

**Gemeinde Seeshaupt**  
**Landkreis Weilheim- Schongau**

## **Einbeziehungssatzung**

für die Fl. Nr. 278, Gemarkung Seeshaupt  
im Bereich Seeshaupt- Bahnhofstraße

### **BEGRÜNDUNG**

Stand: 23.05.2024

Satzungsbeschluss:

### **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. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider  
Dipl. Ing. Maja Niemeyer

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES SATZUNGSGBIETES ...</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION.....</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung .....</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Erschließung (Verkehr) .....</b>	<b>5</b>
<b>4.3</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>6</b>
<b>4.4</b>	<b>Grünordnung und Artenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>6</b>
<b>4.5</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....</b>	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung .....</b>	<b>7</b>
<b>5.3</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>5.3.1</b>	<b>Schutzgut Fläche .....</b>	<b>9</b>
<b>5.3.2</b>	<b>Schutzgut Boden .....</b>	<b>9</b>
<b>5.3.3</b>	<b>Schutzgut Wasser.....</b>	<b>9</b>
<b>5.3.4</b>	<b>Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt .....</b>	<b>9</b>
<b>5.3.5</b>	<b>Schutzgut Klima / -wandel .....</b>	<b>10</b>
<b>5.3.6</b>	<b>Schutzgut Menschliche Gesundheit.....</b>	<b>10</b>
<b>5.3.7</b>	<b>Schutzgut Kulturelles Erbe.....</b>	<b>11</b>
<b>5.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....</b>	<b>12</b>
<b>5.4.1</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....</b>	<b>12</b>
<b>5.4.2</b>	<b>Maßnahmen zum Ausgleich.....</b>	<b>12</b>
<b>5.5</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....</b>	<b>15</b>
<b>5.6</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>LITERATUR .....</b>	<b>17</b>

## 1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinderat von Seeshaupt hat in der Sitzung vom 10.05.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Ziel der Satzung ist es, auf der derzeit im Außenbereich befindlichen Teilfläche Fl. Nr. 278 die Errichtung von Wohngebäuden für Einheimische zu ermöglichen. Durch diese Einbeziehungssatzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, bei der möglichst flächensparend neuer Wohnraum geschaffen wird.

Nach § 13 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

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



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

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für den Bereich landwirtschaftliche Fläche vor.

## 3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES SATZUNGSGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt 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 m<sup>2</sup>. 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 und Abgrenzung des Satzungsgebietes (rot) auf Grundlage Luftbild mit Parzelle BayernAtlas (April 2024)

## **4 PLANUNGSKONZEPTION**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung**

Durch den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird der Ortsrand nach Westen erweitert und der Ortsrand damit entsprechend abgerundet.

Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden, um die geplanten Gebäude möglichst in das Siedlungsbild zu integrieren.

Die zulässige bauliche Entwicklung wird durch die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 geregelt.

Überschreitungen sind gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig. Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Parzelle 4 darf die gemäß des Planzeichens Ziffer 5.1 festgesetzte private Grünflächen nicht mit einbezogen werden.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Zur Höhenbegrenzung der Gebäude wird eine max. Wandhöhe von 6,50 m für die Wohngebäude festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

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, 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.

### **4.2 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.

### 4.3 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.

### 4.4 Grünordnung und Artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet ist im Norden durch 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 Strukturaneicherung 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.

### 4.5 Immissionsschutz

Aufgrund der im Süden vorbeiführenden Staatsstraße St 2063/ Penzberger Straße nach Iffeldorf werden für die südliche Parzelle 04 Maßnahmen für schutzbedürftige Räume zur Grundrisorientierung 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).

#### Fachplanerische Aussagen im Regionalplan 17 Oberland

##### Regionalplan 17 Oberland

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

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

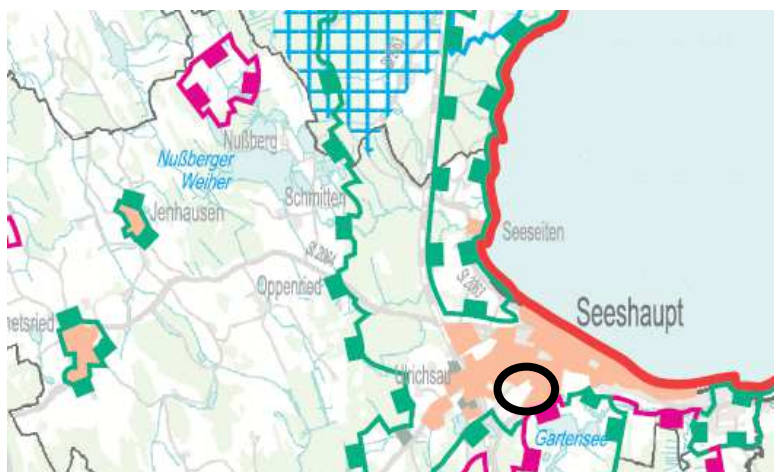


Abb. 3 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand 2013)

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

### Teil A Überfachliche Ziele

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

### Teil B II Fachliche Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung:

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

### Teil B IV Fachliche Ziele und Grundsätze zur Wirtschaft:

Alle Planungen und Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen der Sicherstellung und Schaffung optimaler Bedingungen für eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung der Region Oberland dienen. Die Schaffung von annähernd wertgleichen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen der Region soll angestrebt werden (RP 17, B IV, Abs. 1.1 (Z)). Die Ansiedlung und Erweiterung, insbesondere von mittelständischen Betrieben soll gefördert und notwendige Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden (RP 17, B IV, Abs. 1.2 (Z)).

