

Gemeinde Seeshaupt

Landkreis Weilheim-Schongau

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Gärtnerei-Quartier“

gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Erstellt: 28.04.2025

Satzungsbeschluss 17.06.2025

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 ZIEL DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2020	4
2.1.1	Bedarfsprüfung Siedlungsflächen für Wohnen	5
2.2	Regionalplan Region 17 Oberland	6
2.3	Flächennutzungsplan	7
3	LAGE, GRÖÖE, BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS	8
4	ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	10
4.1	Planungskonzeption	10
4.2	Art der baulichen Nutzung	13
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Firstrichtung, Grundstücksgröße	13
4.4	Gestaltungsvorschriften	15
4.5	Erschließung	16
4.6	Ver- und Entsorgung	18
4.7	Grünordnung	18
4.8	Immissionsschutz	19
4.9	Artenschutzrechtliche Belange	20
5	UMWELTBELANGE	21
5.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	21
5.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	21
5.2.1	Schutzgut Fläche	23
5.2.2	Schutzgut Boden	23
5.2.3	Schutzgut Wasser	24
5.2.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	24
5.2.5	Schutzgut Klima / -wandel	25
5.2.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit	26
5.2.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	27
5.2.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	28
5.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	28
5.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	28
5.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich	28
5.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	29
5.4.1	Verkehrsplanerische Alternativen	29
5.4.2	Alternative Bebauungskonzepte	31
5.5	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	32
5.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
6	LITERATUR	33
7	ANLAGEN	34

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Seeshaupt hat in der Gemeinderatssitzung vom 08.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung für den vorliegenden Geltungsbereich beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Bereich der ehemaligen Gärtnerei/ Baumschulbetrieb im Ortskern von Seeshaupt, einerseits eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen, andererseits die Bebauung durch maßvolle Verdichtung gebietsverträglich zu begrenzen. Es wird ein gemischtes Quartier mit Geschosswohnungsbau, Einfamilien-, und Doppelhäusern angestrebt. Dem Grundsatz der doppelten Innenentwicklung entsprechend, sollen auch für das Lokalklima bedeutsame Grünfläche geschaffen und die ortstypische Villenstruktur aufgegriffen werden. Die Verkehrsabwicklung soll möglichst von Westen über die Baumschulstraße erfolgen. Die gemeinsame Tiefgarage soll dazu beitragen, den Verkehr im Plangebiet in Richtung Osten einzudämmen und auch die im Gebiet parkenden Autos zu begrenzen.

Dabei sind außerdem folgende Ziele umzusetzen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Verdichtung)
- Entwicklung eines neuen, grünen Wohnquartiers, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt und bestehende Strukturen aufgreift
- Schaffung von öffentlich nutzbaren Grünräumen
- Entwicklung von quartiersbezogenen Gemeinschaftsflächen
- Erhalten und Fördern eines kleinklimatischen Austauschs mit der Umgebung
- Durchgängigkeit der Gesamtanlage

Für den räumlichen Geltungsbereich einer Teilfläche der Flurnummer 442/1 lag ein Bebauungsplannentwurf vom 10.12.2019 erstellt vom Büro Landbrecht vor. Nachdem dieser Entwurf aufgrund der nachstehend dargestellten Gründe nicht den Vorstellungen des Gemeinderats entsprach, wurde am 08.03.2022 eine Veränderungssperre verhängt. Ziel ist es, den bestehenden Entwurf in Hinblick auf soziale, ökonomische, gestalterische und grünordnerische Aspekte hin zu überarbeiten:

- Verbesserte Anpassung der städtebaulichen Lösung an die Umgebung,
- Überprüfung der Verdichtung, die auf Teilflächen nicht durch Kettenhäuser, sondern unter Aufgreifen des Siedlungselements „Villa“ ebenfalls erreicht werden könnte, jedoch mehr Grünflächen erlauben würde,
- Reduktion des hohen Versiegelungsgrads durch Bebauung und Ersatz durch öffentliche und halböffentliche Flächen (verbesserte Beachtung des Klimaschutzes)
- Umsetzung hochwertiger Grünverbindungen und Beibehalten der Erlebbarkeit als „grünes Gärtnereiquartier“ bzw. ehemalige Baumschule
- Möglichkeit zur eigenständigen Gestaltung von Bebauung durch neue Eigentümer/Bauwerber

Der Bebauungsplan beachtet den Klimaschutz als wichtiges Planungsziel in §1 Abs.5 Satz 2 BauGB und als öffentlicher Belang im §1 Abs.6 Nr. 7a BauGB in besonderem Maße. Durch die Erhaltung von Teilflächen mit Großbaumpflanzungen und einer großen Grünfläche auf der Tiefgarage werden

wichtige Maßnahmen zur Verhinderung lokaler Aufheizungen und Hitzeinseln getroffen. Die Dimensionierung der Grünfläche ist im Hinblick auf die angrenzenden mehrgeschossigen Baukörper eine verhältnismäßige Maßnahme, die zur hohen Qualität des Quartiers beiträgt und die Privatnützigkeit des Eigentums ausreichend berücksichtigt. (vgl. Shirvani, 2025).

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gärtnerei-Quartier“ innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, ihre festgesetzten Grundflächen weniger als 20.000 qm betragen und aufgrund der bestehenden Bebauung keine Umweltbelange berührt sind (vgl. auch Ausführungen im Kapitel 5), wendet die Gemeinde Seeshaupt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB an.

Demzufolge ist kein umfangreicher Umweltbericht notwendig. Jedoch muss die Begründung neben den Zielen und dem Zweck der Planung auch die wesentlichen Auswirkungen enthalten. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch die Umweltbelange nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2020

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Das LEP enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Alle öffentlichen Stellen und auch private Planungsträger, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, sind bei ihren Planungen zwingend an die als Rechtsverordnung erlassenen Ziele gebunden. Kommunen haben ihre Bauleitplanung an diese Ziele anzupassen.

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

Im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms ist zunächst bei allen Planungsvorhaben der Grundsatz 3.1 - Flächensparen einschlägig:

- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“
- Der Bereich des Gärtnerei-Quartiers ist durch die baulichen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei baulich vorbelastet und zum Teil versiegelt. Es entspricht deshalb dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, ein neues Wohngebiet in diesem Bereich zu entwickeln.

2.1.1 Bedarfsprüfung Siedlungsflächen für Wohnen

Grundsätzlich besteht die Notwendigkeit einer detaillierten Bedarfsprüfung gem. Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 05.12.2023 Gem. „I. Grundlagen der Überprüfung“ der Auslegungshilfe. Diese ist jedoch im Sinne einer effizienten Verwaltungspraxis nicht in allen Planungsfällen zwingend erforderlich. Bei Planungen zur geringfügigen Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, Abrundungen des Ortsrands, Schließungen von Siedlungslücken u. ä. ist regelmäßig keine detaillierte Bedarfsprüfung erforderlich. Dies bezieht sich insbesondere auf Planungen am Hauptort bzw. an Ortsteilen mit Siedlungsschwerpunkt, die die Maßgabe einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung erfüllen.

Die gegenständliche Bauleitplanung erfüllt diese Ausnahmetatbestände.

Bei der Bauleitplanung einer bisher als Außenbereich im Innenbereich eingestuften Fläche handelt es sich um eine Entwicklungsoption im Bereich des bestehenden Siedlungskörpers. Die Planung befindet sich im Hauptort (zentrumstreu). Gem. einschlägigen Regionalplan der Region 17 ist das Gebiet, in dem der Geltungsbereich liegt, bei der Siedlungsentwicklung als Hauptsiedlungsbereich gekennzeichnet (vgl. Regionalplan Region 17, Karte 2 Siedlung und Versorgung). Eine flächeneffiziente Siedlungsentwicklung wird erfüllt, da bereits vorhandene versiegelte Flächen sowie bereits vorhandene Infrastrukturen im innerörtlichen Bereich genutzt werden. Entsprechend ist für den gegenständlichen Bauleitplan keine detaillierte Bedarfsprüfung notwendig.

Durch die gegenständliche Bauleitplanung wird das im LEP Bayern geforderte verfügbare Potential der Innenentwicklung genutzt. Ferner liegt ein hoher Bedarf an Wohnraumflächen im Süden der Landeshauptstadt München hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur und Demographie auf der Hand.

2.2 Regionalplan Region 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.

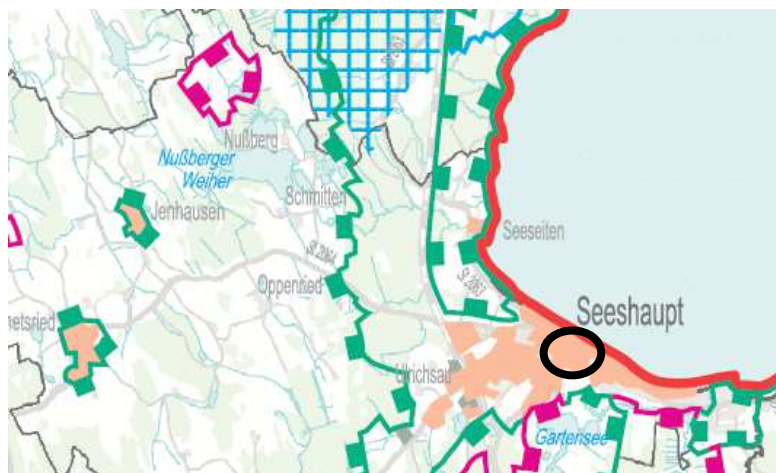


Abb. 1 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand 2013)

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).

