



**Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See**  
**Begründung zum Bebauungsplan „Tiefental“, Gmkg. Seeshaupt**



Stand: 25.09.2009/ geändert 10.03.2010 / redakt. ergänzt: 22.06.2010

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](mailto:staedtebau.reiser@t-online.de)

Grünordnung: *Christoph Goslich*  
Dipl.Ing. Christoph Goslich  
Landschaftsarchitekt  
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen  
Telefon 08807/6956 • Fax 08807/1473  
e-mail: [goslich@web.de](mailto:goslich@web.de)

im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt  
Gemeinde Seeshaupt, den *28.06.*2010

*Bernwieser*  
.....  
Bernwieser, 1. Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Planungsanlass und Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen</b>	<b>4</b>
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Bestehende Bebauungspläne	4
2.3 Vorgaben der Regionalplanung Oberland (17)	5
<b>3.0 Vorhaben und Ziele der Planung, planungsrechtliche Festlegungen</b>	<b>6</b>
3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung	6
3.2 Reines Wohngebiet (WR gem. § 3 BauNVO)	7
3.3 Zulassung der Bautypen II im Kreis und I im Kreis	7
3.4 Festlegung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)	7
3.5 Stellplatzkonzept	7
3.6 Immissionsschutz	8
3.7 Private Grünflächen und Eingrünung	8
3.8 Auswirkungen der Planung und Planungsschadensrecht	8
<b>4.0 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8), Grünordnung</b>	<b>9</b>
4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	9
4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umwelt Bestandsliste Vegetation	11 14
<b>5.0 Grünplanung und Naturschutz</b>	<b>16</b>
<b>6.0 Sonstiges</b>	<b>17</b>
6.1 Niederschlagswasserbeseitigung	17
6.2 Grundwasser	18
6.3 Baugrund	18
6.3 Altlastenverdachtsflächen	18
6.4 Wasserversorgung	18
6.5 Abwasserentsorgung	19
7.0 Erschließung	19
8.0 Flächenübersicht	20
9.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	20
10.0 Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren	21
<i>Anlage 1: Bestand: Grundstücksflächen / Grundflächen / Ergebnisse</i>	<i>24</i>
<i>Anlage 2: Wesentlicher Inhalt der DIN 18 920 („Beschreibung“)</i>	<i>25</i>

## 1.0 Planungsanlass und Verfahren

### Planungsanlass

Im Planungsbereich wurde eine formlose Bauvoranfrage eingereicht, die planungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen wäre, da hier der Bebauungsplan „Penzberger Straße Ost, Abschnitt B“ vom 24. Mai 1973 gilt. Nachdem das Gebiet städtebaulich in sehr sensibler Lage nahe am Tiefentalweg und direkt am Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt, und die entsprechenden Festsetzungen im Planbereich unklar sind, hat die Gemeinde Seeshaupt mit Beschluss vom 30.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans „Tiefental“ im beschleunigten Verfahren beschlossen und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erlassen.

### Verfahren

Der aufzustellende Bebauungsplan „Tiefental“ wird nach dem seit 1.1.2007 geltenden Baugesetzbuch nach § 13a („Innenentwicklung“) im beschleunigten Verfahren aufgestellt und ersetzt im Überschneidungsbereich den Bebauungsplan „Penzberger Straße Ost, Abschnitt B, vom 24. Mai 1973



## 2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen

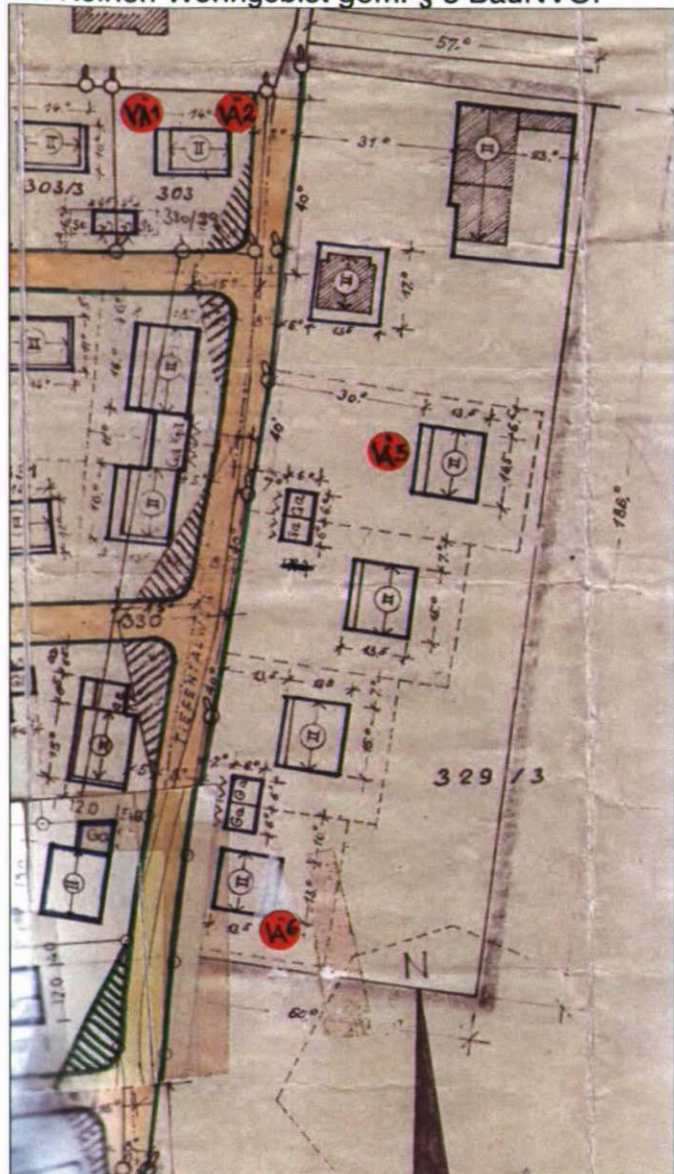
### 2.1 Flächennutzungsplan

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 Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche mit überwiegender Grünanteil dar. Die Darstellung entspricht auch einem Reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO.



Ausschnitt Flächennutzungsplan



Ausschnitt Bebauungsplan

### 2.2 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Penzberger Straße Ost, Abschnitt B" vom 23. Mai 1973. Dieser Plan wurde wiederholt im vereinfachten Verfahren geändert. Allerdings hat sich auch bei einer formlosen Bauvoranfrage und Prüfung

im Rahmen des Bebauungsplans herausgestellt, dass dieser mehr als 35 Jahre alte Bebauungsplan teilweise nicht den städtebaulichen Anforderungen von heute entspricht, und auch rechtlich in Teilbereichen unklare und widersprechende Aussagen trifft.

