



**Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See, Begründung zur Bebauungsplanänderung „Zwischen Lido und St. Heinrich“**



Stand: 02.03.2015

Redakt. ergänzt: 19.05.2015

Gemeinde Seeshaupt, den 26.06.2015

*Rudolf Reiser*

Städtebau:  
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regbaumstr.  
Aignerstraße 29 81541 München  
Tel. 089/ 695590 • Fax 089/ 6921541  
E-Mail: [staedtebau.reiser@t-online.de](mailto:staedtebau.reiser@t-online.de)

*Bernwieser*

Bernwieser, Erster Bürgermeister

Landschaft:  
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 am Starnberger See

Inhalt	Seite
<b>1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
1.1 Vorgeschichte und Planungsanlass	3
1.2 Gewähltes Planungsinstrument	3
1.3 Verfahren	4
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.5 Bebauungspläne im Bereich Campingplatz	5
<b>2.0 Städtebauliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
2.1 Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks	6
2.2 Städtebauliches Konzept	6
2.3 Geplante Nutzungen	8
2.4 Stellplätze und Parkplatzproblematik	8
2.5 Verkehrsanbindung (äußere und innere Erschließung)	9
2.6 Seezugang für Fußgänger / Badende	9
2.7 Umgebungsbebauung und Infrastruktur	9
2.8 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
2.9 Immissionsschutz	10
<b>3.0 Sonstiges</b>	<b>12</b>
3.1 Wasserversorgung	12
3.2 Abwasserentsorgung	12
3.3 Grundwasser	12
3.4 Niederschlagswasserbeseitigung	13
3.5 Löschwasserversorgung	16
3.6 Belange der Bodendenkmalpflege	17
3.7 Stromversorgung	17
3.8 Gasversorgung	18
3.9 Altastenverdachtsflächen	18
<b>4.0 Durchführungsvertrag</b>	<b>18</b>
<b>5.0 Grünordnung</b>	<b>19</b>
5.1 Schutzgebiete	19
5.2 Ziele der Grünordnung: Parkartige Gestaltung des Seeuferbereiches	19
5.3 Pflanzlisten	20
5.4 Eingriffsregelung / Umweltbericht	21
<b>6.0 Flächenübersicht</b>	<b>21</b>
Anlage 1: Bebauungsplan „Zwischen Lido und St. Heinrich“: Entwurfspläne Arch. Gieger	22
Anlage 2: Bebauungsplan „ Zwischen Lido und St. Heinrich“: Baumbestandspläne,	24
Anlage 3: Wesentlicher Inhalt der DIN 18 980 („Beschreibung“)	25
Anlage 4: Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, Dipl. Biologe Kleiner	27

Begründung gem. § 8 (2) BauGB zur Bebauungsplanänderung „Zwischen Lido und St. Heinrich“

## **1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1.1 Vorgeschichte und Planungsanlass**

Für den Planbereich besteht

- Bebauungsplan „Zwischen Lido und St. Heinrich“ vom 25.11.1977, zuletzt geändert 25.08.1992;
- der Bebauungsplan „Zwischen Lido und St. Heinrich“ vom 25.05.2004 (kurze textliche Änderung);
- die Vereinfachte Änderung vom 08.07.2003, geändert 12.08.2003 (betrifft nur östlich gelegenen Tennisplatz);

Der Bebauungsplan der Kreisplanungsstelle Weilheim vom 25.11.1977, zuletzt geändert 25.08.1992 "Zwischen Lido und St. Heinrich" der Gemeinde Seeshaupt wird gem. § 13 a BauGB in dem umgrenzten Geltungsbereich geändert.

Der Campingplatz besteht an dem zu überplanenden Standort bereits seit vielen Jahrzehnten. Er ist gestalterisch und funktionell „in die Jahre“ gekommen und soll modernisiert werden, um den heutigen Anforderungen zu genügen. Dabei geht es im Wesentlichen um interne Umorganisationen, Erweiterung des Funktionsgebäudes um einen kleinen Reception und die Erweiterung des Kiosks in Seenähe. In einer kleinen Teilfläche sollen 10 „Unterkunftshütten stationär aufgestellt werden, allerdings ohne Feuerstätten, Sanitär und Küchen. Diese sollen einem wechselnden Kreis an Urlaubsgästen dienen.

