

Gemeinde Seeshaupt
Landkreis Weilheim- Schongau

8. Änderung Bebauungsplan Jenhausen

BEGRÜNDUNG

erstellt: 08.02.2022
geändert: 12.07.2022

Gemeinde Seeshaupt

Weilheimer Str. 1-3

82402 Seeshaupt

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de
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	3
3	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS	4
4	PLANUNGSKONZEPTION	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
4.3	Gestaltungsvorschriften	7
4.4	Erschließung.....	8
4.5	Ver- und Entsorgung.....	8
4.6	Grünordnung	9
5	UMWELTBERICHT	10
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts.....	10
5.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	10
5.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	13
5.3.1	Schutzgut Fläche	15
5.3.2	Schutzgut Boden	15
5.3.3	Schutzgut Wasser.....	16
5.3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	17
5.3.5	Schutzgut Klima / -wandel	18
5.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	19
5.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	21
5.3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	24
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	24
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	24
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	25
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
5.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	25
5.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	25
5.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26
6	LITERATUR	28

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinderat von Seeshaupt hat in seiner Sitzung am 21.10.2021 die 8. Änderung des Bebauungsplans Jenhausen beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die baurechtliche Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung im bestehenden Ortsteil 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 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 für den Gemeindeteil Jenhausen vor.

Hierzu wurden die entsprechenden Festsetzungen und die dazugehörigen Wünsche und Anregungen der betroffenen Eigentümer auch im Hinblick auf eine Gleichbehandlung miteinander abgestimmt. Unter Berücksichtigung der Beratung durch die AGL und der Besprechungen und Diskussionen im Bauausschuss und im Gemeinderat, wurde der Bebauungsplan überarbeitet.

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes soll der Ortscharakter und das bisherige Erscheinungsbild des Ortsteils bewahrt werden. Es soll u.a. die Voraussetzung geschaffen werden, einzelne Gebäude in Baulücken zu errichten. Hierzu ist die Anpassung der Baufenster und die Erhöhung der Wohneinheiten sowie die Überarbeitung der festgesetzten privaten Grünflächen mit Nutzungsbeschränkungen und Pflanzgeboten notwendig. Um den Ortscharakter zu erhalten, sind Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgrößen, überbaubaren Grundstücksflächen, die Zahl zulässiger Wohneinheiten, Stellplatzfragen sowie gestalterische Vorgaben zu regeln. Im Bereich Jenhausen ist eine bauliche Entwicklung ohne den Bau neuer Erschließungswege möglich. Die Flächenversiegelung wird somit auf das unbedingte Notwendige begrenzt.

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

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Geltungsbereich ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt und seiner Änderungen bereits als Dorfgebiet (MD) und Fläche für Gemeinbedarf - Kirche dargestellt.

3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

Das Planungsgebiet befindet sich westlich in ca. 5 km Entfernung zur Ortsmitte von Seeshaupt. Der Geltungsbereich umschließt eine Fläche von ca. 4,72 ha und damit alle bestehenden Gebäude von Jenhausen sowie die geplanten Erweiterungsbereiche und orientiert sich in der Regel an den Flur- oder Nutzungsgrenzen.

Die Ortschaft Jenhausen ist vom Landschaftsschutzgebiet „Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder“ umgeben, womit für weitere Baugebietsausweisungen aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes enge Grenzen gesetzt sind. Dadurch wurden die Grenzen des bestehenden Bebauungsplans in der 8. Änderungen auch nicht erweitert.

Den Ortsteil Jenhausen prägen besonders im südlichen Bereich große landwirtschaftliche Hofstellen mit ihrer für den Siedlungsraum typische, zumeist giebelständigen Bauweise entlang der Ortsstraße. In der Ortsmitte liegt eine Gastwirtschaft mit Biergarten.

Hoch über der in einer Senke versteckt liegenden Ortschaft befindet sich die weithin sichtbare denkmalgeschützte Kirche Mariä Himmelfahrt mit Friedhof. Lediglich an der Südseite des Ortes wird der Kirchweg hangaufwärts von einigen Wohnhäusern begleitet.

Der Bestand an reinen Wohnhäusern ist insgesamt noch gering und stört auch noch nicht das dörfliche Erscheinungsbild des Ortes. Dies gilt u.a. für die Umnutzung von einigen aufgelassenen Landwirtschaften in Wohngebäude.