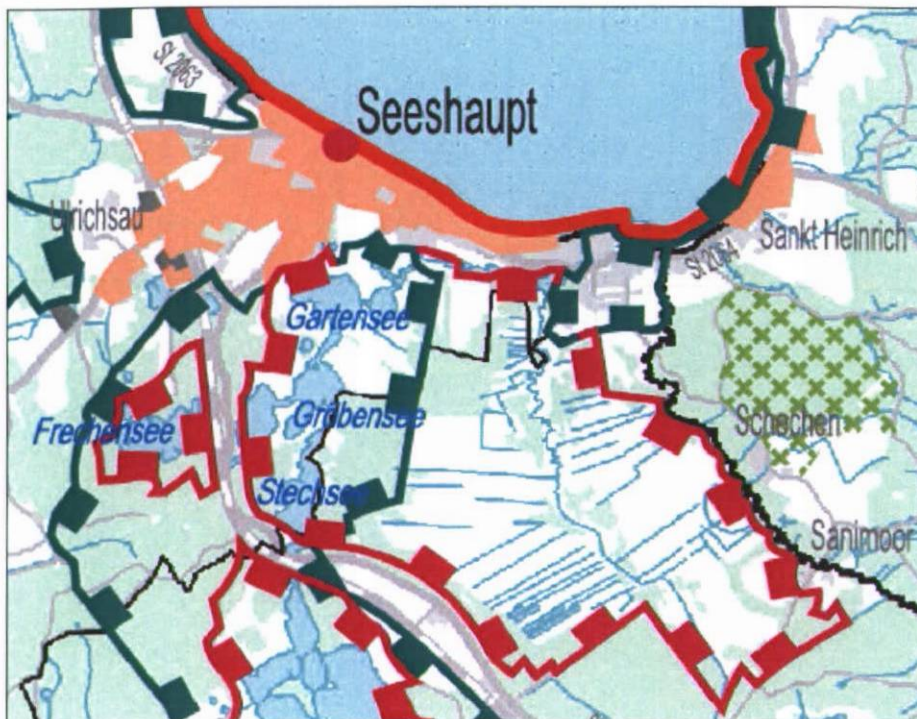
U.a. ist hier festzuhalten, dass dieser Bebauungsplan z.B. für den Bereich östlich des Tiefentalweges zwar Baugrenzen ausweist, jedoch keine klaren Festlegungen hinsichtlich der max. zulässigen Grundflächenzahl bzw. der zulässigen Grundfläche trifft. Im Bereich westlich des Tiefentalweges dagegen ist die max. zulässige Grundfläche mit 0,15 bzw. 0,25 festgesetzt.

Weiter heißt es in Ziff. 17 der Festsetzungen, dass *„das Höchstmaß der baulichen Nutzung sich richtet nach der bebaubaren Grundflächen, innerhalb der Baugrenzen und der Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse.“*

Diese Festlegungen sind unklar, können sich teilweise widersprechen und genügen nicht den Anforderungen des § 16 Abs.1 Nr.3 Nr. 1 BauNVO (Hinweis: gilt auch für die BauNVO 1968).

### 2.3 Vorgaben der Regionalplanung Oberland (17)

- Die Karte Natur + Landschaft bewertet im Fortschreibungskapitel B I den südlich angrenzenden Bereich als Gebiet mit herausragender Bedeutung
- Die Karte Landschaft + Erholung weist den Bereich bezüglich Fremdenverkehrsgebiet als Nr. 2 „Starnberger Seegebiet“ aus
- Die Karte 3 Landschaft + Erholung stellt im Umfeld mehrere Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete dar.



Schutzgebiete Karte RPI

### 3.0 Vorhaben und Ziele der Planung, planungsrechtliche Festlegungen

#### 3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung

- Berücksichtigung und Bewahrung der großzügigen landschaftlichen Gegebenheiten des tiefer liegenden Tiefentals vor weiterer baulicher Entwicklung als Vorfeld und Übergangsfläche zu den Osterseen / Naturschutzgebiet („Emisruh“ als Aussichtspunkt)
- Freihaltung der Terrassenkante und Festlegung einer Ortsrandeingrünungsfläche
- Sicherung der durchgrüneten Villenstruktur östlich des Tiefentalweges durch Beibehaltung der lockeren Baustruktur und der geringen Grundflächenzahl
- Zukünftig Vermeidung von zweigeschossigen Gebäuden zum Tiefentalweg hin, dadurch Sicherung des Ausblicks und der Horizontbegrünung Allee/ Gehölzbestände im Osten
- Erhaltung der besonders wertvollen Gehölzbestände im Gebiet
- Vermeidung zusammenhängender Baustrukturen, Staffelung der Gebäude ohne übliche „Straßenrandbebauung“
- Bewahrung und Fortentwicklung der Ortsstruktur: Bewahrung der großzügigen Baustruktur im Norden des ehem. Einfirsthofes; Freihaltung der Fläche vor Wohnanlage
- je nach Bebauungsdichte maßvolle Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Villen
- Schonung des Orts- und Landschaftsbildes
- Fußwegverknüpfung und Verbesserung der Durchgängigkeit des Baugebietes von Westen nach Osten und zum Höhenweg / Sonnenweg
- Begrenzung der Höhenentwicklung mit flachem Satteldach
- Vermeidung von Zweitwohnungen zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion Seeshaupt (§ 22 BauGB Fremdenverkehrsgebiet)
- Sicherung der weiträumigen Struktur durch Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden



Übersichts-Lageplan mit Darstellung Gelände

### **3.2 Reines Wohngebiet (WR gem. § 3 BauNVO)**

Das Gebiet wird als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Für die Ausnahmen wird keine Regelung getroffen, so dass hier § 3 BauNVO anzuwenden ist. Damit kann die Gemeinde und das Landratsamt im Umfeld des Reines Wohngebietes und der Wohnanlage (Betreutes Wohnen der Gemeinde Seeshaupt) flexibel reagieren, um keine problematischen oder verkehrsintensiven Nutzungen zuzulassen.

### **3.3 Zulassung der Bautypen II im Kreis und I im Kreis**

Im südlichen Bereich wird wegen der exponierten Lage im Übergangsbereich zum Tiefental, zum weiteren Umfeld des Osterseengebietes und der östlich angrenzenden Allee mit dem Gebäudetyp I im Kreis eine optisch geringere städtebauliche Dichte angestrebt.

Im nördlichen Bereich wird auch wegen des Baubestandes und der Nähe zum betreuten Wohnen die vorhandene größeren Dichte mit dem Gebäudetyp II im Kreis als Bestandsschutz übernommen.

