



**Begründung zur 22.Förmlichen Bebauungsplanänderung „Westlich Pfarrer-
Behr-Weg“, Gmkg. Seeshaupt**



Stand: 30.07.2007
Geändert: 18.10.2007
Redakt. ergänzt: 16.09.2008

Ortsplanung:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser *Rudolf Reiser*
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung:
Dipl.Ing. Christoph Goslich *Christoph Goslich*
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Telefon 08807/6956 • Fax 08807/1473
goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt
Gemeinde Seeshaupt, den *07.10.2008*

Bernwieser Jr.
.....
Bernwieser, 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.0 Planungsanlass und Verfahren	3
2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen	3
2.1 Flächennutzungsplan	3
2.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld	4
3.0 Vorhaben und Ziele der Änderung, planungsrechtliche Festlegungen	5
3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung	5
3.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	5
3.3 Anzahl der Wohnungen und weitere Festlegungen	5
3.4 Stellplatzkonzept	6
3.5 Immissionsschutz	6
3.6 Private Grünflächen und Eingrünung	6
3.7 öffentliche Verkehrsflächen, Gehweg	6
4.0 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8), Grünordnung	7
4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	7
4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung	8
5.0 Umweltverträglichkeit	8
6.0 Grünplanung	8
7.0 Sonstiges	9
7.1 Hinweise zum Denkmalschutz und zur Bodendenkmalpflege	9
7.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Regenwasserkonzept	9
7.3 Altlasten	10
8.0 Erschließung	10
9.0 Flächenübersicht	11
10.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	11
11.0 Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren	12

1.0 Planungsanlass und Verfahren

Planungsanlass

Das Grundstück TI.FI.Nr. 227 und 230 soll einer Einfamilienhausbebauung mit geringer Dichte zugeführt werden. Diese Flächen liegen bereits in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“, der hier jedoch Fläche für die Landwirtschaft festsetzt. Das Grundstück weist keinen Gehölzbestand auf. Die Flächen sind bisher unzureichend erschlossen.

Die Gemeinde Seeshaupt hat die angestrebte Nutzung im Rahmen eines Bebauungsplans sicherzustellen.

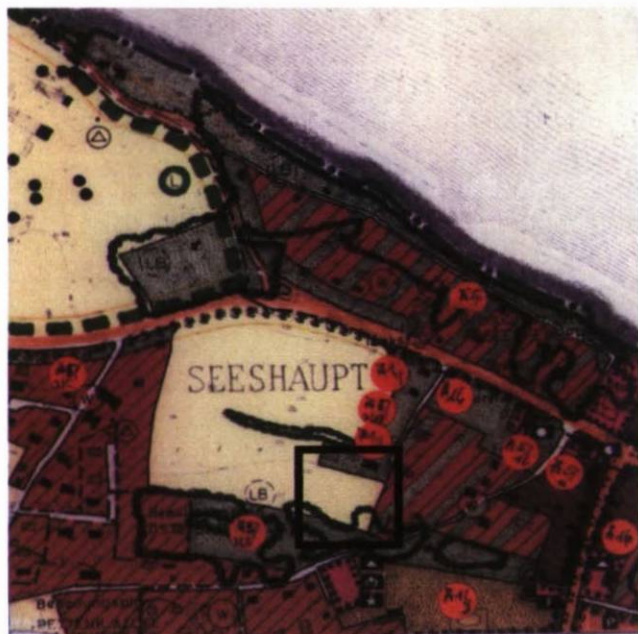
Die aufzustellende Bebauungsplanänderung „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“ wird nach Inkrafttreten des seit dem 1.1.2007 geltenden Baugesetzbuchs nach § 13a („Innenentwicklung“) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan kann dann später im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 21.01.1991, AZ: 420-4621-WM 28-1 der Regierung von Oberbayern. Der Plan wurde bisher 17-mal geändert.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im fraglichen Bereich sonstige Grünfläche („Außenbereich“) dar.