Ziel der Gemeinde ist es, die Ortschaft in ihren Grundzügen zu erhalten, wobei gleichwohl auf die Möglichkeit einer maßvollen Bebauung nicht verzichtet werden soll.



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets, schwarz: Geltungsbereich (Quelle Luftbild: BayernAtlas 2022)



Abb. 2 Lage des Planungsgebietes „Jenhausen“ auf Grundlage des Luftbildes (Bayernatlas 2002)

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Dorfgebietes soll weiterhin ein Nebeneinander von Wohnen für die ortsansässige Bevölkerung und der Landwirtschaft auf Basis der gegenseitigen Rücksichtnahme bestehen.

Um die Ortsstruktur nicht nachteilig zu verändern, sind Tankstellen, Kfz-Handel, Speditionsunternehmen, großflächiger Einzelhandel und Vergnügungsstätten im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

Die Kirche Mariä Himmelfahrt mit umliegendem Friedhof wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung in zwei Teilbereiche aufgeteilt:

Der Teilbereich A umfasst den bebauten, südlichen Bereich des „Altdorfes“, Teilbereich B das nur teilweise bebaute Dorfgebiet mit einer überwiegend bereits bestehenden und teilweise noch geplanten Wohnbebauung.

Der Teilbereich B sieht Bauräume mit entsprechenden, ausführlichen Festsetzungen für die Neubebauung bzw. für die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten vor.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Teilbereich A:

Die bestehenden Baugrenzen werden für die landwirtschaftlichen Höfe größtenteils übernommen. Im Bereich der Hauptstraße werden sie so festgelegt, dass ein großzügiges Straßenprofil freigehalten werden kann. Dies ist nur relevant bei Abbruch von Gebäuden. Für sonstige Wohngebäude werden die Baugrenzen großzügig festgelegt, so dass eine flexible Bebauung möglich ist.

Teilbereich B:

Für die bebauten Grundstücke wurde die derzeitige Grundflächenzahl ermittelt. Hier ergeben sich abhängig von der Grundstücksgröße Schwankungen zwischen einer GRZ von 0,1 bis 0,2. Daraus abgeleitet wird unter Berücksichtigung der möglichen Nachverdichtungen und der gleichzeitigen Erhaltung von ausreichenden Grünflächen eine maximale GRZ von 0,30 festgesetzt. Die Baugrenzen werden großzügig gewählt, so dass eine flexible Anordnung der Gebäude möglich ist. Nur im Bereich der Hauptstraße werden sie so festgelegt, dass ein großzügiges Straßenprofil freigehalten werden kann. Dies ist nur relevant bei Abbruch von Gebäuden. Im übrigen Bereich orientieren sich die Baufenster an den Grenzen.

Anzahl der Vollgeschosse/Gebäudehöhe

Teilbereich A:

Es werden keine Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe getroffen, da es sich um den bebauten Bereich des Altdorfs handelt, für den planungsrechtliche Beurteilungen weiterhin nach §34 BauGB erfolgen sollen.

Teilbereich B:

Die Gebäudehöhen werden durch die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Dazu sind im Bestand maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Vorbild für diese Festsetzung ist der Gebäudebestand an alten Einfirsthöfen. Neubauten sind an der Vorgabe der Ortsgestaltungssatzung zu orientieren.

Die Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) werden gemessen zwischen OK EG-Fertigfußboden (FB) auf der Talseite bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der EG-Fußbodenoberkante (z.B FFB=0,30m) gilt der Abstand zwischen dem natürlichen Gelände am Höhenbezugspunkt und der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

Das natürliche Gelände ist bis mind. 0,20 m unter OK EG Fertigfußboden anzuschütten und landschaftsgerecht zu modellieren (das UG darf nicht heraussehen).

Anzahl der Wohneinheiten

Teilbereich A:

Die Zulässigkeit der Anzahl von Wohneinheiten wurde auch für den Bereich A überarbeitet. Dabei sind in den bestehenden Hofstellen vier Wohneinheiten zulässig. Für sonstige Wohnhäuser werden zwei bis drei Wohneinheiten festgesetzt. Wohnungen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Ferienwohnungen werden dabei sonstigen Wohnungen gleichgesetzt.