Die Sammelparkierung wird beibehalten und konzentriert an einem Standort. Darüber hinaus werden an geeigneten Stellen wenige zusätzliche Stellplätze für PkW angelegt. Das interne schmale Erschließungssystem wird in Teilbereichen geändert in Verbindung mit einer Neueinteilung und inneren Organisation. Der Brandschutz wird schließlich durch eigene, durchgängige Brandgassen verbessert.

### **1.2 Gewähltes Planungsinstrument**

Die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erscheint im vorliegenden Fall ggf. nicht ohne weiteres möglich, da auch aus städtebaulicher Sicht das vorgelegte Sanierungskonzept des Architekten Gieger vom 20.02.2015 doch eine erhebliche Umorganisation allerdings innerhalb des Sondergebietes Campingplatz gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit sich bringt.

Aufgrund des vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zwischen Lido und St. Heinrich“ und der Tatsache, dass der Bebauungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 3. BauGB zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben – hier „Campingplatz“ – der Gemeinde Seeshaupt Rechnung trägt, wird das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewandt.

Aufgrund der lediglich inneren Umorganisation ohne Vergrößerung des Standortes Sondergebiet liegen gemäß § 13 a Abs. 1 letzter Absatz auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.

Ebenso ist durch die Festsetzungen zu den Grundflächen sichergestellt, dass gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB dass weniger als 20.000 qm Grundfläche realisiert werden. Festgesetzt im Änderungsentwurf ist eine Gesamtgrundfläche von lediglich 775 qm.

Diese Umorganisation des Campingplatzes und die geringe Ausweitung der Nutzungen und Parkierung sind auch aus Sicht des Immissionsschutzes unerheblich.

Daher wird das Planinstrument des § 13 a BauGB (= Bebauungsplan der Innenentwicklung) eingesetzt, da die Verdichtung der Infrastruktur gem. § 13 a Abs. 2 Ziff. 3 BauGB mit dem Campingplatz den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht.

Die Eingriffe – soweit sie über die frühere Planung hinausgehen, sind gem. § 13 a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig). Das Vorhaben ist – wie die bisherigen rechtsverbindlichen B-Pläne zeigen, mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB).

Die in § 1 Abs. 6 Ziff. 7.b) genannten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt. Allerdings grenzen solche Flächen im Westen beidseits des unteren Baches und im Osten des Campingplatzes an.