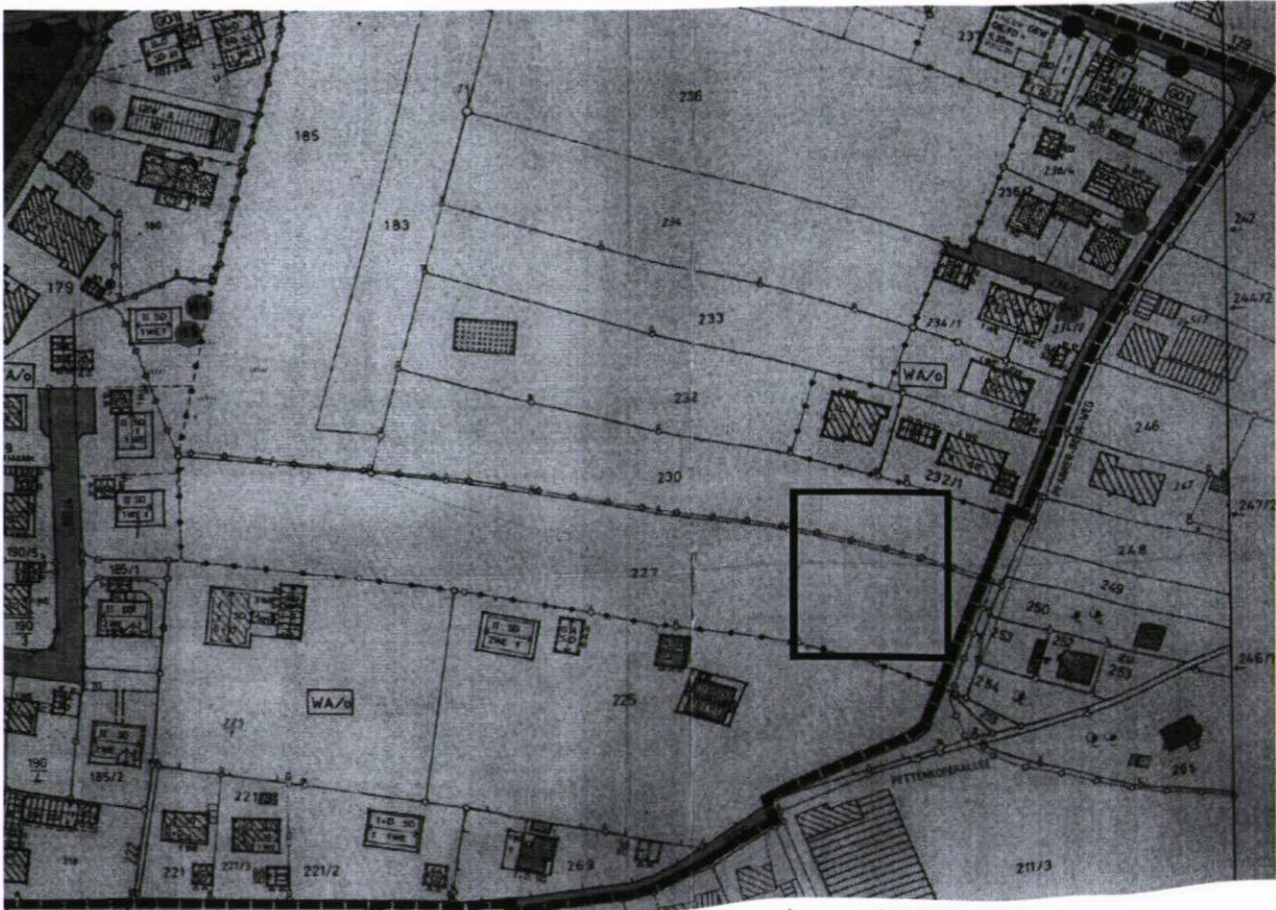
Ausschnitt Flächennutzungsplan



Ausschnitt Flächennutzungsplan-Änderung

2.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld

Im Bereich der jetzigen Bebauungsplanänderung besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“, rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom 07.07.1998. Dieser Plan setzt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft fest. Nördlich grenzt Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise an, südlich ebenfalls. Östlich regelt der Bebauungsplan „Seeshaupt – Ortsmitte II“ die Bebauung.