### **3.4 Festlegung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**

Um Grundstücksspekulationen des außenbereichsnahen Geländes auszuschließen, wurden aufeinander abgestimmte Festsetzungen getroffen:

- Festlegung der Anzahl der max. zulässigen Wohnungen bezogen auf die Baugrundstücksfläche unter Berücksichtigung der städtebaulichen Lage im Ortszusammenhang
- Festlegung der max. zulässigen Grundflächen
- Festlegung des Gebäudetypen I bzw. II im Kreis
- Festlegung der Mindestgrundstücksgrößen
- Festlegung von zusammenhängenden Bauräumen, um dem Grundeigentümer eine möglichst große Planungsfreiheit zu geben

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt:

- Im WR im südlichen Bereich ist pro vollendeter 650 Quadratmeter Bauland 1 Wohnung zulässig.

Diese Regelung weicht ab von den bisherigen Festsetzungen, die in dem Haustyp II mit Kreis 2 Wohnungen zulässt, in dem Haustyp I mit Kreis 1 Wohnung. Danach sind auch zukünftig im Bereich I im Kreis aufgrund der Grundstücksgrößen i.d.R. 2 WE zulässig.

Diese bisherigen Regelungen können die Ziele der Gemeinde Seeshaupt in dem Planbereich nicht verbindlich umsetzen: würde z.B. ein zulässiges Wohngebäude auf einem großen Grundstück in 2 selbständige Gebäude aufgeteilt, so wären wohl in jedem Wohngebäude, also in 2 Wohngebäuden, insgesamt 4 Wohnungen zulässig. Dies war und ist von der Gemeinde Seeshaupt nicht beabsichtigt in dem ruhigen, locker bebauten Villengebiet am Tiefentalweg. Auch sind hier aufgrund des schwierigen, teilweise stark hängigen Geländes zum

Tiefental hin die erforderlichen Stellplätze und Garagen problematisch unterzubringen und würden das Orts- und Landschaftsbild nachteilig beeinträchtigen. Bei einem kleineren Grundstück von knapp 950 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 329/7) ist der bauordnungsrechtlich genehmigte Zahl der Wohnungen zulässig (Bestandsschutz gem. Art. 14 GG).

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. Diese, insbesondere aber die eingangs erwähnten städtebaulichen Gründe sprechen gegen eine übermäßige bauliche Verdichtung im Planungsbereich (Versiegelungen durch erforderliche Stellplätze/ Garagen/ Zufahrten).

### **3.5 Stellplatzkonzept**

Maßgeblich für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen (ggf. Tiefgarage im Bauraum) und deren Gestaltung ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweils geltenden Fassung. Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Auch ist auf die vorhandenen zu erhaltenden Gehölze besonders Rücksicht zu nehmen (Festsetzungen des Bebauungsplans; Baumschutzverordnung).

### **3.6 Immissionsschutz**

Das Gebiet ist von (Verkehrs-) Immissionen nicht beeinträchtigt.

### **3.7 Private Grünflächen und Eingrünung**

Die wertvollen, ortsbildprägenden Gehölzbestände im Planbereich sollen erhalten bleiben und langfristig gesichert werden. Zum Tiefental hin ist eine Ortsrandeigrünung als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds und im Übergangsbereich zum Außenbereich festgesetzt. Diese sollen die überkommenen Qualitäten des durchgrüneten Naherholungsortes Seeshaupt und den „grünen“ Ortsrand nach Osten zum Tiefental und zur markanten Allee hin sichern.

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.

### **3.8 Auswirkungen der Planung und Planungsschadensrecht**

Die Grundstücke im Geltungsbereich, (also auch Grundstück Fl.Nr. 329/8) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bebauungsplan „Penzberger Straße Ost, Abschnitt B, vom 24. Mai 1973.



Der betreffende Bebauungsplan hat die 7-Jahresfrist überschritten. Maßgeblich für das Planungsschadenrecht ist damit § 42 Abs. 3 BauGB.

Nach § 42 Abs. 3 BauGB kann der Eigentümer nach Ablauf der Siebenjahresfrist nach § 42 Abs. 2 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich oder wesentlich erschwert werden.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Tiefental“ sind auf den Baugrundstücken die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans einzuhalten.

Die einschränkenden Regelungen bezüglich

- des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach Osten,
- der einschränkenden Festsetzungen für die max. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten\*,
- Festlegung der Mindestgrundstücksgrößen
- der geringen Grundflächen,
- überbaubaren Fläche, und der
- Reduzierung der Geschosse im südlichen Planbereich

\* Hier ist aber darauf hinzuweisen, dass gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht sich keinerlei Minderungen bei der Anzahl der zulässigen Wohnungen vorliegt. Vielmehr soll der Missbrauch durch Teilung eines Wohngebäudes in mehrere Teil-Gebäude unterbunden werden.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass beim bisherigen Bebauungsplan für die Wohngebäude I im Kreis nur 1 Wohnung zulässig war. Dies wird nunmehr geändert dahingehend, dass die Anzahl der Wohnungen unabhängig vom Bautyp ist. Demnach ist diesbezüglich eine Ausweitung der Grundstücksnutzung auch auf Fl.Nr. 329/3, aber auch auf allen anderen Grundstücken mit diesem Bautyp zulässig. Auch insofern ergibt sich keine Minderung von Nutzungsmöglichkeiten bezüglich der festgesetzten Wohnungen beim Bautyp I im Kreis statt bisher II im Kreis.

Die Festsetzungen sollen für den städtebaulich sensibel am Außenbereich und im Übergangsbereich zu den Osterseen liegenden Planbereich sicherstellen, dass die städtebaulichen Belange des Fremdenverkehrsortes Seeshaupt nicht beeinträchtigt werden, und der schützenswerte, besonders hochwertige Außenbereich im Umfeld des prägenden Tiefentals und der angrenzenden Allee nicht weiter verbaut werden.

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

##### **4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Luftbild mit Planungsbereich zwischen Tiefentalstraße – Dall-Armi Straße – Baumschulenberg (mit Aussichtspunkt „Emilsruh“)



### 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.

#### 4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 i.V. mit Abs. 3 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist gem. Abs. 3 Ziffer 1. 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.