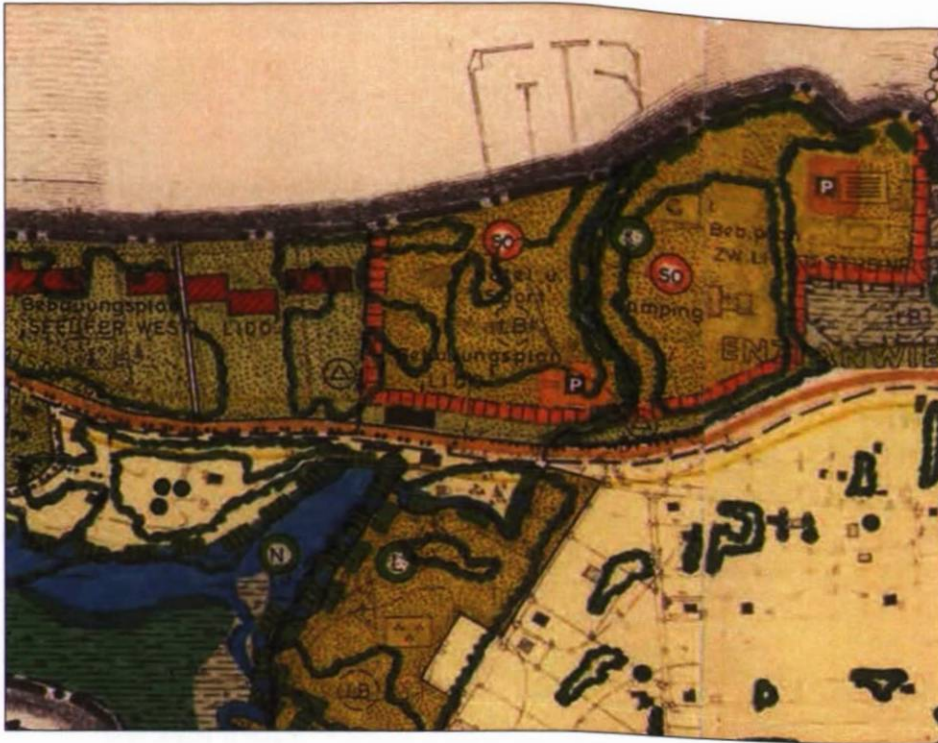
### **1.3 Verfahren**

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gem. § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB abgesehen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind aber bereits beim Aufstellungs-Änderungsbeschluss anzugeben, ebenso, wo die Öffentlichkeit sich hierüber informieren kann.

Darüber hinaus ist bereits beim Aufstellungsbeschluss anzugeben dass der Plan bzw. die Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird, und dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

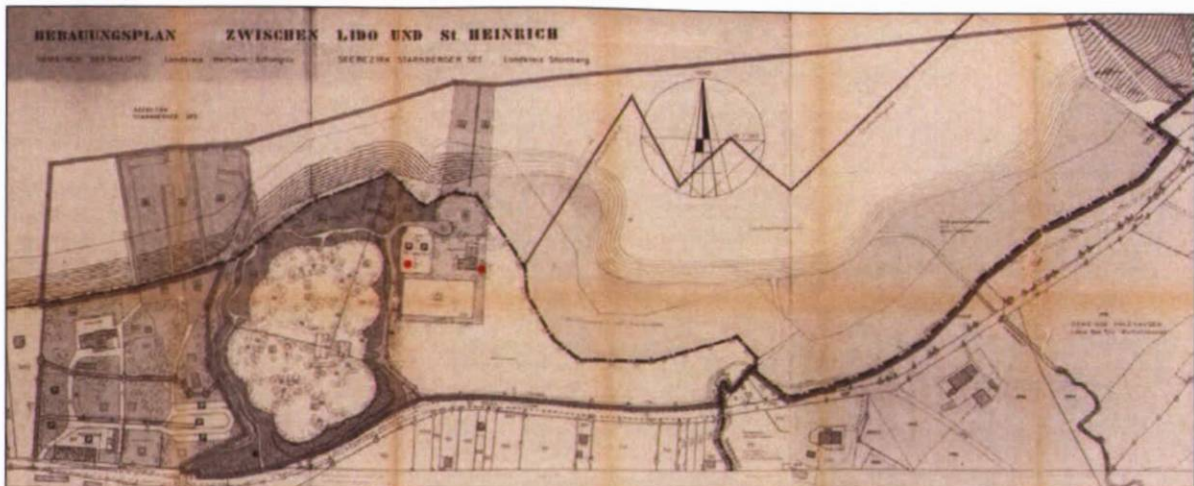


Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - o.M.-

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich westlich des unteren Baches als Sondergebiet Hotel und Sport einschließlich Parkplätzen und östlich als Camping des Unteren Baches dar. Das Sondergebiet Camping ist ein Stück weit (ca. Bauverbotszone) von der lauten Staatsstraße zur Erzielung eines grünen Vorfeldes von der Straße zurück gesetzt; dort besteht ein dicht beplanzter Lärmschutzwall.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bzw. der Änderung der bisherigen Pläne erfolgt gegenüber den bereits bisherigen Nutzungen keine städtebaulich relevante Ausweitung. Die Gemeinde Seeshaupt sieht daher das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 3 BauGB als erfüllt.

### 1.4 Bebauungspläne im Bereich Campingplatz



Bebauungsplan „Zwischen Lido und St. Heinrich“ vom 25.11.1977, zuletzt geändert 25.08.1992

## **2.0 Städtebauliche Festsetzungen**

### **2.1 Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks**

Das Campingplatzgelände ist augenscheinlich eben und liegt am östlichen Ortsrand von Seeshaupt zwischen der Staatsstraße 2064 und dem Starnberger See. Im Westen bildet der Untere Bach eine natürliche Grenze, im Osten die Erschließungsstraße, die auch zu den Tennisplätzen führt. Schützenswerte Wohnnutzung befindet sich nicht in der näheren Umgebung des Campingplatzes.

Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet eine Fläche von ca. 3,87 ha. Die Seegrenze im Norden jenseits des gemeindlichen, öffentlich zugänglichen Badeplatzes bildet gleichzeitig Gemeinde- und Landkreisgrenze zum Kreis Starnberg. Die Steganlagen der bestehende Segelhafen liegen im Seebezirk Starnberger See und damit aus formellen Gründen auch außerhalb des Geltungsbereiches des früheren Bebauungsplanes der Gemeinde Seeshaupt.

Das Gelände fällt leicht zum See hin ab und besitzt einen parkähnlichen Baumbestand. Der Planeintrag des erhaltenswerten Baumbestandes erfolgt gemäß Umgestaltungskonzept des Büro Gieger Architekten, Stutensee vom 20.02.2015.

Der Grundwasserspiegel befindet sich im Durchschnitt auf ca. 0,80 m unter dem natürlichen Geländeniveau.

Als Baubestand sind im Planbereich ein großes Sanitärgebäude, eine Gastronomie und ein Verwalterwohnung vorhanden; im Umfeld wurde ein Garagengebäude errichtet. In Seennähe besteht ein Kiosk.

Im Bereich westlich des Unteren Baches sind für die beiden Segelclubs zwei Clubgebäude errichtet worden. Die östliche Hälfte des Grundstückes ist an die Segelclubs SVO (Segelverein Oberland) und YCS (Yachtclub Seeshaupt) verpachtet.

Im Starnberger See ist der Segelhafen mit Stegen etc. vorhanden.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Der Entwurf des Architekten Gieger sieht eine sinnvolle baustrukturelle Ergänzung mit Erweiterung der Rezeption um ca. 16 qm Grundfläche vor. Der Kiosk nördlich in der Grünfläche wird um ca. 20 qm Grundfläche noch erweitert.

Im mittleren Bereich werden auf einer Fläche von rd. 1.050 qm 10 stationäre Unterkunftshütten mit ca. 16 qm Grundfläche geplant.

Der Campingplatz wird insbesondere im südlichen Bereich umorganisiert und die Parzellen werden optimiert.

Sinnvollerweise liegt der Zeltplatz mit einer Gesamtgröße von knapp 1.640 qm in schöner Seennähe im nordöstlichen Bereich.

Das Gesamtkonzept ist – wie bisher auch schon – eingebettet in eine umlaufende öffentliche Grünfläche mit einem sinnfälligen öffentliches Fußwegsystem.

Der Brandschutz wird verbessert durch die Einführung von durchgehenden 5 m breiten Brandgassen.

Die Parkierung wird versickerungsfähig auf Rasenpflaster oder auf Schotterrassen angelegt. Aufgrund der Umorganisation entfallende Bäume werden an geeigneten Stellen neu gepflanzt. Heimische Laubbäume sollen diesen Gesamtbereich auflockern. Diese Stellplätze sind alle mit wassergebundener Decke oder mit Rasengittersteinen geplant, außer der Fahrbahn, die ggf. gepflastert werden soll. Mit diesen grünordnerische Maßnahmen kann der Campingplatz auch in Zukunft gestalterisch hochwertig eingebunden werden in das Orts- und Landschaftsbild der Fremdenverkehrsgemeinde Seeshaupt.



Umgestaltungskonzept des Büro Gieger Architekten, Stutensee vom 20.02.2015

### 2.3 Geplante Nutzungen

Der Teil A des Geltungsbereiches wird als Sonstiges Sondergebiet - Campingplatz -, gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### Programm:

Baubestand bestehend aus

- großes Sanitärgebäude,
- eine Gastronomie,
- Verwalterwohnung;
- im Umfeld Garagengebäude
- in Seennähe ein Kiosk.
- 
- 61 Stück Standplätze Dauercamper
- 41 Stück Standplätze Touristen
- 10 Stück Standplätze "Hütten"
- 20 - 25 Stück Standplätze Zelte
  
- 80 Stellplätze ebenerdig
- 2 Garagenplätze

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Sondergebiet Campingplatz sind gesamt ca. 775 qm Grundfläche zulässig. Dieses Maß der Nutzung ist ohne die Flächen gemäß BauNVO § 19 (4) zu bestimmen.