Auszug B-Plan „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“; Bekanntmachung: 07.07.1998

3.0 Vorhaben und Ziele der Änderung, planungsrechtliche Festlegungen

3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung

- Sicherung einer lockeren Einzelhausbebauung mit guter Durchgrünung
- Sicherung der Erschließung mit provisorischer Wendemöglichkeit („Baurecht auf Zeit“)
- Vermeidung zusammenhängender Baustrukturen in Form von Doppelhäusern/ und zusammenhängenden Garagen („durchgehende Wände“ ohne Blickbeziehungen in den Grünraum (> Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen; Festlegung der maximal zulässigen Wohneinheiten bezogen auf das Wohnbauland)
- Einbindung der Gebäude in die vorhandene Bebauungs- und Grünstruktur
- Schonung des Orts- und Landschaftsbildes
- Begrenzung der Höhenentwicklung im Planbereich auf II /mit Satteldach
- Vermeidung von Zweitwohnungen zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion Seeshaupt

3.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Gebiet wird statt bisher Fläche für die Landwirtschaft nunmehr als allgemeines Wohngebiet – vergleichbar der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“ festgesetzt. Weitere Regelungen werden in diesem Zusammenhang nicht erlassen.

3.3 Anzahl der Wohnungen und weitere Festlegungen

Die Anzahl der jeweils zulässigen Wohnungen richtet sich nach der vorhandenen Größe des jeweiligen Baugrundstückes. Um Spekulationen auszuschließen, wurden aufeinander abgestimmte Festsetzungen getroffen:

- Festlegung der Anzahl der max. zulässigen Wohnungen bezogen auf die Baugrundstücksfläche
- Festlegung von nur Einzelhäusern
- Festlegung von max. zulässigen Grundflächen pro Einzelhaus
- Festlegung von Baufenstern
- Festlegung der Flächen für Stellplätze und Garagen

Durch diese Festlegungen ist beispielsweise ausgeschlossen auf geplanten Einzelhausgrundstücken doppelhausartige Gebilde zu errichten, mit den jeweiligen Garagen, was bei der geplanten Grundstücksstruktur zu zusammenhängenden Wänden ohne Durchblicke führen würde.

Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ist auch deshalb zweckmäßig, da die Anliegergemeinden des Starnberger Sees mit einer Ringkanalisation abwassertechnisch entsorgt werden. Die Kläranlage verfügt nur über eng begrenzte Einwohnergleichwerte, die auf die einzelnen Gemeinden aufgeteilt sind. Aus diesen, insbesondere aber die eingangs erwähnten städtebaulichen Gründe sprechen gegen eine übermäßige bauliche Verdichtung im Planungsbereich (Stellplätze/ Garagen/ Zufahrten).

3.4 Stellplatzkonzept

Stellplatzkonzept der Bebauung

5 Einzelhäuser mit je 2 Garagen/ Stellplätze; 10 Stellplätze

(Hinweis: Im Stauraum wären weitere Abstellmöglichkeiten)

Im Straßenraum möglich: ca. 4 Plätze

Summe Stellplätze 14 Stellplätze

3.5 Immissionsschutz

Die im Norden vorbeiführende Staatsstraße verläuft in einem Abstand von ca. 160 m. Der Abstand ist ausreichend, so dass keine über den Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau liegenden Lärmwerte zu erwarten sind.