##### Überschlägig zulässige Grundflächen lt. geplanter Festsetzungen:

Umgriff Geltungsbereich	12.750 m <sup>2</sup>
Nettobauland	9.811 m <sup>2</sup>
Straßenflächen	1.535 m <sup>2</sup>
Grünflächen (kein Bauland)	1.400 m <sup>2</sup>

GRZ 0,15

Grundflächen überschlägig:

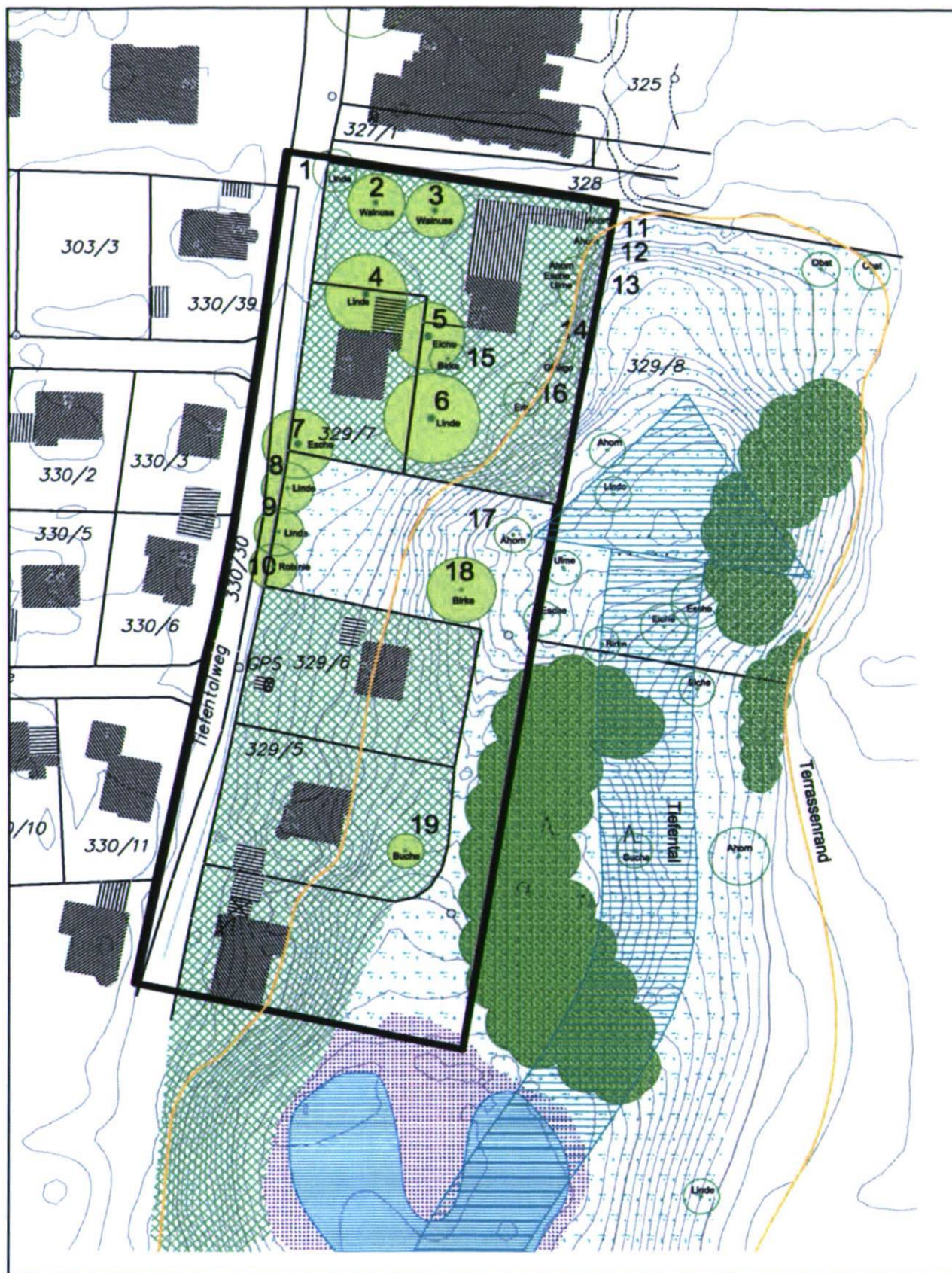
$(219 \text{ m}^2 + 225 \text{ m}^2 + 214 \text{ m}^2 + 254 \text{ m}^2 + 169 \text{ m}^2 + 417 \text{ m}^2) = 1.498 \text{ m}^2$   
<<< 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(Bauland:  $9.811 \text{ m}^2 \times 0,15 = 1.472 \text{ m}^2$ ). Die Differenz von ca. 26 m<sup>2</sup> ergibt sich durch den Bestandsschutz auf Fl.Nr. 329/7. Hier beträgt die tatsächliche GRZ bereits ca. 0,18.

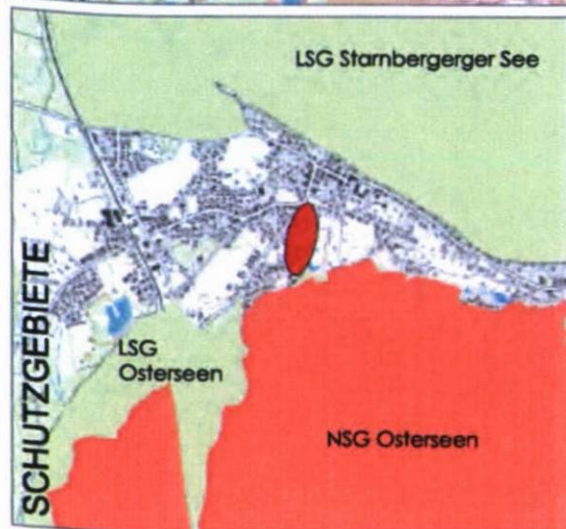
<u>Die vorhandenen Grundflächen betragen überschlägig</u>	<u>772 m<sup>2</sup>.</u>
<u>Die hinzukommenden Grundflächen betragen überschlägig</u>	<u>722 m<sup>2</sup>.</u>

Aufgrund der relativ geringen maximal zulässigen Grundflächen (entspricht ca. 0,15), der zu erhaltenden Gehölze und der Baumschutzverordnung, der Festsetzung der Ortsrandeingrünungsflächen als öffentliche Grünfläche liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Zum Erhalt der bestehenden wertvollen Gehölzbestände wurde eine eingehende Bestandsaufnahme mit Bewertung durchgeführt. Die besonders wertvollen Baumbestände stehen im gesamten Geltungsbereich. Auch diejenigen Bäume, die nicht als besonders erhaltenswert eingestuft sind, sind im Bebauungsplan dargestellt.