Teilbereich B:

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

Bauweise

Teilbereich A:

Zur Bauweise werden für den Teilbereich A keine Festsetzungen getroffen.

Teilbereich B:

Vorgegeben wird für die einzelnen Grundstücke die Zulässigkeit von Einzelhäusern und von Doppel- und Einzelhäusern, was eine gute Ausnutzung insbesondere der kleineren Grundstücke möglich macht.

4.3 Gestaltungsvorschriften

Teilbereich A:

Es werden keine Festsetzungen zur Gestaltung getroffen.

Teilbereich B:

Die Gestaltungsvorschriften mit rechteckiger Grundform, Satteldach mit Dachüberstand sowie Fassaden in hellen, gedeckten Farbtönen greifen die für Jenhausen typische Gebäudegestaltung auf. Sämtliche Dachaufbauten wie Quergiebel, Zwerchiegel und Widerkehren sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die festgesetzte Dachneigung soll die optimale Nutzung von Photovoltaik und die Nutzung für Wohnzwecke begünstigen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch nur auf der Dachhaut aufliegend zulässig. Eine Aufständigung ist dagegen aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten nicht erlaubt. Doppelhäuser sind profilgleich (gleiche Haustiefe) auszubilden und müssen mit gleicher Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe versehen werden. Es ist nur eine einheitliche Gestaltung (Fenster, Fassadengestaltung, Oberflächenverkleidung) zulässig. Auf die Festsetzung der Firstrichtungen wurde bewusst verzichtet, da nur wenige neue Gebäude hinzukommen und überwiegend der Bestand im Hinblick auf Wohneinheiten geregelt wird.

Einfriedungen wurden auf eine Höhe von 1,20m begrenzt. Um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind diese ohne Sockel auszubilden.

4.4 Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Ortstraße. Für die Erschließung neuer Bauparzellen werden in zwei Bereichen private Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Erhaltung des Ortsbildes sind zahlreiche Festsetzungen zu Zulässigkeit der Stellplätze und Nebengebäude sowie von Lagerflächen getroffen.

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen gründen auf der Zielvorstellung, weitergehende Bodenversiegelungen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. bei Neubauten als auch in den Bereichen der Althofstellen möglichst gering zu halten.

Bei Althofstellen sind Garagenstellplätze nur innerhalb der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebsgebäude bzw. innerhalb der Bauräume zulässig. Als Althofstelle gilt das zusammenhängende Hauptgebäude mit Wohnteil, Stall und Tenne. Offene Stellplätze dürfen nur über die Garagenzufahrt angefahren werden. Die Erschließung über sonstige Grundstücksflächen ist unzulässig.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebengebäude, Lagerflächen und in der Planzeichnung nicht festgesetzte sonstige Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Die Abstandsflächen sind als Rasenflächen mit Gehölz- und Baumpflanzungen zu gestalten.

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote aller Art, sowie die oberirdischen Lagerbehälter flüssiger oder gasförmiger Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig. Tanks für flüssige Stoffe sind nur unterirdisch zulässig.

Die Errichtung von Mobilfunkmasten ist im gesamten Geltungsbereich (sowohl freistehend als auch als Dachaufbau) unzulässig.

4.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Erschließung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser, Strom, Telekommunikation usw. besteht. Zusätzliche Einrichtungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

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.

4.6 Grünordnung

Der Ortsteil Jenhausen weist bereits einen hohen Durchgrünungsgrad auf, der sich vor allem durch die lockere Bauweise mit großem Gartenanteil und Obstbäumen sowie durch mehrere öffentliche Grünflächen bedingt.

Durch die Festsetzung einer niedrigen GRZ von 0,30 kann der ländliche Charakter in den bebauten Gebieten auch weiterhin gesichert werden. Zudem wurde bei der Situierung der Bauflächen darauf geachtet, dass auch weiterhin ausreichende Freiflächen für bestehende und geplante Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Überbaubare Grundstücksflächen, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Zufahrten, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Zudem sind im Falle eines Neubaus oder der Nutzungsänderungen zugunsten neuer Wohnflächen mindestens 2 Obstbäume oder ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Eine besondere Bedeutung besitzt die Freihaltung der Freiflächen um die Kirche, die von Norden, Süden und Osten freigestellt ist. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche- Friedhof festgesetzt. Auch der in der Mitte von Jenhausen liegende Ortsanger mit bestehenden und als zu erhaltend festgesetztem Baumbestand (Linde) hat eine hohe Ortsbildprägung und wird durch die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche – Ortsanger gesichert.