- Verkehrsbelastung der Staatsstraße 2064 (Weilheimer Straße; Stand 2000):
7.949 Kfz/ 24Stunden, davon 206 LKW (2,6%); Zählstelle Ortskern Seeshaupt östlich
5.406 Kfz/ 24Stunden, davon 281 LKW (5,2%); Zählstelle Seeshaupt-Schmitten westlich

3.6 Private Grünflächen und Eingrünung

Im Süden schließt ein herrlich durchgrüntes Villengrundstück an mit schönem Baumbestand. Im Norden sind mehrere Wohnhäuser mit Hausgärten vorhanden. Um die Situation städtebaulich und grünordnerisch entsprechend zu berücksichtigen, wurde im Süden ein ca. 7,5 m breiter Trenngrünstreifen als Puffer zu der Villenbebauung eingetragen. Ebenso wurde im Norden im Anschluss an die vorhandene Bebauung ein 3 m breiter Trenngrünstreifen aufgenommen, ebenso am Pfarrer-Behr-Weg zur Gestaltung des Straßeraumes. In den Grünflächen sollen die festgesetzten Gehölzbepflanzungen realisiert werden, vor allem Obstbaum-bepflanzungen. Diese Festlegungen berücksichtigen die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen mit starker Durchgrünung.

Mit den Festlegungen sollen die wertvollen, ortsbildprägenden Gehölzbestände im Umfeld aufgenommen und adäquat berücksichtigt werden. Für Seeshaupt als schöner Erholungsort ist die Steigerung der räumlichen und städtebaulichen Qualitäten ein besonderes Anliegen. Erinnert sei in diesem Zusammenhang an das Ortsentwicklungsgutachten, bestehend aus Leitbild Seeshaupt, Siedlungskonzept, Verkehrskonzept, Prof. Zepf für den Ort Seeshaupt von 1991.

3.7 Öffentliche Straßenflächen und Gehwege

Ein separater Gehweg wird nicht festgesetzt. Die Aufteilung der öffentlichen Straßenfläche von 7,50 m Breite kann später im Rahmen der tiefbautechnischen Planung vorgenommen werden. Allerdings ist es von großer Wichtigkeit, bei der Ausparzellierung die öffentliche Straßenfläche im Hinblick auf spätere westliche Erweiterungen nicht zu knapp vorzunehmen. Spätere Straßenerweiterungen sind regelmäßig problematisch bzw. nicht machbar. Grundsätzlich soll eine längliche Erschließungsstraße als „Wohnstraße“ mit beidseitigem Grün-saum und dörflicher Atmosphäre verwirklicht werden.

4.0 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8), Grünordnung

4.1 Bestand

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans (hier: Bebauungsplanänderung) zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Schutzgebiete oder Biotope sind nicht betroffen. Auf das nachfolgende Luftbild mit Eintragung des Bebauungsplan-Änderungsbereiches wird hingewiesen.

Luftbild des Planungsbereiches



Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich liegt Seeshaupt in der Jungmoräne des Isar-Loisach-Ammergletschers (Standortkundliche Landschaftsgliederung von Bayern, GLA 1991) bzw. dem Ammer-Loisach-Hügelland (Meynen & Schmithüsen 1962). Das Planungsgebiet der Bebauungsplanänderung selbst liegt auf der Seeshaupter Schotter-Terrasse.

Während der letzten Eiszeit bedeckten Gletscher das bayerische Voralpenland. Das Planungsgebiet mit Umfeld lag damals unter dem Isar-Loisach-Gletscher begraben und liegt heute im Jungmoränengürtel des oberbayerischen Hügel- und Moorlandes. Bei ihrem Rückzug zerfielen die Gletscher in einzelne Zungen und isolierte Eisblöcke. Der großen geschlossenen Toteismasse, die das Becken des Starnberger Sees füllte, waren südlich mehrere kleinere Toteisblöcke vorgelagert, die heute die Osterseen und deren Verlandungsbereiche bilden. Der eiszeitliche Einfluss ist überall deutlich spürbar: Im Süden dehnen sich über weite Flächen Hochmoore aus, die sich durch Verlandung ehemaliger Seen bildeten. Sie sind Teil des Naturschutzgebietes Osterseen.