→ Dem wird der Bebauungsplan durch die Grünflächen, die grünordnerischen Festsetzungen sowie durch das Aufgreifen einer villenartigen Bebauungsstruktur gerecht.

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)).

→ Auch diesem Ziel wird durch die Grünflächen und die grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen. Anstelle der bäuerlichen Bebauungsstruktur erfolgt ein Aufgreifen einer villenartigen Bebauung, welche für Seeshaupt prägend ist.

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)).

2.3 Flächennutzungsplan



Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan

Die Gemeinde besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr, genehmigt mit Bescheid vom 21.01.1991. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als sonstige Grünfläche mit der Bezeichnung Baumschule sowie als Wohnbauflächen dar.

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans entwickelt sich damit nur zu einem Teil aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird deshalb nach Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereichs liegt, die festgesetzte zulässige Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet und keine Umweltbelange berührt sind (vgl. auch die Aussagen im Kapitel 5), wendet die Gemeinde Seeshaupt den § 13a BauGB an. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren durchgeführt, bei dem keine umfassende Umweltprüfung erforderlich ist.

In Kapitel 5 „Umweltbelange“ wird dargelegt, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1

Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB zu erwarten sind. Der Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren steht damit durch diesen Aspekt nichts entgegen.

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gärtnerei-Quartier" hineinragende Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Südlich St. Heinricher Straße Teil 1" wird durch die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text insoweit ersetzt, als gegenwärtiger Bebauungsplan den vorgenannten Bebauungsplan räumlich überlagert.

3 LAGE, GRÖÖE, BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETS



Abb. 3 3-D Darstellung mit Blick Richtung Südwesten (Bayernatlas)



Abb. 4 3-D Darstellung mit Blick Richtung Osten (Bayernatlas)

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Seeshaupter Ortskerns. Im Westen ist es durch die Baum-schulenstraße, im Süden durch bestehende Wohnbebauung mit der südlich anschließenden Rosen-s-trasse begrenzt. Auch nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich ist von den Flächen der ehemaligen Gärtnerei geprägt. Dabei ist der Großteil durch ehemalige Anbauflächen charakterisiert. Im Westen befinden sich Lager- und Wohngebäude. Lediglich entlang der Baumschulenstraße in Gebäudenähe sind vereinzelt Bäume vorhanden.



Abb. 5 Abgrenzung des Geltungsbereichs (rot); nachrichtlich: Grenze des Geltungsbereichs

4 ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

4.1 Planungskonzeption

Das Areal befindet sich in einem Übergangsbereich. Die Siedlungs- und Baustruktur in der Umgebung wird geprägt durch

- eine massive, viergeschossige Bebauung (Seniorenresidenz) im Nordwesten, wobei die Baumschulstraße durchaus eine gewisse optisch wahrnehmbare Zäsur zum Bereich des Plangebietes darstellt, welche es als fraglich erscheinen lässt, ob die Seniorenresidenz noch zur näheren Umgebung gehört.



Abb. 6 Blick auf die Seniorenresidenz Richtung Westen (AGL, 2023)

- eine lockere, niedrigere Wohnbebauung im Süden und Südwesten



Abb. 7 Ecke Baumschulenstraße/ Dall' Armi Straße mit Wohngebäuden (AGL, 2023)

- Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Villenarchitektur und teilweise parkartigen Gartenanlagen zum Starnberger See hin Richtung Norden entlang der St. Heinricher Straße



Abb. 8 Direkt nördlich angrenzenden Grundstücke: Fl.Nr. 73 mit Villa „Seeschlösschen“ St. Heinricher- Str. 6 im Westen, Fl.Nr. 74/5: St.-Heinricher Str. 14b Wohngebäude Gartenflächen mit Villencharakter (Quelle: Digitales Orthophoto)



Abb. 9 Villa „Seeschlösschen“ St. Heinricher- Str. 6 (Abb. Links: Quelle: Dr. Dirk Heißerer: Starnberger See: Thomas Mann, Abb. Rechts: Quelle: <https://hebammenpraxis-seeshaupt.de/>)

- Bestehende Gebäude (Packhalle, Gesindehaus, Wohngebäude) der ehemaligen Gärtnerei



Abb. 10 Wohnhaus Bestand mit Packhalle im Hintergrund (AGL, 2023)

Insgesamt besteht ein mittlerer bis hoher Durchgrünungsgrad in der Umgebung.

Ziel ist eine Kombination aus Bebauung in Form von villenartiger Architektur mit parkartigen Gartenbereichen und Einzelhaus-/ Doppelhausbebauung.

Die viergeschossige Bebauung der Seniorenresidenz wird, da es sich um eine einmalige Großstruktur im Ort handelt, als unangemessene Verdichtung und nicht den Zielen der Bebauungsplanung entsprechend eingeordnet. Unter Beachtung von §34 BauGB (gemessen an Einfamilienhausbebauung in der Umgebung- die großen Kubaturen im Bereich des Seniorenwohnheims sind als ortsuntypische Einzelstruktur nicht als Grundlage heranzuziehen) wird kein Baurecht entzogen, sondern in sinnvolle ortsspezifische Strukturen gelenkt (statt ausschließlich Einfamilienhäuser auch Mehrfamilienhäuser, um sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen unterzubringen).

Die Seniorenresidenz gehört wegen der Zäsurwirkung der Baumschulstraße nicht zur nach § 34 BauGB maßgeblichen "näheren Umgebung". Jedenfalls verleiht die Seniorenresidenz als ausreißender Fremdkörper dem Plangebiet keine Prägung.

Sofern man die Baukörper der Seniorenresidenz gleichwohl als maßstabsgebend ansehen würde (vgl. Entwurf Abb. 15), wäre im gesamten Plangebiet eine Geschossfläche von ca. 12.700 m² möglich. Dies entspricht einer Mehrung gegenüber dem gegenwärtigen Bebauungsplan (Geschossfläche: 6.200 m²) von 6.100 m². Die Gemeinde erachtet eine solche starke bauliche Entwicklung indessen als städtebaulich nicht vertretbar, weil damit die eher locker bebaute Charakteristik des Gebietes mit ausreichend Freiflächen verloren gehen würde. Die besondere Aufenthaltsqualität im Gärtnerei-Quartier soll gerade durch ausreichend Grünfläche, wenig Verkehr und eine lockere Bebauung gesichert werden.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, großzügig wirkende Baustrukturen aus der Umgebung wie z. B. das „Seeschlösschen“ aufzugreifen. Dies soll dadurch geschehen, dass im Zentrum des Baugebiets eine Grünfläche mit villenartiger Bebauung etabliert wird. Durch die höheren Gebäude (FH 9,5, FH 11,80 und WH 8,0) der zentralen „Villen“ und die Dreigeschossigkeit des mittigen Gebäudeblocks tritt eine städtebauliche Dominante signifikant in Erscheinung, deren Wirkung einen Freiraum in Form der Grünflächen verlangt. Damit wird das Konzept der frei stehenden und deshalb großzügig wirkenden deutlich wahrnehmbarer Seevilla aufgegriffen.

Außerdem soll

- eine Integration von Großbäumen stattfinden, wie sie für die Park- und Villengrundstücke in Seeshaupt typisch waren, die auch die höhere Bebauung gut einbinden und wichtige Klimafunktion übernehmen,
- ein Baumbestand auf der Tiefgarage gepflanzt werden, wegen Wachstumsbegrenzung und Auflast begrenzt (Statik),
- der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs in eine Tiefgarage verlagert werden, um die Anlage von mehr Grünflächen zu ermöglichen und den Verkehr im Quartier zu mindern,
- der Anteil versiegelter Flächen auf ein Mindestmaß begrenzt werden und

Durch den Bebauungsplan werden 16 neue Bauparzellen geschaffen. Durch Nachverdichtung und Ergänzungen werden außerdem weitere drei Bauparzellen ermöglicht.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die teilweise innerhalb liegenden und die angrenzenden Flächen des Geltungsbereichs werden durch Wohnnutzung bestimmt.

Demzufolge wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um eine gute Einbindung in die bestehende Baustruktur zu gewährleisten.

Dabei sind die Nutzungen gem. § 4(3) Nr. 3 bis 5 BauNVO: 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen nicht zulässig. In den Baufeldern 03 bis 19 ist die in §4 (2) Nr.1 BauNVO aufgeführte Nutzung Wohngebäude zulässig.

Um ein ruhiges Wohngebiet in den von der St. Heinricher Straße weiter zurückliegenden Bereichen zu erreichen, erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung so, dass in den Baufeldern 03 bis 19 ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Das Gebiet wird jedoch auch von den Baufeldern 01 und 02 maßgeblich geprägt, auf welchen darüber hinaus auch Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 allgemein und nicht störende Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässig sind. Damit wird der Gebietsversorgung Rechnung getragen und eine höhere Flexibilität in der Nutzung erreicht. Die Baufelder 01 bis 02 weisen bereits heute eine höhere Lärmbelastung durch die Nähe zur St. Heinricher und Baumschulstraße auf, so dass ein höheres Maß an Nutzungsflexibilität sachlich gerechtfertigt ist.