Bestandsplan Grünordnung und Bewertung (Bearbeitung: LAin Rohweder)



Bestandskarte Geomorphologie -- Landschaftskontext -- Schutzgebiete (Bearbeitung: LAin Rohweder)



**Bestand**

- Einzelbaum mit Baumkrone Artangabe, lfd. Nummer
- gestaltete Ziergartenbereiche
- extensive Wiese
- feuchte Hochstaudenflur mit Uferandgehölzen
- Raumbildende Strukturen (Wald, Feldgehölz, Baumhecke) im Planungskontext
- Stillgewässer

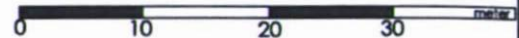
**Bewertung**

- Erhalt der Struktur festsetzen. Baum ist zu erhalten (Bewertung 1, zusätzlich x für bes. Funktion gem. Bestandsliste)
- nach Möglichkeit zu erhaltende Strukturen

**Sonstiges**

- Bestands - Höhenlinie
- Geltungsbereich des Plangebietes

Grundlage:  
 Digitale Flurkarte Stand Juli 2009  
 FINWEB LFU



**GEMEINDE SEESHaupt**  
 am Starnberger See

**B\_PLAN TIEFENTALWEG**

**REALNUTZUNG**  
**BESTAND UND BEWERTUNG**

Dipl.-Ing C. Goslich Landschaftsarchitekt  
 Wolfsgasse 20 86911 Diessen - St. Georgen  
 Tel.: 08807 - 6956 \* Fax: 08807 1473  
 mail: goslich@web.de

10. August 2009

## BESTANDSLISTE VEGETATION

NR.	Dt. Name Charakteristik	Bot. Name	Alter	Funktion	Bewertung	Anmerkungen
1	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	2	x	2	Bei vollem Habitus gliedernde Funktion für den Straßenraum
2	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	2	x	1	Art hat bes. ökologische Funktion Siedlungsdurchgrünung
3	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	2	x	1	Art hat bes. ökologische Funktion Siedlungsdurchgrünung
4	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	3	#	1	Sehr schöner Habitus Siedlungsdurchgrünung
5	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	3	x	1	Ökologische Funktion, bes. standorttypische Baumart Siedlungsdurchgrünung
6	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	3	x	1	Sehr schöner Habitus Siedlungsdurchgrünung
7	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	3	x	1	Siedlungsdurchgrünung, gliedert den Straßenraum
8	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	2	#	1	Siedlungsdurchgrünung gliedert den Straßenraum
9	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	2	x	1	Siedlungsdurchgrünung gliedert den Straßenraum
10	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	2	#	1	Siedlungsdurchgrünung gliedert den Straßenraum
11	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	2		3	Sämlingsaufwuchs
12	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	2		3	Sämlingsaufwuchs
13	Baumgruppe mit Zierstrauchunterwuchs Arten: Esche – <i>Fraxinus excelsior</i> , Bergahorn – <i>Acer pseudoplatanus</i> , Feldulme – <i>Ulmus minor</i>		1 -2		3	
14	Fächerblattbaum	<i>Ginkgo biloba</i>	1		1	
15	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	1		1	
16	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	1		3	
17	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	1		3	Sämlingsaufwuchs
18	Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	3	#	1	Ökologische Funktion, bes. standorttypische Baumart
19	Blutbuche	<i>Fagus sylvatica Purpurea</i>	1	x	1	Ersatzpflanzung, Potential als Baum mit bes. Habitus

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BESTANDSLISTE

### ERLÄUTERUNGEN ZUR BESTANDSLISTE

**Nr. 1 – 19** Einzelbaum/ Struktur mit fortlaufender Nummerierung

**Alter** Wachstumsphysiologische Zuordnung bezogen auf das artspezifische Höchstalter der Bäume


- 1 Jungwuchsphase
- 2 Reifephase
- 3 Altersphase

**Funktion** x

zur Raumgliederung, zur Durchgrünung des Baugebietes, der Ökologie (spezifische Baumart), durch Habitus oder als hervorragender Solitärbaum

**Bewertung**

- 1 Erhalt o. Ersatz sehr wichtig
- 2 Erhalt o. Ersatz wichtig
- 3 Erhalt nachrangig oder Struktur erhebliche Schäden auf

 Struktur ist baurechtlich festzusetzen  
(= Bewertung 1+x)

**Anmerkungen** Besonderheiten im Wuchs und in der Funktion, Schäden

- # Lt. Gutachten des Sachverständigen für Baumpflege Thomas Knauer geschädigt und daher nicht mehr als zu erhalten gekennzeichnet im Plan

## 5.0 Grünplanung und Naturschutz

Brachflächen über die Bestandsaufnahme hinaus oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden.

Die Belange des sonstigen Artenschutzes können im Zusammenhang mit der Umsetzung der Satzung und der Bebauung der einzigen noch freien Bauparzelle Fl.Nr. 329/3 abgearbeitet werden.

Auf den Landkreis Weilheim-Schongau bezogen können auf Grund der landschaftlichen Situation im Plangebiet und seinem Umfeld potentiell folgende Arten vorhanden sein:

Säugetiere:

<i>Steinmarder</i>	<i>Martes foina</i>
<i>Zwergfledermaus</i>	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>
<i>Großes Mausohr</i>	<i>Myotis myotis</i>

Vögel:

<i>Dohle</i>	<i>Corvus monedula</i>
<i>Mauersegler</i>	<i>Apus apus</i>
<i>Mehlschwalbe</i>	<i>Delichon urbica</i>
<i>Star</i>	<i>Sturnus vulgaris</i>
<i>Turmfalke</i>	<i>Falco tinnunculus</i>
<i>Rauchschwalbe</i>	<i>Hirundo rustica</i>
<i>Haussperling</i>	<i>Passer domesticus</i>
<i>Hausrotschwanz</i>	<i>Phoenicurus ochrurus</i>
<i>Türkentaube</i>	<i>Streptopelia decaocto</i>

Reptilien:

<i>Blindschleiche</i>	<i>Anguis fragilis</i>
-----------------------	------------------------

Heuschrecken:

<i>Eichenschrecke</i>	<i>Meconema thalassinum</i>
<i>Gewöhnliche Strauchschnecke</i>	<i>Pholodoptera griseoaptera</i>
<i>Zwitscher-Heupferd</i>	<i>Tettigonia cantans</i>

Insekten:

<i>Hornisse</i>	<i>Vespa crabro</i>
<i>div. Seiden- und Wildbienen</i>	
<i>div. Tag- und Nachtfalter</i>	

Wegen der im Norden und Westen vorhandenen Bebauung und des westlich vorhandenen Tiefentalweges sind die Flächen allerdings gestört. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Weitere Untersuchungen zu Tierarten wurden deshalb nicht vorgenommen. Es wird jedoch dem Bauherrn empfohlen, keine Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (April bis August) vorzunehmen und vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

Die vorhandene Begrünung ist insgesamt sehr positiv. Allerdings sind die sehr hohen teilweise geschlossenen Thujenhecken bezüglich der weiträumigen Landschaft störend und sollten soweit im Rahmen von fachlichen Beratungen möglich, langfristig geändert werden. Bei Neubauten oder wesentlichen baulichen Änderungen sind Pflanzbindungen festgelegt. Je nach



nach der individuellen Gartengestaltung können die zu pflanzenden Gehölze festgelegt werden.

Weitere umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen sind auf den Privatgrundstücken nicht festzusetzen, da der Planbereich bereits einen umfangreichen Gehölzbestand aufweist.