Am Standort handelt es sich um mineralische Böden mit mittleren Standortverhältnissen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden derzeit im nördlichen Bereich intensiv als Maisacker genutzt, im südlichen Bereich intensiv als landwirtschaftliche Wiese. Auf den Flächen ist derzeit kein Gehölzbestand vorhanden. Lediglich an den Rändern der angrenzenden Grundstücke sind heimische Bäume und typische Garten-Gehölzstrukturen vorhanden, die aber durch die vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Negative Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind daher nicht zu erwarten.“

Ausdrücklich wird im Hinblick auf den geringen Bebauungsumfang und die lockere Bauweise auf die Erkenntnisse von Prof. Reichholf hingewiesen, nach denen die Artenvielfalt in locker besiedelten Bereichen um ein vielfaches höher ist als die z.B. in landwirtschaftlichen Flächen. Danach lässt sich beim Artenschutz nur in äußerst seltenen Fällen ein negativer Einfluss von Bau- und Siedlungstätigkeit auf die Artenvielfalt feststellen. Im Gegenteil: Die Bau- und Siedlungstätigkeit hat zu Inseln der Artenvielfalt geführt, gerade in den Städten: sie sind artenreicher als die freie Landschaft (SZ v. 08.03.2006, S. 42).

4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist gem. Abs. 3 Ziffer 1. auch kein Umweltbericht notwendig.

Gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

5.0 Umweltverträglichkeit

Nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 beträgt die neue Grundfläche mit $5 \times 150 \text{ qm} = 750 \text{ qm} \lll 20.000 \text{ qm}$. Es sind auch keine Vorhaben zulässig, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen.

Das Bebauungsplanverfahren wird wegen der Lage im Siedlungszusammenhang von Seeshaupt nach dem seit 1.1.2007 geltenden Baugesetzbuch durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für dieses Baugebiet auch gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

6.0 Grünplanung

Für die Begrünung des Gebietes wurden umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Für die Verteilung der Bäume wurde im Plan ein Vorschlag gemacht, der zu einer ausgewogenen Verteilung der Gehölze im Baugebiet führt. Je nach der individuellen Gartengestaltung können die Gehölze auch verschoben werden.

Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Arten empfohlen:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

und besonders Obstbäume

Sträucher:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder

und andere Wild- und Ziersträucher

Das Gebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet, ebenso sind keine Biotopie vorhanden.

7. Sonstiges

7.1 Hinweise zum Denkmalschutz und zur Bodendenkmalpflege

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau anzuzeigen.

DSchG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

7.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Regenwasserkonzept/ Versickerung von Regenwasser

Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen. Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor; sie sind deshalb eigenverantwortlich von den Bauherren zu erkunden. Es wird dringend empfohlen, Sickerversuche durchzu-

führen, um zu erkunden, ob das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Wasser versickert werden kann. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser an einzelnen Stellen nicht möglich sein, ist zu prüfen, ob nicht an günstigen Stellen eine gemeinsame Versickerungsanlage ausgeführt werden kann.

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde ist hier kiesiger Untergrund vorhanden, so dass eine Versickerung grundsätzlich möglich wäre. Verschlechterungen im Abfluss und der Qualität des Gewässers sind zu vermeiden.

Zusätzlich sollten genügend große Regenrückhalteeinrichtungen geschaffen werden. Auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung; usw. wird hingewiesen.

Auf Straßen anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern (Schotterrasen) versickert werden.

7.3 Altlasten

Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weder dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim noch der Gemeinde Seeshaupt bekannt.