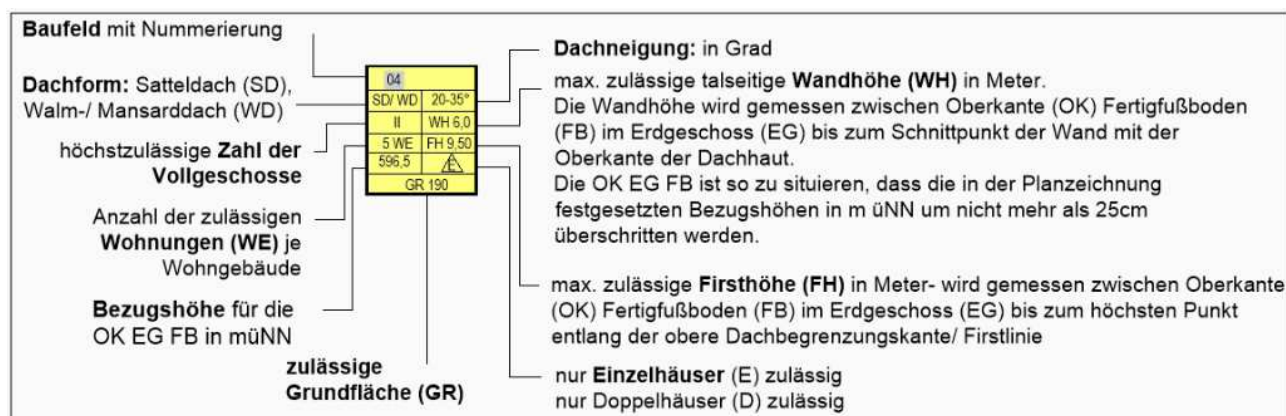


Abb. 11 Übersicht zu den Festsetzungen zur Nutzung (Nutzungsschablone)

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Firstrichtung, Grundstücksgröße

Maß der Baulichen Nutzung

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

- die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude
- die Lage der Baufenster (Festsetzung der Baugrenze)
- die maximale seitliche Wandhöhe
- die maximal zulässige Firsthöhe
- höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- die maximal zulässigen Wohneinheiten

Zulässige Grundfläche

Die **Baudichte** wird über die maximal zulässige Grundfläche festgelegt. Mit einer zulässigen GR von 100 bis 120 m² für Einzelhäuser und 140 m² für Doppelhäuser im Bereich der kleineren Bauparzellen (07 bis 19) im Süden und Osten entspricht der Bebauungsplan den Bestandsgebäuden im Süden.

Um den Villencharakter der nördlich angrenzenden Umgebung aufzunehmen werden im mittleren Bereich Baufelder mit einer Grundfläche von 190 m² und 240m² festgesetzt.

Die festgesetzte Grundfläche gilt dabei insbesondere für die Hauptanlagen. Sie darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) durch die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen und 2. Nebenanlagen gem. §14 (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden. Die nach Satz 1 zulässige Grundfläche darf durch Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

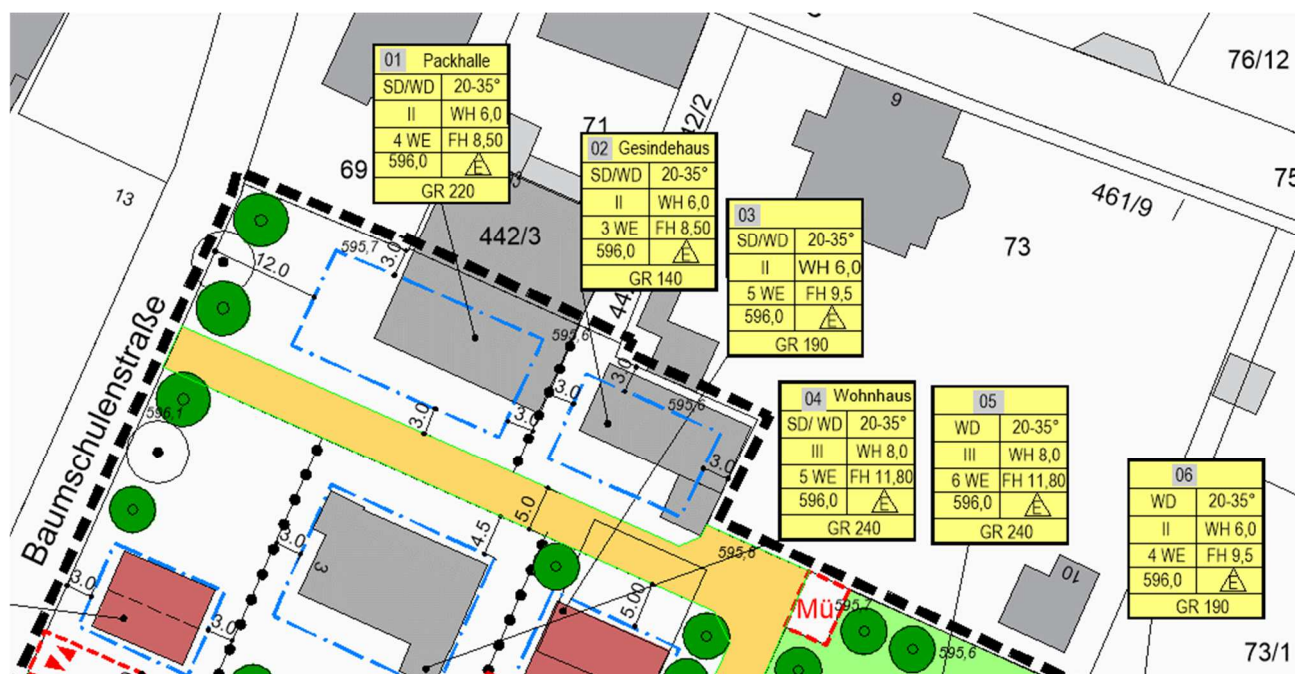
Für die Tiefgarage ist eine Grundfläche von 2.600 m² zulässig.

Lage der Baufenster

Die Baufenster orientieren sich an der umliegenden vorhandenen Bausubstanz sowie im Nordosten an bestehenden zu erhaltenden Einzelbäumen, berücksichtigen aber auch die gesetzlichen Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen, sowie die Abstandsflächen.

Wohneinheiten

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen (WE) wird je Wohngebäude festgesetzt. Dabei sind in den Baufeldern 07 bis 18 in Einzelhäusern 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern 4 Wohneinheiten zulässig. Im mittleren Bereich sind sechs Wohneinheiten in Baufeld 05 und vier Wohneinheiten in Baufeld 06 zulässig.



Wand- und Firsthöhe

Um zu gewährleisten, dass sich die neuen Gebäude in die bestehende städtebauliche Umgebung einfügen werden maximal zulässige Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Dabei betragen die maximal zulässigen Wandhöhen 6,0 m und die maximal zulässigen Firsthöhen 9,50 m für die Baufelder 01+02 sowie 06 bis 19, um den Übergang zur bereits bestehenden lockeren Bebauung zu ermöglichen. Für Baufeld 05 ist eine Wandhöhe von 8,0 m und eine Firsthöhe von 11,80 m zulässig.

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK EG FB ist so zu situieren, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen in m üNN um nicht mehr als 25cm überschritten werden.

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) in Meter- wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FB) im Erdgeschoss (EG) bis zum höchsten Punkt entlang der oberen Dachbegrenzungskante/Firstlinie.

Bauweise

Um die Ortsstruktur und das Ortsbild der umliegenden Bebauung fortzuführen, sind nur Mehrfamilien-, Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Gebäudebestand

Für Gebäude, die zulässigerweise vor Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet wurden und den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, gilt Bestandsschutz. Dies soll auch für genehmigungspflichtige Instandhaltungsmaßnahmen oder Nutzungsänderungen gelten. Erforderlichenfalls sollen Befreiungen erteilt werden. Im Falle eines Neubaus sind die Festsetzungen einzuhalten. Bei den Baufeldern 01 und 02 müssen die Baugrenzen erst eingehalten werden, wenn der jeweilige Gebäudeteil im Plangebiet vollständig abgerissen wird.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die geplanten Baufelder 07 bis 19 mit maximal zwei festgelegt. Eine Ausnahme stellt Baufeld 05 dar. Hier sind drei Vollgeschosse zulässig, um den gewünschten Villencharakter zu unterstreichen.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Die Dächer der Baufelder 05+06 mit geplanten Villencharakter dürfen ausschließlich als Walm-/Mansarddach (Walmdach mit einer Neigung von 20 bis 35 Grad; Mansarddach: im oberen Bereich des Mansarddaches max. 30 cm Grad im unteren Teil max. 60 Grad zulässig) ausgebildet werden, da dieses als lokal dominantes Gestaltungselement vorherrscht und weil ein Vollgeschoss gut in das Dachgeschoss integriert werden kann.

In den restlichen Baufeldern sind Satteldächer mit einer Neigung von 20 bis 35° Grad sowie Walm-/Mansarddächer zulässig, wobei Satteldächer für kleinere Gebäude sowie Doppelhäuser in Anlehnung an die traditionelle Bauform bevorzugt werden sollten.

Für Einfriedungen wird eine maximale Höhe von 1,20 m festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt aus artenschutzrechtlichen Gründen die sockelfreie Ausführung der Einfriedungen mit einem Bodenabstand von 10 bis 15 cm fest. Im Bereich der Straßenkreuzung und Einmündung in die Baumschulenstraße darf die Höhe der Einfriedungen sowie der Hinterpflanzung maximal 0,80 m betragen.