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

Durch die Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die enge Begrenzung der Baufelder und die geringe Grundflächenzahl von ca. max. 0,15 (jeweils festgesetzt als absolut zulässige Grundflächen) werden gerade am östlichen Ortsrand wichtige ortsbildprägende Grün- und Freiflächen mit wertvollem Gehölzbestand gesichert.

Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden heimische Arten aus möglichst autochthonem Pflanzgut empfohlen.

## **6.0 Sonstiges**

### **6.1 Niederschlagswasserbeseitigung**

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

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde Seeshaupt ist im Planbereich kiesiger Untergrund vorhanden, so dass eine Versickerung grundsätzlich möglich wäre (Geologische Karte: Am Rande 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.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu wurden Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Auf Straßen anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern (Schotterrasen) versickert werden.

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 sind im Bebauungsplan am Ostrand im Bereich der Böschung dargestellt. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

## **6.2 Grundwasser**

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

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, insbesondere wegen der Hanglage und wegen Schichtwasser. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. In keinem Fall ist ein Anschluss von Drainagen an den Kanal zulässig.

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.

## **6.3 Baugrund**

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

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.

## **6.4 Altlastenverdachtsflächen**

Im Planbereich sind der Gemeinde keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 bekannt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters

Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 Bay-BodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## **6.5 Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

## **6.5 Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AV Starnberger See) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41c BayWG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

## **7.0 Erschließung**

Das Baugebiet ist über den Tiefentalweg bereits erschlossen.

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 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.

## 8.0 Flächenübersicht

Umgriff des Bebauungsplans insgesamt:	12.750 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet	9.811 m <sup>2</sup>
Grünflächen	1.400 m <sup>2</sup>
Straßenflächen	1.535 m <sup>2</sup>

Anzahl der Wohnungen im WR: 12 WE  
+ bauordnungsrechtlich genehmigter Bestand auf Fl.Nr. 329/7.

## 9.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Für die Gemeinde Seeshaupt entstehen daher unmittelbar keine Erschließungskosten.

Allerdings ist auf die Nachfolgelasten hinzuweisen, die durch den Anschluss an die Ringkanalisation bzw. die Inanspruchnahme der der Gemeinde Seeshaupt zur Verfügung stehenden Einwohnergleichwerte entstehen.

## 10.0 Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren

### 10.1 E-On Bayern, Kundencenter Penzberg

Die Normalversorgung mit elektrischer Energie der im Bebauungsplan bestehenden Gebäude sowie der geplanten Bauvorhaben ist durch bestehende Anlagen gesichert.

Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Die Kabelgrab- und Verlegearbeiten werden je nach Baufortschritt ausgeführt.

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/ 92275-0 zu erkundigen.

### 10.2 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.“*

### 10.3 Kreisbrandrat Sobotta, Penzberg, Schr. v. 22.01.2010

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten zu schaffen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleis-

tet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe bis zur einer Höhe OKFFB (Oberkante Fertigfußboden) von max. 7 m über GOK (Geländeoberkante; HINWEIS: = 8 m über BrüstungsOberkante) kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von etwa 120 m zu wählen: Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen. **Aus Gründen der Erkennbarkeit sowie aus Gründen der Zugänglichkeit wird dringend empfohlen, ausschließlich Überflurhydranten zu wählen.**

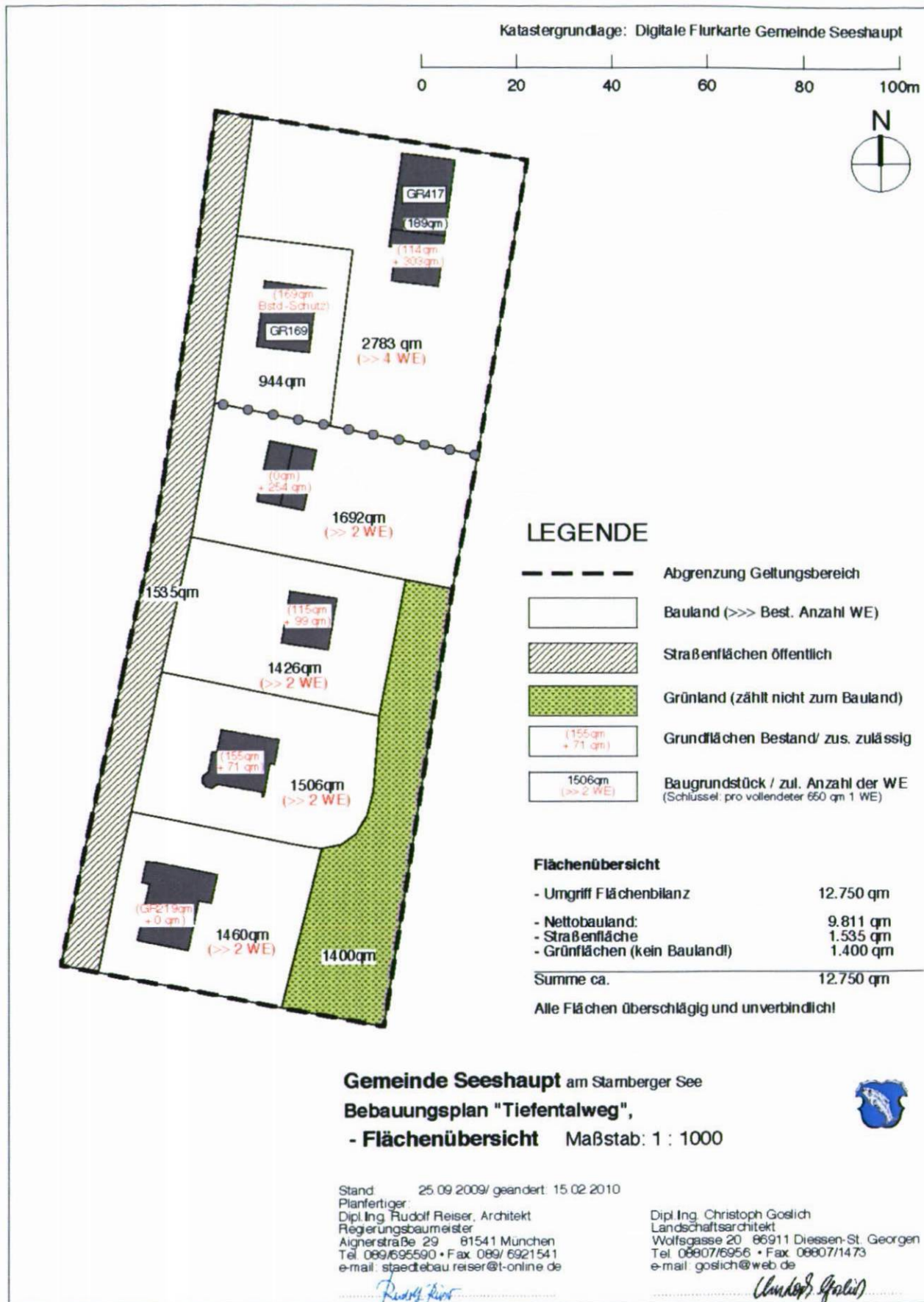
Werden auf dem Gelände geschlossene Großgaragen errichtet, sind diese mit Brandmeldeanlagen auszustatten (§ 16 GaStellV). Der Feueralarm muss bei der alarmauslösenden Stelle für die Feuerwehr im Landkreis Weilheim-Schongau (ILS Oberland) aufgeschaltet werden.

