem im Hinblick auf die Ausführung der Baufenster geprüft.

5.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Neben der Auswertung des Geländebegehens im Herbst 2024, der Bestandsaufnahmen und Fotografien wurden weitere Inhalte den verschiedenen öffentlich zugänglichen Internet-Informationenplattformen wie z.B. dem Bayernatlas dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), dem BayernViewer-Denkmal und dem Regionalplan Oberland entnommen.

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

5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen des Monitorings ist der Anteil der Durchgrünung zu prüfen. Dazu ist alle 5 Jahre ein Ortsbegang mit Photodokumentation durchzuführen und der Grünbestand aufzunehmen. Sollten im Rahmen der Nachverdichtung der Anteil und insbesondere ortsbildprägende Bäume entnommen werden, sind diese nicht lagegenau, aber im selben Bereich nachzupflanzen um den aktuellen Charakter des Ortsteils zu erhalten.

5.8 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. Betrachtet werden alle Schutzgüter (Klima/Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter).

Durch die Planungen werden die baurechtlichen Grundlagen zur Sicherung des derzeitigen Charakters des westlichen Ortsteils von Seeshaupt sowie zur maßvollen Erweiterung auf den bestehenden Baugrundstücken geschaffen. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Durch die geplanten Änderungen sind ausschließlich geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Die geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch die zu erwartenden baulichen Erweiterungen. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht notwendig.

Geringe Beeinträchtigungen werden für das Schutzgut Wasser erwartet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Darüber hinaus ist die Gefährdung des Grundwassers nicht wahrscheinlich.

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind durch das Fehlen seltener oder gefährdeter Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Allerdings ergeben sich geringe baubedingte Auswirkungen durch das Entfallen von Einzelgehölzen. Somit gehen Grünstrukturen verloren, die allerdings unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotsstatbestände nach § 42 BNatSchG erwarten lassen.

Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Lärm können durch Lärmbelastungen während der Bauphase durch Baumaßnahmen zu Erschließungswegen und Gebäuden durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen entstehen sowie durch den An- und Abtransport von Baumaterial.

Beeinträchtigungen des Kulturellen Erbes werden nicht erwartet.

Ein Ausgleichsbedarf besteht nicht.

Das Monitoring betrifft die Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

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.							
		Belästigung, Störung	bau.							
			betr.							
		Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.						
			betr.							
		Abfall	Abfall einsch. Beseiti- gung und Verwertung	bau.						
			betr.							
	Technik, Stoffe	Belastung durch einge- setzte Tech- nik u. Stoffe	bau.							
		betr.								
	Zusammenfassung					K			K	

Bad Kohlgrub, den 14.10.2025



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 LITERATUR

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Umwelt-Atlas Geologie und Boden

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Fortschreibung 2018, URL: <http://www.landentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/> [Stand: April 2018]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

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

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 17 OBERLAND, 2006-2015, URL: <http://www.region-oberland.bayern.de/region/> [Stand: April 2018]