Am Ortsrand werden private Grünflächen festgesetzt. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Stellplätzen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Für bestehende Stadel und sonstige Nebenanlagen sowie Bewirtschaftung und zur Kleintierhaltung gilt Bestandsschutz. Zulässig sind auch die Erneuerung bzw. der Wiederaufbau an gleicher Stelle und in gleichen Abmessungen.

Die Festsetzungen zu dem im Norden von Jenhausen gelegenen Grundstück (Fl.Nr. 755) sichern nicht nur den Erhalt der nötigen Wassermenge und die Wasserqualität des Weihers, der zusammen mit seinen Uferbereichen als ökologische Ausgleichsfläche eine wichtige Rolle im Ortsgefüge darstellt. Sie dienen in gleicher Weise zur Aufrechterhaltung der Hochwasserrückhaltefunktion des Weihers. Durch die Ausweisung der Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebiets wird ein weiterer Beitrag zur Sicherung des Durchgrünungsgrads geleistet.

5 UMWELTBERICHT

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Das Ziel der Planung ist die Erhaltung des dörflichen Charakters von Jenhausen sowie die baurechtliche Regelung einer maßvollen wohnbaulichen Erweiterung.

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.

Die bedeutet, dass aus landesplanerischer Sicht, die Siedlungstätigkeit auf den Hauptort Seeshaupt zu lenken ist, um diesen in ihren kleinzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken. Aufgrund dieser regionalen Zielvorgaben, der zu erhaltenden Vorrangstellung für die Landwirtschaft Jenhausens und nicht zuletzt aufgrund der besonderen Lage innerhalb eines sensiblen Landschaftsraums hat die Gemeinde Seeshaupt beschlossen, die Siedlungstätigkeit auf den Eigenbedarf der Einheimischen abzustellen.

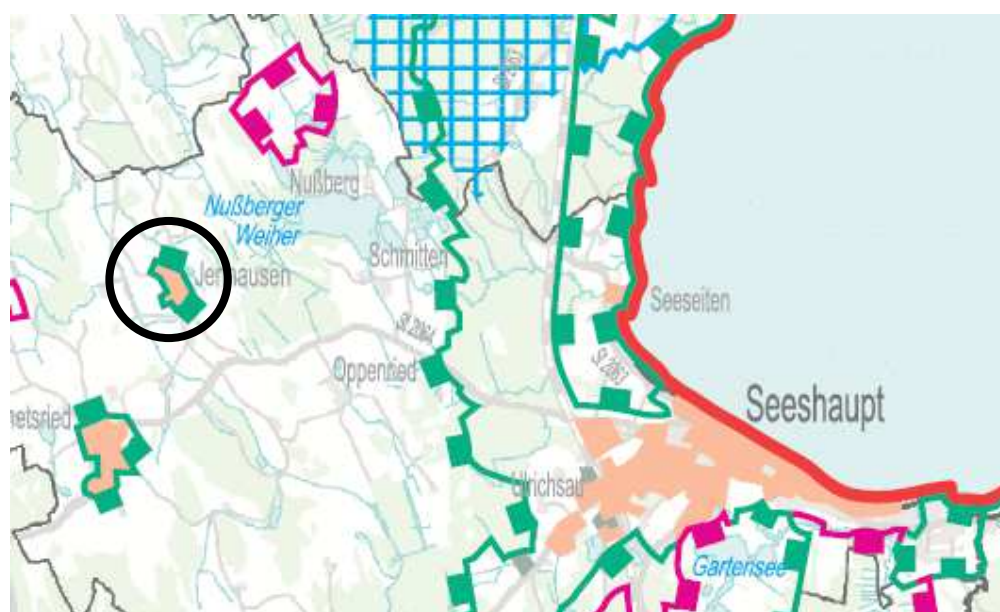


Abb. 3 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand 2013)

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan Oberland) sind für das Planungsgebiet keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht formuliert. 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	Schadstoffe	bau.							
		betr.							
	Lärm	bau.				K		K	
		betr.							
	Erschütterung	bau.		K		K		K	
		betr.							
	Licht	bau.							
		betr.							
	Wärme	bau.							
		betr.							
Strahlung	bau.								