Die Feuerwehr ist bei der Zulässigkeit von Sonderbauten, Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen oder anderen Gefahrstoffen) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die aufgrund der Personenzahl, Betriebsgröße- und art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten und auszubilden. Sollten diese Festlegungen in den Bebauungsplänen noch nicht erfolgt sein, soll bei bekanntwerden der jeweiligen Nutzung die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr auf die sich daraus ergebenden Gefahren in Absprache mit dem zuständigen Kreisbrandrat abgestimmt werden.

Im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion sind für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken Feuerwehrpläne anzufertigen. Diese Feuerwehrpläne müssen der DIN 14 095 entsprechen.

Bezüglich der Löschwasserrückhaltung sind die für den Gewässerschutz zuständigen Stellen zur Festlegung der eventuell notwendigen Löschwasserrückhaltmenge einzuschalten.

Anlage 1: Planung Grundstücksflächen, Wohnungen und Straßenflächen o.M.





## Anlage 2: Wesentlicher Inhalt der DIN 18 920 („Beschreibung“)

### **Inhaltliche Beschreibung der DIN 18920**

In DIN 18920 geht es um **„Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“**.

Man wendet diese Norm an bei der **Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im Siedlungsbereich**, um Bäume und Vegetationsflächen dabei weitgehend zu erhalten. Dies ist so wichtig, weil "der ökologische, klimatische, ästhetische, schützende oder sonstige Wert von Pflanzen/Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird".

**Ursachen von Schäden** bei o.a. Maßnahmen sind u.a. Bodenverdichtung, -versiegelung, Erosion, mechanische Beschädigung von Pflanzen, Bäumen, das Freistellen von Bäumen, die Absenkung des Grundwassers, Vernässung und Feuer.

### **Schutzmaßnahmen**

Für baumpflegerische Maßnahmen ist die ZTV-Baumpflege zu Rate zu ziehen. Sie ist zu beziehen über die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. - FLL, Colmantstraße 32, 53115 Bonn.

Um **vor Feuer zu schützen**, müssen Feuerstellen mindestens 5m von der Kronentraufe (Äußere Begrenzung der Kronenschirmfläche, also der Bodenfläche, welche durch die Krone überdeckt wird) von Bäumen und Sträuchern entfernt sein. Offenes Feuer (Windrichtung beachten!) muß mindesten 20m entfernt sein.

Vegetationsflächen müssen bei Baumaßnahmen in 1,50m Abstand mit einem 2m hohen Zaun geschützt werden. Bei Bäumen ist das ebenso, wobei säulenförmige Bäume einen Abstand des Zauns von 5m benötigen. Wenn diese Abstände nicht einzuhalten sind, dann sollen sie doch so groß wie möglich gehalten werden. Falls auch dies nicht möglich ist, müssen Bäume durch eine mindestens 2m hohe Ummantelung aus Brettern, die zum Baum hin gepolstert ist, geschützt werden.

Wenn Bäume durch Eingriffe in ihrer Umgebung des Schutzes anderer Bäume beraubt werden (sog. **Freistellung**), sind diese, wenn es die Baumart erfordert, an den Hauptästen und am Stamm gegen Rindenbrand zu schützen.

Wurzeln dürfen nicht durch **Auftragen von Boden** beeinträchtigt werden. Wenn dies im Einzelfall unbedingt erforderlich ist, muss für ausreichende Belüftung der Wurzeln gesorgt werden. Deswegen darf zum Auftragen nur grobkörniges, durchlässiges Material verwendet werden. Vorher muss der Wurzelbereich von organischen Stoffen schonend befreit werden. Der Wurzelbereich darf beim Auftragen nicht befahren werden.

"Im Wurzelbereich darf **Boden nicht abgetragen** werden." Gräben, Mulden oder Baugruben sind nicht im Wurzelbereich anzulegen. Falls dies unbedingt erforderlich ist, darf es nur in Handarbeit oder mit Absaugtechnik ausgeführt werden. In jedem Fall müssen solche Erdbewegungen mindestens das Vierfache des Baumumfangs in 1m Höhe vom Stammfuß entfernt sein. (Beispiel: Baumdurchmesser in 1m Höhe: 20 cm => 63cm Umfang => 2,52m Abstand)

Wurzeln sind durch Schnitt zu zertrennen, und bei einem Durchmesser bis zu 2cm sind die Schnittflächen zu Glätten; bei dickeren Wurzeln sind die Schnittstellen mit wachstumsfördernden Stoffen zu behandeln. Freigelegte Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknen zu schützen. Durch Art und Weise der Verfüllung ist für dauerhafte Durchlüftung und die Regenerierung beschädigter Wurzeln zu sorgen. Wenn Wurzeln in erheblichem Maße gekappt wurden ist ggf. die Krone des Baumes entsprechend auszulichten.

*Bei unsicherem Boden und/oder tiefen Bodenöffnungen ist mit Spundungen zu arbeiten. Wenn Bodenöffnungen mit Wurzelverlust anstehen, ist möglichst eine Vegetationsperiode vorher ein Wurzelvorhang anzulegen. Dieser sollte einen Abstand von der Kronentraufe von mindestens dem Vierfachen des Stammumfanges in 1m Höhe haben, und den ganzen Wurzelbereich umfassen. Jedoch sollte er höchstens so tief angelegt werden, wie die Bodenöffnung erforderlich ist. Der Wurzelvorhang ist ständig feucht zu halten.*

**Fundamente im Wurzelbereich** sind zu vermeiden. Falls unbedingt erforderlich, sind statt Streifenfundamenten Punktfundamente anzulegen. Geeignete Orte für solche Punktfundamente sind durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Wurzelbereiche sollten nicht ständiger Belastung ausgesetzt sein. Falls dies unvermeidlich ist, sollte die zu belastende Fläche minimiert werden. Diese Fläche sollte mit einem druckverteilenden Vlies abgedeckt und mit einem Auftrag von mindesten 20cm dränschichtgeeignetem Material geschützt werden. Als Oberstes ist eine feste Schicht aus Bohlen o.ä. aufzubringen. Die Belastung von Wurzelbereichen ist auf eine möglichst kurze Zeitspanne zu beschränken. Nach Ende des Bedarfs ist die Abdeckung zu entfernen und der Boden in Handarbeit flach aufzulockern.