Doppelhäuser sind profilgleich (gleiche Haustiefe) auszubilden und müssen mit gleicher Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe versehen werden. Abweichungen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind auf der Dachhaut aufliegend oder in diese integriert anzubringen. Eine Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

4.5 Erschließung

Die oberirdische verkehrliche Erschließung erfolgt von der Baumschulenstraße aus über eine Ringstraße mit abzweigender Stichstraße mit Wendehammer im Osten. Die vollständige Verwirklichung der Ringerschließung soll erfolgen, sobald die betroffenen Bestandsgebäude abgerissen sind. Die Ringerschließung soll eine gute Verkehrsanbindung im Westen erreichen und gleichzeitig den Osten des Plangebietes von Verkehr freihalten. Ein sukzessiver Ausbau ist aufgrund der vorgesehenen Wendestellen möglich.

Der Wendehammer hat einen Radius von 8,0 m und ist dadurch für Fahrzeuge bis 10m Länge geeignet. vom Wendehammer aus führt ein Fuß- und Radweg Richtung Rosenstraße nach Süden sowie zur St. Heinrichstraße nach Norden.

Tiefgarage, Garagen und Stellplätze

Ziel ist es, den ruhenden Verkehr der neuen Wohnbereiche größtenteils in der Tiefgarage unterzubringen, um den gesamten Bereich verkehrsberuhigt zu halten und eine hohe Aufenthaltsqualität in den Außenanlagen zu schaffen. Besucherstellplätze sind in den vorgesehenen Bereichen oberirdisch festgelegt

Mobilitätskonzept

Insgesamt baut das zugrunde liegende Mobilitätskonzept auf dem Ziel, eine nachhaltige Mobilität zu Fuß und mit dem Fahrrad auf. Der PKW-Verkehr verbleibt weitgehend in der Tiefgarage und erlaubt die Entstehung einer Spielstraße, sowie einer Nutzung der Freiflächen als Aufenthaltsraum. Alltagswege können zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Insbesondere Kinder, Jugendliche und ältere Menschen, die die Nahmobilitätsaffine Bevölkerung prägen, können durch die Gestaltung einen Großteil ihrer Wege (zur Schule, zum Einkaufen, zu Arztbesuchen zum Sport) zu Fuß zurücklegen.

Die Gemeinde Seeshaupt sieht in der weitgehenden Tiefgaragenpflicht einen zentralen Bestandteil des zugrundeliegenden Mobilitätskonzeptes und dem städtebaulichen Gesamtkonzept. Die Gemeinde hält daher auch für die Einfamilienhausgrundstücke südlich der Erschließungsstraße an dieser Festsetzung fest. Die Pflicht zur Unterbringung sämtlicher Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage ist städtebaulich gerechtfertigt und im Sinne einer hochwertigen Quartiersentwicklung erforderlich.

Ziel ist ein durchgrüntes, verkehrsarmes und architektonisch homogenes Wohngebiet mit hoher Aufenthaltsqualität. Oberirdische Stellplätze, Garagen oder Carports würden den Grünraum zerschneiden, den ruhenden Verkehr in den Straßenraum verlagern und die gestalterische Einheitlichkeit des Quartiers beeinträchtigen.

Die geplante verkehrsberuhigte Erschließungsstraße (Spielstraße) macht eine Minimierung des motorisierten Verkehrsaufkommens besonders wichtig – dies kann nur durch eine zentrale Tiefgarage

mit Ein- und Ausfahrt außerhalb des Quartiers im Bereich der Baumschulenstraße gelingen. Dadurch werden Suchverkehr, Begegnungsverkehr und potenzielle Gefahren für Kinder, Fußgänger und Radfahrer deutlich reduziert.

Auch unter ökologischen Gesichtspunkten (Flächenversiegelung, Regenwasserversickerung, Klimaschutz) ist eine Tiefgarage der dezentralen Stellplatzlösung vorzuziehen. Die Tiefgaragenlösung entspricht zudem dem Gebot der flächensparenden Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Die wirtschaftliche Zumutbarkeit für private Bauherren wurde im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass den höheren Baukosten ein deutlicher Mehrwert an Wohn- und Lebensqualität gegenübersteht, der sich langfristig auch wertsteigernd für die Eigentümer auswirken wird.

Die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes erfolgt durch folgende Maßnahmen:

- Begrenzung der zulässigen Geschwindigkeit auf Tempo 20 bis 30 km/h
- Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche / Spielstraßen im gesamten Quartier
- Unterbringung des Großteils der Kfz-Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage (Zufahrt über die Baumschulenstraße)
- weitgehender Verzicht auf oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports zur Sicherung von Grünflächen und zusammenhängenden Freiflächen
- Schaffung großzügiger und sicherer Fahrradabstellmöglichkeiten innerhalb der Tiefgarage (z. B. Fahrradboxen, gesicherte Abstellräume)
- Gestaltung breiter, barrierefreier Geh- und Radwege für kurze, sichere Alltagswege innerhalb des Quartiers
- Förderung der Nahmobilität für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen durch kurze Wege zu Schule, Einkauf, Ärzten und Freizeitangeboten
- Förderung durchgrünter Freiflächen durch Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung
- Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs im öffentlichen Raum gegenüber dem motorisierten Individualverkehr
- Minimierung von Suchverkehr und Begegnungsverkehr innerhalb des Quartiers durch zentrale Parkierungslösung
- Umsetzung der flächensparenden Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.
- Integration von Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und Klimaanpassung auf den Freiflächen

Eine Errichtung von oberirdischen **Garagen** ist dabei nur auf den Grundstücken im Osten (Fl.Nrn. 437/3,466, 469, 470) zulässig. Die Situierung der Garage ist frei wählbar, um den Bauherren abhängig von der tatsächlichen Lage des Hauptgebäudes möglichst viele Gestaltungsspielräume zu lassen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich an der Baumschulenstraße. In der Tiefgarage sind Betriebs- und Lagerräume und Fahrradstellplätze zulässig. Außerdem sollen mindestens 10% der Tiefgaragenstellplätze mit einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge (Langsamlader 11KW) ausgerüstet werden. **Stellplätze** z.B. für Besucher sind oberirdisch nur im westlichen, vorderen Bereich entlang der Erschließungsstraße zulässig.

Für die Unterbringung der Müllbehälter sowie als Abstell- und Fahrradraum werden Flächen für Nebenanlagen entlang der Erschließungsstraße festgesetzt.

Rettungswege

Die Haupteinfahrtsstraße wurde im westlichen Bereich auf einer Länge von ca. 65 m mit einer großzügigen Breite von 6,5m vorgesehen. Im weiteren Verlauf nach Osten sowie das Teilstück der Ringstraße hat eine Breite von 5m. Diese Breite beinhaltet auch Flächen für Straßenbegleitgrün, Versickerung sowie Gehsteige, die erst im Rahmen der konkreten Ausbauplanung festgelegt werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird so angelegt, dass sie mit Feuerwehrfahrzeuge befahrbar ist. Alle Grundstücke sind somit durch Rettungsfahrzeuge zu erreichen. Eine Wendemöglichkeit bietet der östliche Wendehammer, der für Fahrzeuge bis 10m ausgelegt ist.

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

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. Die Entscheidung über die Erschließung trifft der Abwasserverband Starnberger See.

4.7 Grünordnung

Die angrenzenden, bestehenden nördlichen und östlichen seeseitigen Grundstücke entlang der St. Heinricher Straße sind teils durch große Gartenflächen mit altem Gehölzbestand und Wiesenflächen mit dazugehörigen teils denkmalgeschützten villenartigen Gebäudebestand bestimmt.

Für die neu zu erschließenden Bauflächen werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um den typischen Charakter des Gebietes fortzusetzen. Wertvolle bestehende Einzelbäume sind als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt, für die während der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen durchzuführen sind.

Müssen festgesetzte Bäume und Gehölze aus Altersgründen bzw. wegen sonstiger Schädigungen entfernt werden, sind sie durch heimische Laubbäume nach Abschluss der Bauarbeiten bis spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen (3.11).

Um die für Seeshaupt typische Struktur der Park- und Villengrundstücke im neuen Baugebiet einzubringen, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Pflanzung von Großbäumen auf einer Wildwiese im zentralen Bereich festgesetzt. Dieser soll gleichzeitig als Quartiersplatz mit Aufenthaltsmöglichkeiten fungieren. Weiterhin wird eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz ausgewiesen.

Außerdem werden im Umfeld der villenartigen Baukörper (Parzellen 05 und 06) private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Villengarten mit Parkcharakter festgesetzt. Hier sind landschaftsgärtnerische Gestaltungen einschließlich Wege zulässig, die die geplante Bebauung gestalterisch hervorheben sollen, in Anlehnung an die bestehenden, historischen Villengärten in der Umgebung.

Mit der Festsetzung von großzügigen privaten und öffentlichen Grünflächen wird zudem ein Beitrag im Hinblick auf das Mikroklima geleistet, der durch das erhöhte, massivere Baurecht in den anderen Baufeldern notwendig ist.

Durch die Festsetzung einer max. bebaubaren Grundfläche kann der Siedlungscharakter und ein entsprechend hoher Grünanteil gewahrt werden. Weiterhin sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z. B. Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen o.ä.) benötigt werden, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standorttypischer Laubbaum der 2. Ordnung zu pflanzen.

Derzeit ist in vielen Vorgärten der Trend zu monotonen Kies- oder Splittbeeten ohne oder mit nur wenigen Pflanzen zu beobachten. Diese Beete sind nicht nur ortsuntypisch, sondern auch im Hinblick auf ihre naturschutzfachliche Wertigkeit als sehr bedenklich einzustufen und fördern nicht nur die klimaschädliche Erwärmung von Oberflächen, sondern tragen auch zu negativen Wirkungen im Naturhaushalt bei, insbesondere Rückgang von Insekten und einheimischen Vögeln. Daher möchte die Gemeinde einen Beitrag zur Erhöhung der Artenvielfalt leisten und schränkt vegetationsarme Kies- und Splittbeete auf max. 1% der Grundstücksfläche ein.