Schutzgüter			Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)	
						Tiere	Pflanzen				
Wirkungen											
			betr.								
		Belästigung, Störung	bau.								
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	betr.								
			bau.								
	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. Speziell für den Ortsteil Jenhausen, ist das direkt angrenzende Landschaftsschutzgebiet ein Beschränkungskriterium für größere bauliche Entwicklungen.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird lediglich die Bebauungsdichte innerhalb eines bestehenden Dorfgelbietes 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 wärmzeitlicher Gebeschiebemergel sowie Teilbereiche auf wärmzeitlicher Schotterebene. Das Ausgangsgestein ist als „Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig“ geprägt.

Als Bodenart befindet sich laut Übersichtsbodenkarte vorherrschend Braunerde.

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

Topographie: Der Ortsteil liegt am östlichen Rand eines Drumlinfeldes. Innerhalb verlaufen teilweise Geländekanten parallel zur Ortstraße. Die Kirche liegt exponiert auf einem Vorsprung und ist von steilen Böschungen umgeben.

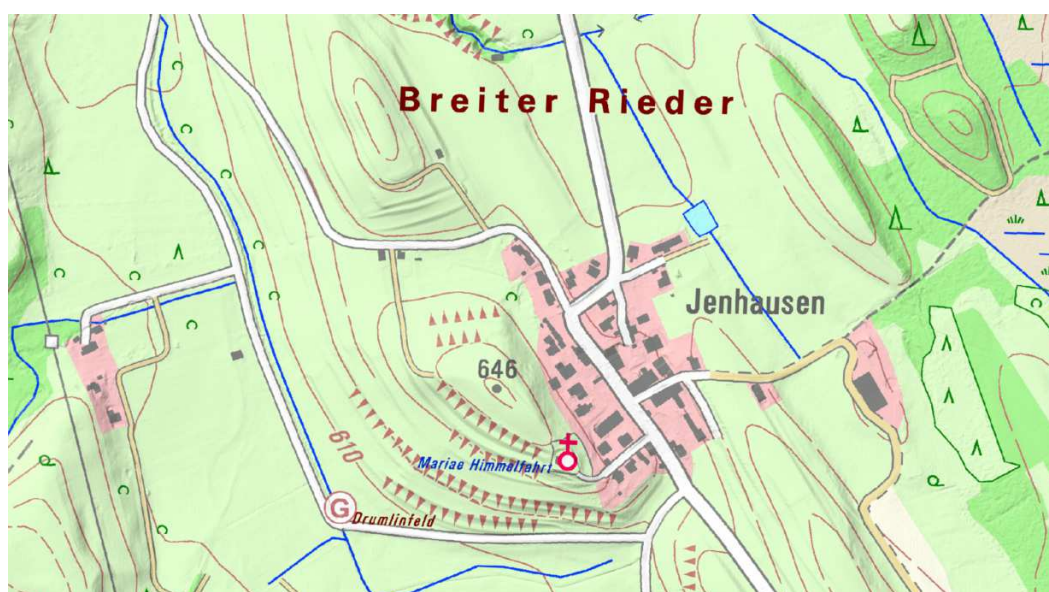


Abb. 4 Topographische Lage (Bayernatlas 2022)

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.

In Bezug auf die anlagenbedingten Auswirkungen ist mit der festgesetzten maximal zulässigen GRZ auf den Baugrundstücken von 0,30 im Gewerbegebiet und dem damit verbundenen geringen Versiegelungsgrad sowie unter dem Aspekt der Nachverdichtung im Innenbereich und unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen die anlagebedingten Auswirkungen als **gering erheblich** einzustufen.

Zusätzliche **betriebsbedingte Auswirkungen** in Bezug auf die Fläche sind durch die Nutzung **nicht** zu erwarten.

5.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächenwasser:

Im Nordwesten befindet sich der durch Niederschlagswasser gespeiste und als Hochwasserrückhaltebecken fungierende Dorfweiher.

In Teilbereichen Hanglagen ist insbesondere bei Starkregen mit schnell abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Dies betrifft besonders den nordwestlichen Bereich.