Bei länger als drei Wochen andauernder Grundwasserabsenkung sind Bäume während der Vegetationsperiode genügend zu gießen, ggf. ist eine Tiefenbewässerung anzulegen.

Es sollten keine Beläge in Wurzelbereichen aufgebracht werden. Falls dies unvermeidbar ist, sollten die Beläge möglichst schonend aufgebracht werden; dabei ist der Boden wenig zu verdichten. Versiegelnde Beläge dürfen nur bis zu 30 %, offene Beläge nur bis zu 50 % des Wurzelbereichs des ausgewachsenen Baumes abdecken.



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Postfach 10 02, 87432 Kempten

**Gemeinde Seeshaupt**  
Weilheimer Str. 1-3

**82402 Seeshaupt**

<b>Verwaltungsgemeinschaft</b>	
Seeshaupt	
Eing.	- 6. APR. 2010
EAPI.....	Tgb Nr.....
Ref.....	Beil.....

Ihre Referenzen	<b>AZ: 610 F.Grießmüller vom 19.03.2010</b>
Ansprechpartner	<b>Werner Heck</b>
Durchwahl	<b>0831200-46502</b>
Datum	<b>01.04.2010</b>
Betrifft	<b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Tiefental“</b>

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen sie infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden. Aus beiliegendem Plan ersehen Sie die Lage unserer Anlagen.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

**Deutsche Telekom**  
**Netzproduktion GmbH**  
TI NL Süd, PTI 23  
Gablinger Str. 2  
86368 Gersthofen

**Ansprechpartner Hr. Hack**  
**Tel: 0881-680-61212**  
**Fax:0951-91422466**

Die von Ihnen verwendete Adresse ist nach unserer Umorganisation nicht mehr zutreffend. Verwenden Sie daher bitte bei künftigem Schriftwechsel folgende Adresse:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Technische Infrastruktur Niederlassung Süd, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten  
Postfach 10 02, 87432 Kempten  
Telefon +49 921 18-0, Internet www.telekom.com  
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668  
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)  
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren  
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn  
USt-IdNr. DE 814645262

Recyclingpapier der Umwelt zuliebe

R+Co. h 10. 2007/1  
Hausanschrift  
Postanschrift  
Telekontakte  
Konto  
Aufsichtsrat  
Geschäftsführung  
Handelsregister  
Vdr 998 355 0100



Datum 25.02.2010  
Empfänger  
Blatt 2

Deutsche Telekom  
Netzproduktion GmbH  
TI NL Süd, PTI 23  
Gablinger Str. 2

*slc*

86368 Gersthofen

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

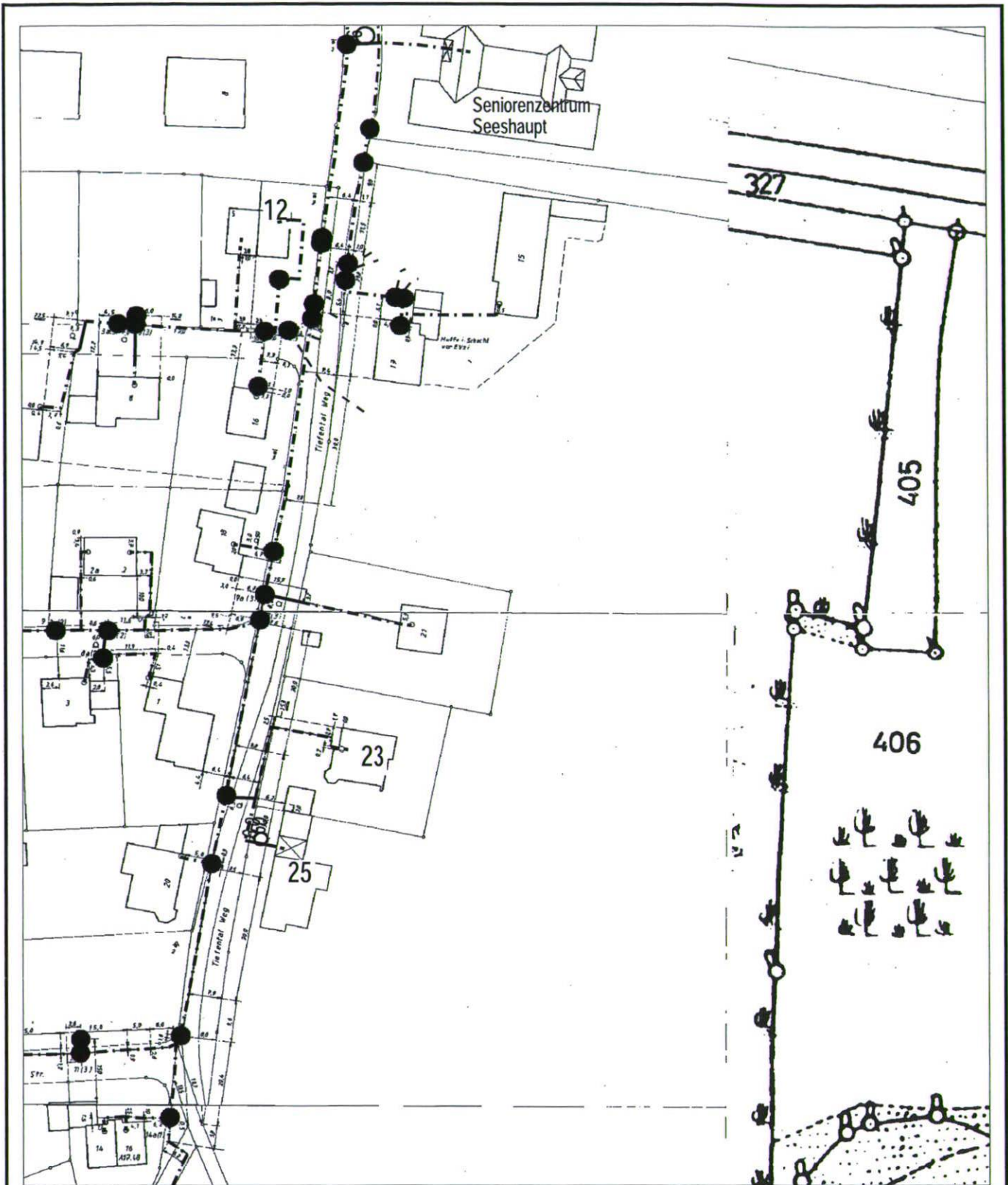
Mit freundlichen Grüßen

Werner Heck

1 Lap

Recyclingpapier der Umwelt zuliebe





AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Süd (Bayreuth)		
PTI	Augsburg		
ONB	Seeshaupt		
Bemerkung:		AsB	3
		VsB	881A
		Name	A_Heck.Werner
		Datum	01.04.2010
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1250
		Blatt	1