8.0 Erschließung

Das Baugebiet ist über die bestehende Straße Pfarrer-Behr-Weg von der Staatsstraße her anfahrbar. Allerdings muss zur Erschließung der einzelnen Bauparzellen eine Erschließungsstraße in westliche Richtung hergestellt werden, die in einem provisorischen Wendehammer endet. Sollte diese Straße später nach Westen fortgeführt werden, kann der Wendehammerbereich teilweise entfallen. Die Wendemöglichkeit ist erforderlich, da der Pfarrer-Behr-Weg nach Süden nicht für Autos und Notfahrzeuge, insbesondere aber für Müllfahrzeuge befahrbar ist.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Netz der E-on Bayern gesichert.

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Seeshaupt sichergestellt.

Die Abwässer werden im Trennsystem über den bestehenden Gemeindekanal, der an den Ringkanal Starnberger See anschließt, beseitigt.

Das unverschmutzte Regenwasser ist zu versickern. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sind dabei einzuhalten.

Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

9.0 Flächenübersicht

Umgriff des Bebauungsplanänderung	4.708 qm
Nettowohnbauland	3.705 qm
Verkehrsflächen öffentlich	846 qm
- davon Wendehammer auf Zeit: 422 qm	

10.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten**10.1 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (Oktober 2007)**

Verkehrsflächen, Straßen, Gehwege	
582 qm a 100.- €* (einschl. Straßenentwässerung)	58.200.- €
Prov. Wendehammer	
422 qm a 40.- €	16.880.- €
Beleuchtung	
2 Leuchten a 1.500.- €	3.000.- €
Summe	78.080.- €

10.2 Kosten Grünordnung

Großbäume pflanzen	
ca. 5 Stück x 400.- €	2.000.- €
Kleinkronige Bäume/ Obstbäume pflanzen	
ca. 2 Stück x 100.- €	200.- €
Schotter- und Rasenpflaster(Parkplätze) herstellen	
Bei Verkehrsflächen enthalten	----.- €
Summe	2.200.- €

10.3 Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)

Wasserversorgung	
- 90 lfd. m a 150.- €	13.500.- €
Abwasserkanal	
- 90 lfd. m a 300.- €	27.000.- €
Summe	40.500.- €

Summe 10.1., 10.2 und 10.3. überschlägig	120.780.- €
+ 10 % Baunebenkosten	12.078.- €
Summe netto	132.858.- €
+ 19% Mehrwertsteuer (derzeit)	25.243.- €
Summe brutto	158.101.- €
Summe gerundet	160.000.- €

(Erschließungskosten pro Parzelle brutto: 32.000.- €)

10.4 Kontrollrechnung überschlägig (berücksichtigt Ziffern 10.1 - 10.3)

Erfahrungswert Erschließungskosten:	35.- € - 40.- €/qm Bruttobauland
4.708qm x 35.- € - 40.- €/qm	164.780.- € - 188.320.- €

11. Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren

11.1 Landratsamt Weilheim-Schongau, SG 51, Technischer Umweltschutz, Schr. v. 11.08.2008

Südlich des Änderungsbereiches der 3. Änderung liegen die Mehrzweckhalle, Parkplätze; nähere Regelungen und Immissionsschutzvorkehrungen setzt der hier geltende Bebauungsplan „Seeshaupt- Ortsmitte II“ fest.

Ein festgesetzter Bolzplatz ist hier nicht festgelegt, und faktisch auch nicht vorhanden. Der Bereich östlich der Mehrzweckhalle wird tagsüber, also nicht nach 22.00 Uhr, für Sport- und Spielzwecke genutzt. Der Hauptzweck dieser Anlagen liegt im Schul- und Breitensport, nicht in der exzessiven Nutzung der Sporthalle als Mehrzweckhalle. Im Übrigen finden in der Mehrzweckhall pro Kalenderjahr keinesfalls mehr als die erwähnten 10 diesbezüglichen Nutzungen statt (z.B. Faschingsball). Die Erstellung eines eigenen schalltechnischen Gutachten durch einen Sachverständigen erscheint daher nicht zwingend geboten.