#### Hinweis:

*Unberührt von den Änderungen verbleiben der Planteile östlich der Erschließungsstraße im Bereich Tennisplätze.*

*Für verfahrensfreie Bauvorhaben wie z.B. Umkleidehäuschen, Kiosk etc., die Art. 57 BayBO entsprechen, kann nach Art. 63 Abs. 3 BayBO die Gemeinde in eigener Zuständigkeit isolierte Befreiungen im Einzelfall zulassen.*

### 2.4 Stellplätze und Parkplatzproblematik

Für die zugelassenen Nutzungen sind Stellplätze nach der Stellplatzsatzung und den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erforderlich. Die Stellplatzflächen werden im Wesentlichen als Sammelstellplätze nahe der Zufahrtsstraße direkt nach der Schranke situiert.

Darüber hinaus werden an geeigneten Stellen wenige zusätzliche Stellplätze für PkW angelegt. Im Bereich der 10 Unterkunftshütten werden die Stellplätze den Hütten direkt zugeordnet.

Der Bebauungsplan enthält folgende Regelungen:

*„Auf den Touristenplätzen (alle Plätze, die nicht Dauercamper sind), ist das Abstellen von parzellenbezogenen PkWs zulässig. Stellplätze für Dauercamper sind ausschließlich nur auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig.“*



„Pro Standplatz (Dauercamper und Touristenplätze, „Hütte“) ist ein Stellplatz erforderlich. Pro Zeltplatz ist 1 Stellplatz erforderlich, wobei die Gesamtzahl um bis zu 25 % unterschritten werden kann.“

Damit besteht erheblicher Spielraum für zusätzliche Stellplätze, die der Lebenswirklichkeit der Camper entsprechen:

- Dauercamper:	63 Plätze	erf. 63 Sammel-St (vorh.: 69 St)
- Touristenplätze:	77 Stück	erf. 77 St (auf Parzelle) (vorh. 77 St)
- Zeltplätze:	20 (- 25 Plätze)	erf. 20 St (auf Parzelle) (vorh. 20 St)
- Hütten:	10 Stück	erf. 10 St (auf Parzelle) (vorh. 10 St)
Summe	107 Stück	erf. 107 Plätze (vorh. 107 St)

Die Stellplatzbilanz ist damit in jedem Fall ausgeglichen, da für die Dauercamper 6 St Reserve bestehen (Betriebswohnungen, Gastronomie; darüber hinaus entspricht es der Lebenswirklichkeit, dass ggf. für die Zeltplätze auch Camper mit dem Fahrrad, Moped oder Motorrad anreisen, die keine üblichen, flächenaufwendigen Parkplatz brauchen).

## 2.5 Verkehrsanbindung (äußere und innere Erschließung)

Die bestehende Zufahrt erfolgt von der St. Heinricher Straße (= Staatsstraße) her. Diese ist ausreichend bemessen und bracht nicht geändert zu werden.

Das interne schmale Erschließungssystem wird dazu in Teilbereichen geändert in Verbindung mit einer Neueinteilung und inneren Organisation.

## 2.6 Seezugang für Fußgänger / Badende

Der fußläufige Seezugang erfolgt über das Wegesystem des Campingplatzes, der mit Zaun und Toren vom öffentlichen Randbereich und vom Seeufer abgetrennt ist.

*Im Artikel 141, Absatz 3 Bayer. Verfassung heißt es: "Staat und Gemeinde sind berechtigt und verpflichtet, der Allgemeinheit die Zugänge zu Bergen, Seen, Flüssen und sonstigen landschaftlichen Schönheiten freizuhalten und allenfalls durch Einschränkungen des Eigentumsrechtes freizumachen."*

## 2.7 Umgebungsbebauung und Infrastruktur

Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 2,5 km. Öffentliche Einrichtungen, Läden und Restaurants / Cafes liegen im Ortskern von Seeshaupt. Schützenswerte Wohnung liegt im Wesentlichen in der Nachbarschaft nicht vor.

## 2.8 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

## Regionalplan 14

Gem. RP 14 B IV Z 2.11.2 soll auch außerhalb der Landeshauptstadt München das touristische Angebot unter Berücksichtigung des landschafts- und kulturhistorischen Erbes ausgebaut werden. Wirtschaftliche Belebungseffekte des vorrangig auf München orientierten Städte-, Tagungs-, Kongress-, Messe- und Geschäftstourismus sollen verstärkt genutzt werden.