Fachinformationen zur Effizienz von Grünanlagen liefern aktuelle Publikationen des Bundesamtes für Naturschutz z.B. Band 678/2024 zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung. Durch Großbaumpflanzungen in Verbindung mit Wiesenflächen können reduzierte Temperaturen von 4-6 Grad Celsius erreicht werden.

Die Aussagen zur mikroklimatischen Wirkung stützen sich auf aktuelle Fachpublikationen.

4.8 Immissionsschutz

Im Zuge der ersten Auslegung werden vom Landratsamt Weiheim- Schongau Maßnahmen zum vorsorglichen Lärmschutz im Bereich der Tiefgarage vorgeschlagen:

Die Tiefgaragenrampe ist mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend auszuführen. Das Tiefgaragentor und die zugehörigen Öffnungsmechanismen (z.B. Schlüsselschalter) sind bevorzugt im unteren Rampenbereich anzuordnen. Im oberen Rampenbereich darf nur ein „leise laufendes“ Tiefgaragentor eingebaut werden. Das Tiefgaragentor muss mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.

Außerdem werden für das Baufeld 01 und den Bereich des ehemaligen Gesindehauses – Baufeld 02 vorsorgliche Maßnahmen zur Grundrissorientierung wegen Straßenlärm durch die nördlich liegende St. Heinricher- Straße (St 2064) empfohlen, die in den Hinweisen aufgeführt sind. Für das Baufeld Nr. 2 wird empfohlen, die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der verkehrslärmtechnisch geringer belasteten Süd- oder Westfassade zu orientieren

4.9 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der vorhandenen Einzelbäume im Bereich der Flurstücke 466 sowie entlang der Baum-schulenstraße im Bereich des bestehenden Wohnhauses auf Fl.Nr. 442/1 ist von einer potentiellen Betroffenheit einheimischer Brutvögel und Fledermäuse auszugehen. Für zukünftige Entwicklungen im Geltungsbereich wurde im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt

- Prüfung von abzubrechenden Gebäuden vor dem Abriss und zu fällenden Großbäumen auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten.
- Fällungen und Entnahmen von Altbäumen sind außerhalb der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. durchzuführen, um eine Gefährdung von nistenden Brutvögeln zu vermeiden.
- Zur Beleuchtung der Verkehrsflächen Verwendung von Lampen, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

Die Fläche hat weiterhin keine herausragende Bedeutung für Vögel oder Kleinsäuger. Für diese Tiergruppen wird jedoch folgende Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt.

- Die Grundstückseinfriedungen sind sockellos auszubilden zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere.

Diese entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Artenschutz dienen der Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Schädigung, Tötung und erhebliche Störungen) können unter diesen Voraussetzungen ausgeschlossen werden.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Seeshaupt möchte auf einer bisher als Gärtnerei/ Baumschule genutzten Fläche die angrenzend bestehenden Wohngebiete erweitern. Die Planungen sieht die Erschließungen der Flächen sowie die Schaffung von Bauparzellen mit unterschiedlich dimensionierten Einzelgebäuden sowie Freiflächen mit geplanten Großbaumpflanzungen vor.

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

Die nachfolgenden Darlegungen lehnen sich an den Vorgaben für die Erstellung eines Umweltberichts an.

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

Schutzgüter			Fläche	Boden	Was- ser	Biol. Vielfalt		Klima/- wan- del	Menschl. Gesund- heit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmä- ler, Land- schaftsbild)	
Wirkungen						Tiere	Pflan- zen				
Anlage- bedingte Auswir- kungen	Inanspruchnahme										
	Nachhaltige Verfüg- barkeit					+	+				
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schad- stoffe	bau.								
			betr.								
		Lärm	bau.				K			K	
			betr.								
		Erschütte- rung	bau.								
			betr.								
		Licht	bau.								
			betr.								
		Wärme	bau.								
			betr.								
		Strahlung	bau.								
			betr.								
	Belästi- gung, Stö- rung	bau.				K	K	K	K		
		betr.									
	Risiken	Risiko von Unfällen und Kata- strophe	bau.								
			betr.								
	Abfall	Belastung durch Ab- fall einschl. Beseitigung u. Verwer- tung	bau.								
			betr.								
	Technik, Stoffe	Belastung durch ein- gesetzte Technik u. Stoffe	bau.								
			betr.								
Zusammenfassung											

Tab. 1 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen (gemäß Anforderungen von Anlage nach BauGB Novelle 2017)

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

5.2.1 Schutzgut FlächeBasisszenario

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

Auswirkungen

Durch die Planungen wird zum einen die Bebauungsdichte innerhalb eines Wohngebietes erhöht und zum anderen eine Grünfläche im Siedlungsbereich um Baurecht ergänzt. Dadurch sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Flächen weisen keine besondere ökologische Wertigkeit auf und sind bereits größtenteils baulich vorbelastet.

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

5.2.2 Schutzgut BodenBasisszenario

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

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Im Falle einer Unterkellerung und durch die Tiefgarage sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen. Trotz des hohen Versiegelungsgrad durch die Tiefgarage wird der negative Effekt auf das Schutzgut Boden durch eine ausreichende Tiefgaragenüberdeckung von 80 cm teilweise kompensiert. Daher und weil insgesamt eine geringe bis mittlere Baudichte angestrebt wird, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als **gering erheblich** zu bewerten.

Zu den anlagebedingten Auswirkungen gehört die Versiegelung durch den Bau von Gebäuden, Zufahrtsflächen und Stellflächen. Durch die Versiegelung wird die Versickerung reduziert und die natürlichen Bodenfunktionen (v.a. Puffer- und Filterfunktionen) beeinträchtigt bzw. gänzlich zerstört. Zulässig ist ein Versiegelungsgrad bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4, was einem geringen bis mittleren Versiegelungsgrad darstellt. Neben den Gartenflächen bleiben auch die öffentlichen und privaten Grünflächen unbefestigt. Für das Schutzgut Boden werden demnach nur maximal **geringe**

anlagebedingte Auswirkungen im Hinblick auf die Inanspruchnahme und die im Gemeindegebiet weiterhin gegeben nachhaltige Verfügbarkeit erwartet.

Bei der festgesetzten zulässigen Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

5.2.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Auswirkungen

Schicht- und Grundwasser

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

5.2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Basisszenario

Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Flächen der Gärtnerei sind durch ehemalige Anbauflächen gekennzeichnet, die teilweise mit Wegen und Anlagen (Gewächshäuser, Stahl- und Holzkonstruktionen) befestigt und unterteilt sind.



Abb. 12 Blick Richtung Osten auf die ehemaligen Anbauflächen (AGL)

Naturschutzfachlich wertgebend werden bestehende, teilweise alte Einzelbäume im Nordosten des Geltungsbereiches sowie entlang der Baumschulenstraße eingeordnet. Dabei sticht besonders die Rotbuche auf Fl.Nr. 466 als schöner Solitärbaum mit typischem Habitus, dominant raumgliedernd durch seine ausladende Krone (Begründung Bebauungsplan „Südlich St. Heinrichstraße Teil 1“) heraus.

Die vorhandenen wenigen Altbäume haben eine Bedeutung v.a. für siedlungsbegleitende Brutvögel. Nach fast allen Seiten schließt Wohnbebauung an. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass hier vor allem siedlungsbegleitende Tierarten (insbesondere Vögel, Kleinsäuger) ihr Vorkommen haben. Aufgrund der abgeschnittenen und isolierten Lage der zu betrachtenden Fläche im Siedlungsgebiet sind daher seltene und störungsempfindliche Arten nicht zu erwarten. Die Fläche besitzt ebenfalls kein Potential als Lebensraum oder Wanderhabitat für Amphibien aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen und in Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungen und der Lage im Wohngebiet.

Auswirkungen

Es ist möglich, dass während der Bauphase, angrenzende Lebensräume (Gehölzstrukturen in benachbarten Gärten) durch Verlärmung beeinträchtigt werden. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung dieser Beeinträchtigung auf die Bauphase, sind diese baubedingten Auswirkungen jedoch vernachlässigbar. Durch die baulichen Veränderungen sind bereits größtenteils beeinträchtigte Flächen der ehemaligen Gärtnereibetriebes betroffen. Durch die artenschutzrechtlichen Festsetzungen, dass Gehölzfällungen in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. zum Brutvogelschutz nicht zulässig sind, ist durch die Planung nicht mit Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu rechnen. Im Bebauungsplan werden zudem zahlreiche, weitere Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Prüfung auf Höhlen mit Fledermausbesatz) festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht zu befürchten sind. Vor diesem Hintergrund sind trotz des Verlustes von Einzelgehölzen in Berücksichtigung der weiteren möglichen Vermeidungsmaßnahmen die Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere als **gering erheblich** zu bewerten.

5.2.5 Schutzgut Klima / -wandel

Basisszenario

Die Jahresniederschläge liegen zwischen 950 bis 1100mm, wobei die höchsten monatlichen Niederschlagssummen im Juli anfallen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beläuft sich auf 7 bis 8°C.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches haben kleinklimatisch gesehen aufgrund ihrer Ausprägung keine positiven Effekte für die umliegende Wohnbebauung.