Die Umgebungsbebauung der Sportanlagen liegt teilweise auch näher an der Mehrzweckhalle. Beschwerden aus der Nachbarschaft bezüglich Sport- oder Parkplatzlärm sind der Gemeinde nicht bekannt. Auch finden regelmäßige Veranstaltungen, z.B. die Theateraufführungen im Bereich des Feuerwehrhauses statt.

Sollte sich aber wider Erwarten doch einschlägige Immissionsbelastungen ergeben, können diese - wie im Bebauungsplan „Seeshaupt – Ortsmitte II“ festgesetzt, bewältigt, d.h. durch aktive Schallschutzmaßnahmen, abgeschirmt werden.

11.2 Landratsamt Weilheim-Schongau, SG 51, Technischer Umweltschutz, Schr. v. 11.08.2008

Niederschlagswasserbeseitigung

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde Seeshaupt ist im Planbereich kiesiger Untergrund vorhanden, so dass eine Versickerung grundsätzlich möglich wäre (Geologische Karte: noch innerhalb der Schotterterrasse). Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen. Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor; sie sind deshalb eigenverantwortlich von den Bauherren zu erkunden. Es wird dringend empfohlen, Sickerversuche durchzuführen, um zu erkunden, ob das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Wasser versickert werden kann. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser an einzelnen Stellen nicht möglich sein, ist zu prüfen, ob nicht an günstigen Stellen eine gemeinsame Versickerungsanlage ausgeführt werden kann. Zusätzlich sollten genügend große Regenrückhalteeinrichtungen geschaffen werden. Auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung; usw. wird hingewiesen.

Auf Straßen anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern (Schotterrasen) versickert werden.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu können Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung, wie nachfolgend beispielhaft formuliert, in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rausengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.“

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP)

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort **versickert** werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Die für die Versickerung notwendigen Flächen sollten im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten (zum Beispiel mehr als 50 m² der Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt), ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich der 3. Bebauungsplanänderung sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. D.h. das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

11.3 E-On Bayern, Kundencenter Penzberg, Schr. v. 21.07.2008

Die Normalversorgung mit elektrischer Energie der im Bebauungsplan bestehenden Gebäude sowie der geplanten Bauvorhaben ist durch bestehende Anlagen gesichert. Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßen- oder Gehwegbereich vorderbündig in die Einfriedungen integriert.

Die Kabelgrab- und Verlegearbeiten werden je nach Baufortschritt ausgeführt. Sie können jedoch erst dann begonnen werden, wenn der Straßenbaukörper im Kiesunterbau fertig gestellt ist und Bord- und Leistensteine gesetzt sind.

Im Bereich der neuen Erschließungsstraße ist ein Mittelspannungskabel der E.ON Bayern AG verlegt. Gemäß Art. 69 Abs. 1 Satz 2 BayBO bitten wir sie, uns zu allen Bauvorhaben zu hören, die im Bereich des Schutzstreifens unserer Leitung (im Sparplan rot eingezeichnet) errichtet oder verändert werden sollen. Der Schutzstreifen des 20kV-Kabels beträgt links und rechts 0,5 m.

Zudem erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass unser, in dem Grundstück (Fl.Nr. 230) vorhandenes Mittelspannungskabel, durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert ist.

Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Kundencenter in Penzberg, Oskar-von-Miller-Straße 9, Tel. (08856) 9275-0 zu erkundigen.

Der Lageplan wird noch der Begründung angefügt als Anlage.

Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßen- oder Gehwegbereich vorderbündig in die Einfriedungen integriert.

Im Bereich der neuen Erschließungsstraße ist ein Mittelspannungskabel der E.ON Bayern AG verlegt; der Schutzstreifen des 20kV-Kabels beträgt links und rechts 0,5 m. Zu allen Bauvorhaben ist hier die E-ON AG, Penzberg, Oskar-von-Miller-Straße 9, Tel. 08856/ 92275-0 zu hören.

11.4 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Weilheim, Schr. v. 18.07.2008

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsüblich landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.