Gem. LEP B VI 1.5 (Z) sollen besonders schützenswerte Landschaftsteile grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

Die geplante Sanierung des Campingplatzes dient der qualitativen Verbesserung und nachfragegerechten Anpassung des Fremdenverkehrsangebotes, die gem. Begründung zum o.g. Regionalplanziel insbesondere im Fünfseen-Gebiet, in welchem der Fremdenverkehr bereits große Bedeutung erlangt hat, angezeigt ist. Die Planung trägt damit dem Ziel RP 14 B IV 2.11.2 Rechnung.

Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete, das als besonders schützenswerter Landschaftsbereich grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden soll (LEP B VI 1.5 (Z)). Die Planung sollte eng mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

## 2.9 Immissionsschutz

### Straßenverkehrslärm der Staatsstraße

Die Staatsstraße verläuft direkt südlich am Campingplatz vorbei. Der mittlere Abstand von Campingplatz zur Achse der Staatsstraße beträgt etwa 25 m. Von den Umfeldnutzungen entspricht das Gesamtgebiet nördlich und südlich der St. Heinricher Straße dem Außenbereich nach § 35 BauGB.

In Bayern ist für die Bauleitplanung die Norm DIN 18005 eingeführt. Sie enthält neben Berechnungsverfahren im Beiblatt 1 auch schalltechnische Orientierungswerte für die städte- bauliche Planung, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) betragen:

für Reine Wohngebiete (WR)	tagsüber	50 dB(A)
	nachts	40 dB(A)
für Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungs- (WS) und <u>Campingplatzgebiete</u>	tagsüber	55 dB(A)
	nachts	45 dB(A)

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 06.00 - 22.00 Uhr und nachts von 22.00 - 06.00 Uhr zugrunde zu legen.

dtv-Wert Staatsstraße (2010): 7.426 Kfz/24 Stunden, davon 255 Lkw

Der Campingplatz in Seeshaupt einschließlich der Tennisplätze wurden im Rahmen eines Bebauungsplans, erstellt durch die Kreisplanungsstelle 1982 / 1983, überplant. Seither hat es keine nennenswerten Änderungen gegeben, insbesondere nicht zur Art der Nutzung und zum Nutzungsumfang. Ebenfalls in dieser Zeit wurde der Lärm- und Sichtschutzwall angelegt. Der Wall ist heute gut eingewachsen und prägt das Ortsbild positiv. Änderungen wie aufgesetzte Lärmschutzwände kommen aufgrund der Situation zwischen den FFH-Gebieten Starnberger See und Osterseenbereich auch aus naturschutzfachlichen Gründen und Gründen des Orts- und Landschaftsbild nicht in Frage.

Die Staatsstraße 2064 hat zwar mit 7.500 Kfz/24 h eine erhebliche Verkehrsstärke, aber äußerst stark befahren ist sie damit trotzdem nicht.

Die Lage der Tennisplätze ist günstig und ist im Zusammenhang mit den zweckmäßig liegenden Freizeiteinrichtungen zu sehen. Die Zuordnung der Flächen ist damit aus Sicht der Flächennutzung als optimal zu bewerten.

Durch die innere Umorganisation wird keine wesentliche (Nutzungs-) Veränderung geschaffen, so dass Ermittlungen im Rahmen eines Schallschutzgutachtens betreffend den Tennislärm (Sportanlagenlärmschutzverordnung), Grundrissorientierung von Wohnwagen bzw. „Hütten“ weder zweckmäßig sind noch der Lebenswirklichkeit der Camper entsprechen. Zu bedenken sind auch die seit langem gewohnten (Verkehrs-) Belastungen und in der Regel ohnehin nur der zeitweilige Aufenthalt im Bereich Campingplatz für Menschen.

*Hinweis: Im Zusammenwirken mit dem Staatlichen Bauamt könnte erwogen werden, im Bereich der Freizeiteinrichtungen die Geschwindigkeit von derzeit (? 60 km/h auf 50 km/h zu begrenzen.*

### **3.0 Sonstiges**

#### **3.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Gemeinde Seeshaupt.

#### **3.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal (Trennsystem) in der St. Heinricher Straße gesichert. Die Abwässer werden dem Ringkanal am Starnberger See zugeführt. Diese erfolgt im Trennsystem über den Abwasserzweckverband Starnberger See, Am Schlosshölzl 25, 82319 Starnberg.