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

Auswirkungen

Durch die Grünordnung mit einem hohen Durchgrünungsgrad wird das Kleinklima im Bereich der Grünflächen und Gärten positiv beeinflusst. Anlagebedingt sind demnach ebenfalls nur **gering erhebliche** Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Durch den Bau von Gebäuden und privaten Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, sowie durch An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, **geringe** Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

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

Durch den geplanten geringen bis mittleren Versiegelungsgrad (GRZ ca. 0,40), die Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern sowie die geringe kleinklimatische Bedeutung der Fläche für die angrenzende Wohnbebauung können die **anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen** als **gering** erheblich bezeichnet werden.

Für das globale Klima hat die Planung keine wesentlichen Auswirkungen, da es bezüglich der Anzahl der Pkw durch den Zuzug der zukünftigen Anwohner nur eine Verlagerung innerhalb oder von außerhalb der Gemeinde kommt.

5.2.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Lärm und Verkehrsbelastung

Basisszenario

Lärm und Verkehrsbelastung

Bei der Ausweisung eines Wohngebiets kommt dem Immissionsschutz eine besondere Bedeutung zu. Im Zuge der Bauleitplanung sind zum einen

- mögliche Belastungen für die angrenzenden Nutzungen (z. B. Wohnen) durch die geplante Wohnnutzung und zum anderen
- mögliche Belastungen für die zukünftigen Bewohner durch angrenzende Nutzungen (Bundes- und Staatsstraßen, Landwirtschaft) zu betrachten.

Die schalltechnische Vorbelastung bzw. Gesamtsituation beschränkt sich im Planungsgebiet auf die Verkehrsimmissionen der westlich angrenzenden Anliegerstraßen Baumschulenstraße.

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen zu Gebäuden, Erschließungsflächen, Zufahrten und Stellflächen ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastungen zu rechnen. Die als Folge Bauvorhaben entstehenden Lärmbeeinträchtigungen bedeuten für die Anlieger Störungen. Nachdem diese Belastungen jedoch auf die Bauphase beschränkt sind, werden sie als **gering erheblich** eingestuft.

Aufgrund der ausreichenden Entfernung der geplanten Nachverdichtung des Wohngebietes zu stärker befahrenen Verkehrsachsen ist hier grundsätzlich davon auszugehen, dass die erforderlichen Immissionsrichtwerte für Wohnbebauung im Planungsgebiet bezogen auf den Verkehr eingehalten werden können und ausreichend geschützt sind.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung an sich sind keine Lärmemissionen in angrenzende Bereiche zu erwarten. Das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen erhöht sich hier insgesamt nur geringfügig durch wenige neue Stellflächen oberirdisch. Der ruhende Verkehr für den Großteil der neuen Wohnungen/ Gebäude wird hauptsächlich bereits an der Baumschulenstraße in die Tiefgarage geführt.

Insgesamt sind keine gravierenden Veränderungen der Lärmsituation im Untersuchungsgebiet zu erwarten. Die Auswirkungen werden daher insgesamt als **gering erheblich** eingestuft.

Baubedingt sind kurzzeitige Sperrungen von Straßen oder Wegen zu erwarten.

Erholungseignung

Basisszenario

Die Flächen selbst haben für die Naherholung der Anwohner keine Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen keine Flächen für die Erholung verloren. Mit der Schaffung von Quartiersplätzen und Spielplätzen werden hingegen Aufenthaltsbereiche geschaffen die eine positive Wirkung auf die Erholungseignung haben.

Negative Auswirkungen werden **keine** erwartet.

Aufgrund des Baulärms sowie der zu erwartenden Staubeentwicklungen bei längeren Trockenperioden ist während der Bauphase temporär mit einer Beeinträchtigung 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.

5.2.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmäler

Basisszenario

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung sind keine Boden- und Baudenkmäler kartiert.

Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler sind anlage- und baubedingt (soweit derzeit bekannt) **nicht betroffen**.

Die Belange der Baudenkmalpflege sind somit nicht berührt.

Landschaftsbild

Basisszenario

Das Planungsgebiet ist nördlich, südlich und westlich von Siedlungsflächen mit einem hohen Durchgrünungsgrad aus teilweise alten Baum- und Strauchbestand mit Gartenflächen und Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben. Nordwestlich befindet sich der markante Gebäudekomplex aus drei bis zu viergeschossigen Gebäuden der Seeshaupter Seniorenresidenz.

Auswirkungen

Anlagebedingt entfällt eine große Freifläche innerhalb des Ortsbereichs, die Festsetzung insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gewährleisten, dass sich die neuen Gebäude gut in das Ortsbild einbinden lassen. Auch der angestrebte hohe Durchgrünungsgrad trägt dazu bei. Trotz der Veränderung des örtlichen Landschaftsbilds werden **nur geringfügige** Auswirkungen erwartet.

Durch Baufahrzeuge und Kräne wird das vorhandene Landschafts- und Siedlungsbild temporär beeinträchtigt. Diese sind als **gering erheblich** einzustufen.

Betriebsbedingt sind in Folge der Nutzung als Wohngebiet **keine Auswirkungen** für das Landschaftsbild zu erwarten.

5.2.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

5.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Schutzgut Boden / Wasser

- Festsetzung einer zulässigen GR, die bis zu einer GRZ von maximal 0,4 überschritten werden darf
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Festsetzung öffentlicher Grünflächen: Spielplatz, Wildwiese
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen von Großbäumen
- Begrenzung artenarmer und vegetationsfreier Kies- und Splittbeete zur Förderung des Artenreichtums
- Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Schutzgut Kulturelles Erbe

- Anpassung der zulässigen Gestaltung und Dimensionierung der Gebäude am Bestand
- Aufgreifen des historischen Villencharakters

5.3.2 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.

Da gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten, ist keine Ausgleichsfläche erforderlich.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen zur Durchgrünung vor, die den Eingriff minimieren.

5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

5.4.1 Verkehrsplanerische Alternativen

Insbesondere im Hinblick auf die Erschließung wurden verschiedene Varianten im Vorfeld geprüft. Dabei wurde mit dem aktuellen Entwurf der Variante mit einer Ringerschließung und einer Stichstraße mit Wendehammer statt zweier Stichstraßen (siehe Abbildung) durch den Gemeinderat der Vorzug gegeben.

Dabei waren vor allem Sicherheitsaspekte ausschlaggebend. Da vor allem im vorderen Teil mit viel Verkehr, spielenden Kindern, Fußgängern und Radfahrern zu rechnen ist, wurde hier die Ringstraße eingesetzt. Sie vermeidet Gefahren insbesondere durch rangierenden und drehende Müll- oder Schneeräumfahrzeugen in diesem Bereich.



Abb. 13 Vorentwurf AGL vom 23.03.2023 mit Erschließung über zwei Stichstraßen jeweils mit Wendehammer

Eine weitere Entwurfsplanung (Abb. 9) wurde auf Wunsch der Eigentümerin der Fläche erstellt. Diese Alternative sieht die Anbindung des Baugebietes an die St. Heinricher Straße vor.

Der Gemeinderat hat sich gegen diese Alternative entschieden, da die Ausfahrt auf die stark befahrene St. Heinricher Straße als ungünstig erachtet wurde. Dies wird auch durch das der Begründung beiliegende Verkehrsgutachten von INGEVOSS vom 01.06.2025 bestätigt.

Die Einmündung der östlichen Straße in die Sankt Heinricher Straße weist demnach kritische Sichtverhältnisse auf. Ferner müsste eine Bestandshecke entfernt werden. Die ausschließliche Anbindung im Westen an die Baumschulstraße und Bündelung des Verkehrs auf der West-Ost verlaufenden Straße erscheint demgegenüber als weniger konfliktträchtig; zumal die verkehrliche Mehrbelastung weniger gravierend ausfällt.



Abb. 14 Vorentwurf Juli 2024 mit Anbindung des geplanten Baugebietes an die St. Heinrich Str. über eine Stichstraße

5.4.2 Alternative Bebauungskonzepte

Nachstehend wird eine Planung gezeigt, welche sich hinsichtlich der Baumasse an der Seniorenresidenz orientieren würde:



Abb. 15 Variante städtebauliche Neuordnung orientiert an Seniorenresidenz

Abbildung 15 visualisiert, wie am Seniorenwohnheim ausgerichtete Bebauung aussehen könnte. Es wird erkennbar, dass diese Variante aus städtebaulicher Sicht zu massiv ist.

Dies gilt umso mehr, als das bestehende Seniorenheim in Seeshaupt in seiner ortsfremden Größe und Kubatur, die sich von der Nutzung als Sondergebiet ableitet, als einzigartig im Ortsbild zu beschreiben und spiegelt nicht die übliche in der Umgebung vorherrschende Siedlungsstruktur aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit hohem Durchgrünungsanteil wider. Kleinklimatisch wirken die Gebäuderiegel außerdem für die südlichen, bestehenden Hinterlieger abriegelnd. Der Vorschlag wird daher nicht weiter verfolgt.

Im Vergleich zum Vorentwurf vom März 2023 wurde der Geltungsbereich im Osten erweitert.

5.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

- Regionalplan Oberland
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Gutachten Verkehrsplanung von INGEVOST Verkehrsplanung (01.06.2025)

Weiterhin wurde im März 2023 ein Geländebegehang durchgeführt, um die Fläche im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Potentiale zu untersuchen.

5.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gärtnerei-Quartier“ soll im Bereich der ehemaligen Gärtnerei/ Baumschulbetrieb im Ortskern von Seeshaupt, der Bedarf und die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen erfüllt, sowie öffentliche Frei- und Gemeinschaftsfläche geschaffen werden.