Grundwasser:

Zum Grundwasserstand liegen keine genauen Angaben vor.

Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb jeglicher Überschwemmungsgebiete, da größere Fließgewässer im Nahbereich fehlen.

Auswirkungen

Oberflächengewässer

Auswirkungen auf den Weiher sind nicht zu erwarten, wenn die Zuführung des Niederschlagswassers weiterhin gewährleistet ist. Regelungen hierfür sind im Bebauungsplan getroffen.

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, überwiegen, 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

Durch die lockere Bebauung weist der Ortsteil Jenhausen fast überall große Gartenanteile auf. Während die Hofstellen zum Teil durch kleinere Wiesenflächen mit altem, wertvollem Baumbestand geprägt werden, sind in den Privatgärten der Wohnhäuser teilweise auch standortfremde Gehölze (z.B. Lebensbaumhecken, Ziersträucher) vorzufinden. Demgegenüber kommt den Obstwiesen oder einzelnen Obstbäumen, die fast in jedem Garten zu finden sind, eine deutlich höhere naturschutzfachliche Bedeutung zu. Als wertvolle heimische Altbäume kommen Winterlinden und Ahorn vor.



Abb. 5 ortbildprägender Baumbestand

Innerhalb des Siedlungsgebiets befinden sich verschiedene heimische Gehölze und Grünstrukturen, die für siedlungsbegleitende Vogelarten als Nahrungs- und Bruthabitat dienen. Die teils

alten landwirtschaftlichen Gebäude bieten Potentiale für Fledermausquartiere. Ebenso stellen die Gärten und Obstwiesen wichtige Jagdhabitats dar.

Es sind keine amtlich kartierten Biotop innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Jedoch ist der Ortsteil Jenhausen vom Landschaftsschutzgebiet LSG "Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder" umgeben.

Auswirkungen

Die neuen Bauflächen werden derzeit gärtnerisch oder zur Grünlandwirtschaft 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.

Durch die geringe GRZ und die Festsetzungen zur Erhaltung und Neupflanzung sind die anlagebedingten Auswirkungen **gering**.

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 Föhneinflüsse 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 und Ergänzungen um einzelne Bauparzellen in Randbereichen. 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 Ortsteil Jenhausen wird durch die Ortsverbindungsstraße angeschlossen, die von der Staatsstraße kommend, weiter Richtung Bauerbach verläuft. Da großer Durchgangsverkehr fehlt, ist die Lärm- und Verkehrsbelastung für die Anlieger deshalb als gering zu beurteilen. Gewerbliche Nutzungen mit erheblichen Emissionen sind nicht vorhanden.

Die nächsten Hofstellen mit Großviehhaltung befinden sich südöstlich des Planungsgebiets.

Eine Veränderung der derzeitigen Situation ist ohne die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Erholungseignung

Eine öffentliche Erholungsfläche befindet sich in der Dorfmitte im Bereich des Dorfangers mit Maibaum und Anschlagtafel. Die lockere Siedlungsstruktur mit ihren teils großzügigen Gärten trägt zu einer guten Erholung auf den eigenen, privaten Flächen bei.



Abb. 6 Bereich Dorfanger mit altem Baumbestand

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 sind im Dorfgebiet üblich und gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung zu dulden. Ansonsten ergeben sich durch die neuen Baufelder **keine betriebsbedingten** Auswirkungen.

Erholungseignung

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen keine Flächen für die Erholung direkt 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. 7 Auszug aus dem Bayernatlas, Stand 04.2022

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand April 2022) befinden sich im Planungsgebiet drei Baudenkmäler:

- *D-1-90-152-8 - Kath. Filialkirche Mariä Himmelfahrt, verputzter Saalbau mit stark eingezogenem Polygonalchor, angefügter Sakristei und Dachreiter mit Zwiebelhaube, Langhaus um 1732, Chor wohl spätgotisch; mit Ausstattung.*
- *D-1-90-152-9 - Bauernhaus, Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. WohnstallstadelhausWohnteil eines Wohnstallhauses, zweigeschossiger Putzbau mit Fassadengliederung und Flachsatteldach, im Kern 18. Jh., Veränderungen 1. Hälfte 19. Jh.*