##### Häusliches Schmutzwasser

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

##### Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

#### **3.3 Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

Aufgrund der Nähe zum Starnberger See ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert. Es ist mit oberflächennahen Grundwasserständen zurechnen.

In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans vom 02.03.2015 wird ein Grundwasserflurabstand von 0,8 m u. der durchschnittlichen GOK angegeben.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

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. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht 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. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Es wird empfohlen, die Bauvorhaben mind. bis zu einer Höhe von 586,03 m üNN (HW 100) plus 1,00 m Freibord) auszuführen.

### **3.4 Niederschlagswasserbeseitigung**

Eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachzureichen. Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei der Gesamtplanung des Campingplatzes zu prüfen.

Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet 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).

Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht aus objektiven Gründen nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Rigolen herzustellen.

Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende und gering verschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf sowie Flächen die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind (oberirdische Zuleitungstrassen bei zentralen Mulden und Sickerbecken) sind bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Einzelheiten zu Bemessung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen.

Es ist ein ausreichender Abstand der Versickerungsanlagen von Baumpflanzungen gemäß den Regeln der Technik einzuhalten.

Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mittels Sickertest (z.B. Muster WWA WM) oder nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die TRENGW sowie die NWFreiV einzuhalten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen.

Eine Versickerung setzt eine ausreichende Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes vor Ort voraus, die hier nach unserem Kenntnisstand aufgrund des bindigen, wenig durchlässigen Bodens und der hohen Grundwasserstände sehr eingeschränkt ist.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TREN OG- in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen.

Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN empfohlen. Dieses ist im Internet-Angebot des LfU <http://www.lfu.bayern.de/index.htm> zu finden unter: > Themen: Wasser (Abwasser / Niederschlagswasser) > Programm BEN. Der vollständige URL lautet:

<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>

Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

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

Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalteten Versickerungsmulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Be-

messung und Gestaltung sind den „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

Für Baugebiete am See gilt:

- Möglichst keine Direkteinleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser über Rohrleitungen
- Einleitungen sind möglichst breitflächig und naturnah zu gestalten (z.B. über Gräben, Kiesschichten oder Kiesfilter (Filterlänge > 5m)
- Bei genehmigungspflichtigen Einleitungen: qualitativer Nachweis nach M 153 bei Entwässerung von Straßen-, Stellplatz- und Hofflächen, Anforderungswert: 11 Punkte bei Bade- und Erholungsbereichen
- Vorschalten eines Absetzschachtes oder -beckens oder einer Zisterne mit Überlauf bei Einleitungen von mehr als 1000 m<sup>2</sup> befestigter Fläche; bei Flächen kleiner 1000 m<sup>2</sup> wird ein Absetzschacht empfohlen.
- Anforderungen zur Verminderung diffuser Belastungen:

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.

Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.

Aus den Unterlagen zur Begründung der Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Lido und St. Heinrich“ vom 02.03. 2015 ist folgendes zu entnehmen:

**Auszug aus Punkt 2.1 Schutzgut Wasser:** „Die Grundwassersituation ist durch einen Grundwasserspiegel, der sich ca. 0,80 m unter dem durchschnittlichen natürlichen Gelände befindet, gekennzeichnet.“

Aus den Unterlagen zur Begründung der Änderung des Bebauungsplans „Hotel Lido am Starnberger See“ vom 16.10. 2007 ist folgendes zu entnehmen:

**Auszug aus Punkt 2.1 Schutzgut Boden:** „Die Bodenart ist durch das Vorherrschen eines teilweise geröllhaltigen lehmigen Sandes bzw. sandigen bis tonigen Lehmes charakterisiert, wodurch der Untergrund durch das Vorkommen von Geschiebetonen teilweise wasserstauend sein kann.“

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest nach anliegendem Merkblatt oder nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an aus- gewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Weitere Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand. Bei Sickerschächten muss dieser Abstand, ab Unterkante der Filterschicht mindestens einen Meter betragen.

Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor; sie sind deshalb eigenverantwortlich von den Bauherren zu erkunden.