Ziel der Gemeinde ist es, Wohnraum bei Wahrung des Gebietscharakters zu ermöglichen. Das Gebiet soll durch großzügige Durchgrünung eine hohe Qualität erhalten, den ortsbildtypischen Villencharakter aufgreifen und eine Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen ermöglichen. Ziel ist ein KfZ- reduzierter Planbereich mit westlicher Ringerschließung, die jedoch sukzessive nach Abriss von Bestandsgebäuden errichtet werden kann.

Mit Ausnahme des Flächenverlustes sind nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dies bedingt sich zum einen durch die geplante geringe Baudichte sowie dem hohen Durchgrünungsgrad in Verbindung mit dem geringen Versiegelungsgrad. Zum anderen sind durch die Planungen zum größten Teil Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen.

Da gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten, ist keine Ausgleichsfläche erforderlich.

Bad Kohlgrub, den 17.06.2025



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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB online Viewer)

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

Gemeinde Seeshaupt: Bekanntmachung des Grundsatzbeschlusses der Leitlinien zur Wohnbauentwicklung der Gemeinde Seeshaupt, 11.05.2022

INGEVOST 2025, VERKEHRSGUTACHTEN zu den Erschließungsvarianten im Kontext des Bauleitplanverfahrens GÄRTNEREIQUARTIER in der Gemeinde Seeshaupt. 01.06.2025

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

PSLV- Planungsgesellschaft Stadt- Land- Verkehr GmbH: Verkehrliche Prüfung der Erschließungssituation Bauvorhaben Flurstücke 466, 469 und 470 in Seeshaupt

SHIRVANI, F.: 2025: Klimaschutz als Abwägungsbelang in der Bauleitplanung, NVwZ 2025 S. 447 f.

7 ANLAGEN

INGEVOST 2025, VERKEHRSGUTACHTEN zu den Erschließungsvarianten im Kontext des Bauleitplanverfahrens GÄRTNEREIQUARTIER in der Gemeinde Seeshaupt. 01.06.2025

VERKEHRSGUTACHTEN

zu den Erschließungsvarianten

im Kontext des Bauleitplanverfahrens GÄRTNEREIQUARTIER

in der Gemeinde Seeshaupt

ANLASS

Die **Gemeinde Seeshaupt** plant auf einem Grundstück, das bisher als Gärtnerei genutzt war, einen Siedlungsbereich mit 66 Wohneinheiten, in denen ca. 180 Einwohner leben werden.

Aktuell liegt nachstehender Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2025 vor.



Im Prinzip gibt es zwei Erschließungsmöglichkeiten

- über die Baumschulenstraße oder
- im Osten über das Grundstück Flurnummer 74/9 auf die St.-Heinricher-Straße

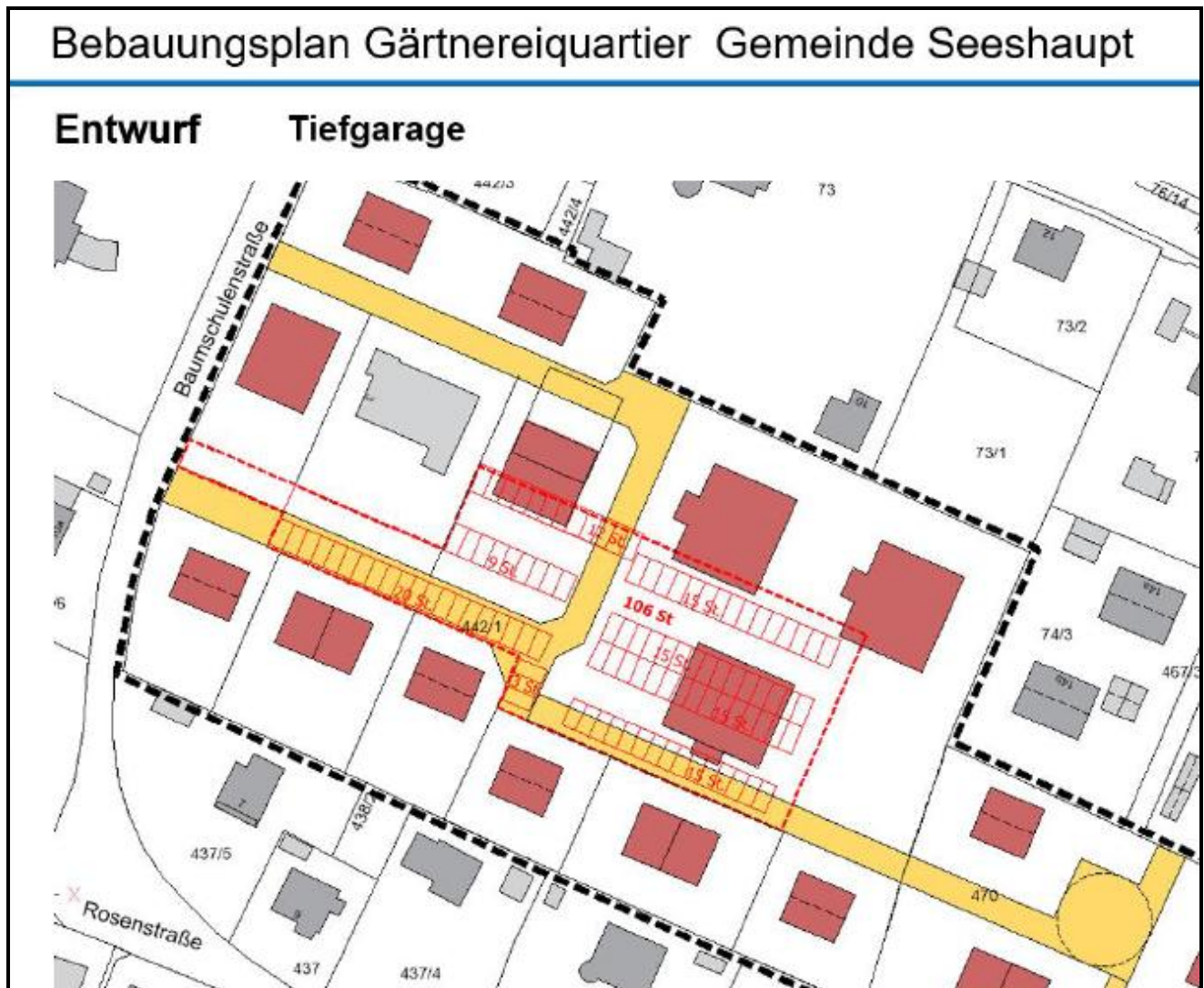
Grundsätzliche Fragestellung ist die fachliche Beurteilung der beiden Erschließungsmöglichkeiten.

Verkehrsaufkommen des Vorhabens

Der Bebauungsplan sieht insgesamt 66 Wohneinheiten, 20 im östlichen Bereich in den Baufeldern 07 – 12 und 46 in dem westlichen Bereich (Baufelder 1 – 6 und 13 – 19).

Für die letzteren ist ein Tiefgarage mit 106 Stellplätzen möglich und acht oberirdische.

Das bedeutet einen Stellplatzschlüssel von ca. 2,3 pro Wohneinheit.

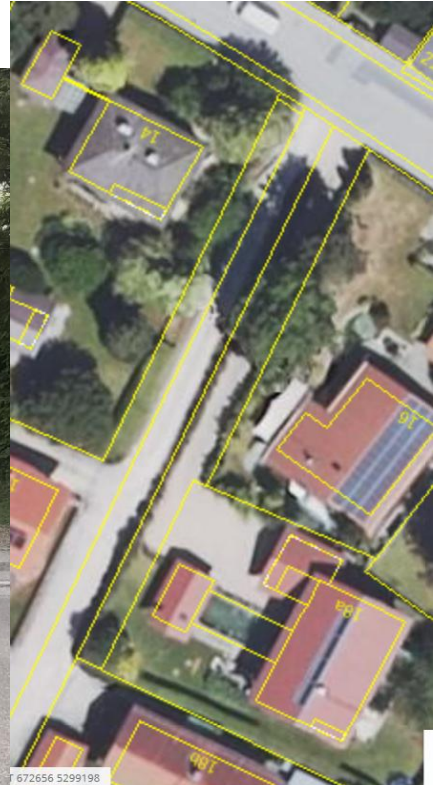


In den östlichen Baufeldern ist die Realisierung von Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken möglich.

Mit üblichen Ausgangswerten (ca. 4 Wege/Tag und Person, 80% MIV-Anteil an den Wegen und einem Besetzungsgrad von 1,1 Personen/Fahrt generieren die ca. 180 zu erwartende Bewohner ca. 500 Fahrten pro Tag zu denen noch ca. 50 Besucherfahrten und 10 Fahrten für den Wirtschaftsgüterverkehr insgesamt also knapp 600 KFZ/24h – in der Summe beider Richtungen – zu rechnen ist.

Darstellung der Erschließungsstraßen an die St.-Heinricher- Straße

- Erschließung über Flurnummer 74/9:



Fotografiert von der gegenüberliegenden Straßenseite

Anmerkung:

An dieser Zufahrt grenzen drei Grundstücke:

Das westliche ist im Norden eine Grünfläche; die mittlere dient der Erschließung der Grundstücke Hausnummern 18b und 14a sowie 14b; die östliche ist die Erschließung der Grundstücke Flurnummern 74/8 und 74/4s. Eine Erweiterung auf das westlich liegende Grundstück müsste verhandelt werden.