Abb. 8 Ferialkirche Mariä Himmelfahrt (D-1-90-152-8), Bauernhaus (D-1-90-152-9)

- *D-1-90-152-10 - Köblergut (Zweiunddreißigstel Hof)- Kleinbauernhaus, zweigeschossiger massiver Einfirsthof mit Flachsatteldach und verbretterter Tenne, im Kern 18. Jh.*



Abb. 9 denkmalgeschützter Einfirsthof (D-1-90-152-10)

Und ein Bodendenkmal

- *D-1-8133-0070: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Ferialkirche Mariä Himmelfahrt in Jenhausen und ihres Vorgängerbaus*

Landschaftsbild

Der Ortsteil Jenhausen entspricht in der Siedlungsentwicklung einem Straßendorf. Die ursprüngliche Bebauung, Kirche und ehemalige Dorfwirtschaft sind fast alle durch die Dorfstraße erschlossen. Erst durch die spätere Siedlungsentwicklung der 60er und 70er Jahre erfolgte in kompakter Form abseits davon. Für das Ortsbild typisch sind Höfe mit großem Grünanteil und Streuobstbeständen, Einzelbäumen und großen Baukörpern. Ortsbildprägend ist auch die freistehende Kirche, eingebettet in Grünstrukturen. Der Ort besitzt einen hohen Anteil an alten Hofstellen in Form des oberbayerischen Einfirsthofes, die teilweise denkmalgeschützt sind.

Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler

Im direkten Umgriff der Filialkirche ergeben sich im Hinblick auf das Baurecht keine nennenswerten Änderungen. Eine Beeinträchtigung des historischen Erscheinungsbilds der Kirche 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. Dagegen zeigen die Hofstellen teilweise noch die traditionellen, offenen Grünflächen mit altem Baumbestand. Der Bebauungsplan berücksichtigt durch die Lage der Baufenster und der Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen 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

- Regelung der Versiegelung über die maximal zulässige GRZ von 0,3
- 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

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 Uffing a. Staffelsee die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Für die maßvolle geplante Erhöhung der GRZ auf 0,3 im bestehenden Dorfgebiet ist keine zusätzlicher Ausgleichsbedarf notwendig. 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 Dorfgebiet trägt diesen Zielen Rechnung. Eine zusätzliche Belastung der Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

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. Aufgrund der Erhaltung der Struktur durch größere Einfirsthöfe sowie der Topographie stellte sich die vorliegende Variante als bestmögliche Lösung heraus.

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 Februar 2022, 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 die Einhaltung und Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu prüfen, um der besonderen Lage im Landschaftsschutzgebiet Rechnung zu tragen. In Bezug auf die Umsetzung und Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen ist eine Prüfung und Dokumentation in Bereichen mit baulicher Veränderung 1 Jahr nach Abschluss der Erstbepflanzung durchzuführen. Die Grundstückseigentümer bzw. die Baubewerber sind über das festgelegte Monitoring und die grünordnerischen Festsetzungen zu informieren. Das Ergebnis des Begangs ist als Fotodokumentation festzuhalten und an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

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 Dorfcharakters von Jenhausen sowie zur maßvollen Erweiterung auf den 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 erwartende, geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrads durch die erhöhte zulässige Grundflächenzahl und die damit verbundenen baulichen Erweiterungen. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht notwendig.

Geringe Beeinträchtigungen werden für das Schutzgut Wasser erwartet. Oberflächengewässer sind nur in Form eines kleinen Dorfweihers vorhanden. Darüber hinaus ist die Gefährdung des Grundwassers nicht wahrscheinlich. Eventuell ergeben sich Eingriffe in hangwasserführende Schichten. Hier werden Vermeidungsmaßnahmen vor Verunreinigungen durch Bauwasserhaltung erforderlich.

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 Verbotstatbestände 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		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)	
					Tiere	Pflanzen				
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 einschl. Beseiti- gung und Verwertung	bau.							
		betr.								
Technik, Stoffe	Belastung durch einge- setzte Tech- nik u. Stoffe	bau.								
	betr.									
Zusammenfassung					K			K		

Bad Kohlgrub, den 12.07.2022



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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.landesentwicklung-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

OPLA- Büro für Ortsplanung- W. Grasser (02.03.2000)- Bebauungsplan Jenhausen- Plan und Begründung

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