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

### **Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz**

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).



### 5.3.1 Schutzgut Fläche

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

### 5.3.2 Schutzgut Boden

Die würmeiszeitlichen End- und Grundmoränen des Isarvorlandgletschers haben im Ammer-Loisach-Hügelland eine stark reliefierte Landschaft geformt. Das Planungsgebiet ist von spät-würmzeitlichen Schmelzwasserschottern geprägt. (vgl. Digitale Geologische Karte Bayern 1 : 20.000). Die natürlichen Bodenfunktionen wie die Puffer-, Speicher und Archivfunktion sowie die Funktion als Lebensraum und Lebensgrundlage ist aktuell nicht beeinträchtigt.

Baubedingt ergeben sich kleinflächige Eingriffe in Bodenarten (Braunerde und Parabraunerde), die im Naturraum häufig vorkommen. In den Randbereichen ist zudem von Bodenverdichtungen durch Lagerungen und das Befahren durch Baumaschinen auszugehen, die aber nach Fertigstellung der Gebäude in Teilen rekultiviert und als Gartenflächen angelegt werden.

Durch die kompakte Bauform in Kombination mit der erforderlichen Erschließungsstraße ist auf dem Baugrundstück ein geringer Versiegelungsgrad zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Regelungen zur zulässigen Grundfläche ist von einem geringen Versiegelungsgrad auszugehen. Da keine seltenen Bodenarten betroffen sind, ist für das Schutzgut Boden von **keiner erheblichen Beeinträchtigung** auszugehen.

### 5.3.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

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. Sollte während der Baumaßnahme Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. In diesem Zusammenhang sind Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauwasserhaltung) vorzusehen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers entgegenzuwirken. Das Erosionsgefährdungskataster des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zeigt für das Planungsgebiets keine Gefährdung durch Wassererosionen. Außerdem liegt es nicht in wassersensiblen Bereichen. Insgesamt ist das Schutzgut durch die Planung **nicht erheblich beeinträchtigt**.

### 5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

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.

Die geplanten festgesetzten Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen können zur natur-schutzfachlichen Aufwertung des Planungsgebiets beitragen und so insbesondere für Brutvögel und Insekten neue Lebensraumstrukturen schaffen. Aufgrund der bestehenden Artenarmut werden deshalb **keine erheblichen Belastungen** für dieses Schutzgut erwartet.



Abb. 4 Blick auf das Grundstück Fl.Nr. 228 Richtung Süden (AGL, 2022)

### 5.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Gartenflächen und Gehölze tragen zur Frischluftproduktion und damit insbesondere in heißen Sommern zu einem angenehmen Kleinklima bei. Die Verschattung wirkt hier ebenfalls ausgleichend.

Durch die neue Bebauung gehen Rasen- und Ackerflächen sowie junge Gehölze verloren. Unter Berücksichtigung des kleinen Planungsgebiets wird weder für das Planungsgebiet selbst noch für die Umgebung eine Veränderung der aktuellen klimatischen Situation erwartet.

In Folge der Planungen wird sich das Verkehrsaufkommen mit der Schaffung von Wohngebäuden nicht nennenswert erhöhen. Für die unmittelbare Nachbarschaft ergeben keine gravierenden zusätzlichen Beunruhigungen und Gesundheitsrisiken durch die Zunahme von Schadstoffemissionen.

### 5.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Das Planungsgebiet liegt abseits größerer Verkehrsachsen. Südlich des Planungsgebietes verläuft die Penzberger Straße. Für die südliche neue Parzelle werden Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen.

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.

Durch die geplante Wohnnutzung selbst ergeben sich keine Lärmemissionen. Auch das Verkehrsaufkommen auf den Anliegerstraßen wird sich durch die geplante eine Wohneinheit nicht maßgeblich erhöhen. Schadstoffemissionen sind demnach nicht zu erwarten.

#### Erholung

Die Fläche des Planungsgebiet selbst hat für die Erholung derzeit keine Funktion. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Das Schutzgut ist durch die Planung **nicht betroffen**.

### **5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe**

#### 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.

## **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	<input type="checkbox"/>
1.	Vorhabenstyp	ja	nein
	1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	<input type="checkbox"/>
	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). <b>Art des Vorhabens:</b> Festsetzung von allgemeines Wohngebiet.....	X	<input type="checkbox"/>
	1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	<input type="checkbox"/>
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 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</li> <li><input type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li><input type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotop bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul>	X	<input type="checkbox"/>
	2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. <b>Art der Maßnahmen:</b> ....Baum- und Strauchpflanzung.....	X	<input type="checkbox"/>

<b>3. Schutzgut Boden und Fläche</b>	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	<input type="checkbox"/>
<b>4. Schutzgut Wasser</b>	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
<b>5. Schutzgut Luft/Klima</b>	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	<input type="checkbox"/>
<b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b>	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	X	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
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 Ortsrandeingrünung im Süden	X	<input type="checkbox"/>
↓ ↓		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #d9ead3;"> <p><b>Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</b></p> </div>		

Abb. 5 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.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

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 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Ausführungen zeigen, dass für alle Schutzgüter (Fläche, Boden, Klima/-wandel, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Menschliche Gesundheit und kulturelles Erbe) maximal gering erhebliche Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Bad Kohlgrub, den 23.05.2024



---

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider



## 6 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), Bayerischer Denkmal-Atlas, URL:

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB online Viewer), URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/> [Stand: April 2018]

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (HRSG.) 2021, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 03.2023]

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]