Sichtdreieck nach Westen



Sichtdreieck nach Osten

FAZIT:

Ornungsgemäße Sichtverhältnisse (Augenhöhe des Kraftfahrers 3 m vom Straßenrand bei 50 km/h = 70 m) nach Westen sind nicht gegeben.

Anmerkung zur Verkehrsuntersuchung von Stadt * Land * Verkehr



Das bedeutet einerseits, dass die Hecke, die das östliche von dem mittleren Grundstück trennt, aufzulösen und andererseits eine Grünfläche, die den Grundstück Hausnummer 18a zugehört, mit einem Straßenraum zu überplanen.

Aus städtebaulichen Gründen aber auch aus Belangen der Grünordnung ist das nicht angemessen, um Verkehrsbeziehungen zu realisieren, die eine Alternative hätten.

Allenfalls ist vorstellbar, die Erschließung der östlichen Grundstücke in dem Baubauungsplan über eine Erschließung zu bewältigen, die das mittlere und das westliche Grundstück zusammen betrachtet.

Dort könnte man auch die westliche Hecke neben dem Grundstück HSNR 14 stehen lassen und in diesem Bereich durch eine wechselseitige, Einbahnstraßenanordnung das Verkehrsgeschehen – vergleichsweise störungsfrei – abwickeln.

Das Problem dieser Erschließung liegt aber an den äußerst kritischen Sichtverhältnissen in der Zufahrt auf die St.-Heinricher-Straße (siehe auch Fotodokumentation).

Für eine Grundstücksererschließung wird das gerade noch toleriert werden können, für die Erschließung von 20 Wohneinheiten sollte man dies aber ablehnen; zumal vor dem Hintergrund, dass es über die Baum-schulenstraße eine Erschließungsvariante gibt, die ganz deutlich verkehrssicherer ist.

Erschließung über Baumschulenstraße



Blick in die Baumschulenstraße von Norden



Sichtdreieck nach Osten



Sichtdreieck nach Westen

FAZIT:

Die Baumschulenstraße ist ohne jede Schwierigkeit beim Aus- und Einfahren passierbar.

Die Sichtverhältnisse in die Hauptstraße und St.-Heinricher-Straße sind in beide Richtungen gegeben.

Situation der Leistungsfähigkeit der Einmündung Baumschulenweg / St.-Heinricher Straße

Für die St.-Heinricher-Straße liegen der Gemeindeverwaltung - aus einer längerzeitigen Erhebung der Verkehrsbelastung - nachstehende Werte für die Fahrtrichtung **ortseinwärts** vor.

Hinweis: Die fehlenden Werte waren nicht angegeben, weil an diesen Tagen zeitweise keine Werte angegeben wurden.



Für Dienstag, den 28.1.2020 beträgt der Wert der Spitzenstunde 11,9% in dieser Fahrtrichtung

TKZST	JAHR	STRASSE	ABSCHNITT	STATION	VON	BIS	DTV	SV	LV
81329469	2023	L 2064	220	0, 788	Weilheim I. OB (B 2)	Weilheim I. OB O	11071	365	10706
81339470	2023	L 2064	220	3, 148	OE Weilheim O	Mambach(K 1)	8669	253	8416
81339471	2023	L 2064	250	6, 767	Mambach(K 1)	Seeshaupt (L 2063)	4509	179	4330
81339472	2023	L 2064	290	2, 181	Seeshaupt (L 2063)	(L 2065) :Einmdg St 2063 St. H	6883	257	6626
81349473	2023	L 2064	320	0, 156	(L 2065) :Einmdg St 2065 St. H	AS Seeshaupt (A 95)	8366	174	8192
81349476	2023	L 2064	340	1, 032	AS Seeshaupt (A 95)	(L 2370) :Einmdg St 2370 Beuer	2915	111	2804

Die letzten amtlichen Straßenverkehrs-zählungen geben für den Querschnitt einen DTV-Wert an, wie er in nebenstehendem Auszug mit 6.883 KFZ/24h in der Summe beider Richtungen wiedergegeben ist.

Setzt man den Spitzenstundenanteil mit ca. 10% an, so ist die Einmündung im aktuellen Zustand ausreichend leistungs-

fähig, um alle zu erwartenden Verkehrsmengen abwickeln zu können.

Fachliche Einschätzung:

Die Gemeinde beabsichtigt, auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei an der Baumschulenstraße eine Wohnnutzung für ca. 180 Bewohner zu realisieren.

Als Gesamtverkehrsaufkommen ist mit knapp 600 KFZ-Fahrten zu rechnen.

Mit diesem Gutachten wird untersucht, wie die beiden möglichen Erschließungen zu bewerten sind.

Folgende Bewertungskriterien konkurrieren in diesem Fall:

- Schallbelästigung
- resultierende Fahrleistung
- Verkehrssicherheit



Die östliche Erschließung führt - im Prinzip - zu geringeren Schallwirkung in dem Straßenzug durch das geplante Gebiet und in der Baumschulenstraße und insgesamt zu einer geringeren Fahrleistung (32 FZKM/24h), die aus dem Projekt resultiert.

Die Verringerung der Schallwirkungen ist - mit ca. 80 Fahrzeugen in der Dimensionierungsstunde weniger - für die Schallberechnungen tagsüber - vergleichsweise - gering und ist daher kaum wahrnehmbar.

Äußerst kritisch zu beurteilen sind die ungenügenden Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt in die St.-Heinricher-Straße in Richtung Westen.

Dem stehen größere Fahrleistung von werktäglich ca. 32 Fahrzeugkilometern mit seinen negativen Umweltwirkungen entgegen. Im Vergleich zu den bestehenden Umweltwirkungen durch den Autoverkehr sind diese aber vergleichsweise gering.

So wird - unter Abwägung aller Kriterien - empfohlen, das geplante Gebiet ausschließlich über die Baumschulenstraße zu erschließen und die Wegeverbindung zwischen dem Siedlungsgebiet und der St.-Heinricher-Straße neben der aktuellen Erschließung der Grundstücke als Fuß- und Radverkehrsverbindung zu widmen.

Planegg, den 01. Juni 2025

Christian Fahnberg
 Dipl.-Ing. Christian Fahnberg
 Verkehrs- und Stadtplaner
 FGVS, SRL, BayAK (Stadtplanerliste)

Ausfahrt aus dem Grundstück



in Höhe beidseitig Hecke



in Höhe westlich Rasenfläche



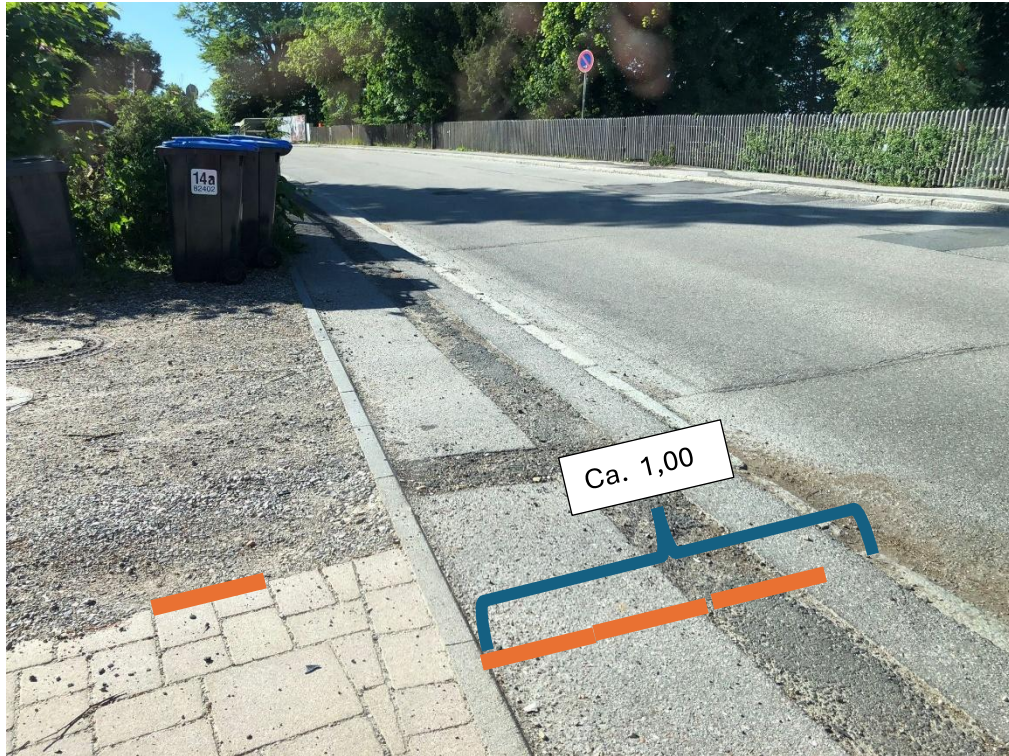
kurz vor der Aufweitung



in der Aufweitung

Man kommt von dort nicht an die
östliche Position

Dokumentation der Sichtdreiecke



3 m vom Straßenrand von östlicher Position aus; da hat man aber keinen Einblick nach Osten



Nach Westen aus Höhe Gehweg



Nach Osten aus Höhe Gehweg

d.h. die Fahrzeugspitze ist ca. 1,5 m in der Fahrbahn

Verlauf der St.-Heinricher-Straße von Westen nach Osten



1 westlich der Baumschulenstraße

3 in Höhe Haus Nr. 4

Der Gehweg auf der Südseite der Straße ist an dieser Stelle maximal 1,2 m breit



6



10



11



12 in Höhe Haus-Nr. 14



14 an der Zufahrt



15 westlich der Zufahrt