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 Nordrand im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen dargestellt. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Die Stellplatzflächen sollen entweder wassergebunden oder mit Rasengittersteinen angelegt werden, die Fahrgassen in versickerungsfähigem Pflaster oder Asphalt, ggf. mit Einstreudecke. Die Freiflächen sollen versickerungsfähig landschaftsgärtnerisch ausgeführt werden und mit großkronigen heimischen Laubbäumen aufgewertet werden. Diese Bereiche dienen dann auch der naturnahen Regenwasserversickerung.

Aus Sicht des WWA Weilheim ist eine Versickerung auch aufgrund der Erkenntnisse aus den Unterlagen zur Begründung der Änderung des Bebauungsplans „Hotel Lido am Starnberger See“ vom 16.10.2007, mit räumlicher Nähe zu diesem Bebauungsplan, daher nur unter erschwerten Bedingungen umsetzbar.

Das WWA Weilheim fordert daher, ein Konzept für die Machbarkeit der Versickerung oder ein Konzept zur Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzulegen (hier: im Rahmen der Baueingabeplanung!).

### 3.5 Löschwasserversorgung

Für das vorliegende Planungsgebiet ist ausreichend Löschwasser vorzuhalten. Die notwendige Löschwassermenge ist durch einen Fachplaner gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löschzeit zu ermitteln, bzw. die vorhandene Löschwassermenge zu überprüfen und im Bebauungsplan festzuhalten. Der Mindestlöschwasserbedarf richtet sich nach Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Die Lage eventuell neu erforderlicher Hydranten (Empfehlung: Überflurnorm min. DN 100)



ist dann nach örtlichen Gegebenheiten zu planen und in Absprache mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Seeshaupt festzulegen.

#### **Erschließungssituation:**

Die technische Ausführung und Beschilderung der Feuerwehrezufahrten muss gem. DIN 14090 (bzw. BayBO – Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) erfolgen.

Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrbalken, Sperrschranken, Sperrpfosten, Ketten) sind zulässig, wenn sie mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 (Dreikant) oder mit einem Schlüssel, welcher der Feuerwehr Seeshaupt auszuhändigen ist, zu öffnen sind.

Bei der Schaffung einer Feuerwehrezufahrt ist ebenso die Tragfähigkeit der Tiefgarage zu beachten. Die Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge muss, mit einem nach DIN 1072 zulässigen Gesamtgewicht von 16,0 t und einer Achslast von 10,0 t, gewährleistet sein.

Die DIN 14090 schreibt vor:

*„Von Feuerwehrfahrzeugen befahrbare Decken sind für ein Einsatzfahrzeug nach DIN 1072 von 16 t Gesamtmasse in ungünstigster Stelle bemessen. Auf den umliegenden Flächen wird gleichzeitig 5 kN/m<sup>2</sup> als Verkehrslast angesetzt. Diese Verkehrslasten dürfen als vorwiegend ruhend eingestuft werden.“*

### **3.6 Belange der Bodendenkmalpflege**

Das Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Bodendenkmalpflege - weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG:

*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 Abs. 2 DSchG:

*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.*

### **3.7 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Firma Bayernwerk AG Oskar von Miller Str. 9, 82377 Penzberg. Auf dem Grundstück ist bereits eine Trafostation vorhanden.

### **3.8 Gasversorgung**

Die Erdgasversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Erdgas Südbayern, Geltinger Straße 29, 82515 Wolfratshausen.

### **3.9 Altlastenverdachtsflächen**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind dem Wasserwirtschaftsamt keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (Bay- BodSchG), Stand 01.01.2015 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt 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.

### **4.0 Durchführungsvertrag**

Eine städtebauliche Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde Seeshaupt wurde getroffen bzw. diese wird bis zum Satzungsbeschluss entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen ergänzt.

## 5.0 Grünordnung

### 5.1 Schutzgebiete



Auszug aus dem Informationssystem der Bayer. Naturschutzverwaltung

Flächig lila: FFH-Gebiet, im Starnberger See auch SPA-Gebiet („Vogelschutzgebiet“), Fläche blau SPA-Gebiet, flächig grün: Landschaftsschutzgebiet, rot schraffiert: Biotop gemäß Biotopkartierung; oliv: Moorböden (kein Schutzgebiet)

Das Gebiet des Bebauungsplans „Zwischen Lido und St. Heinrich“ liegt innerhalb von Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet (teils), SPA-Gebiet (teils)). Allerdings besteht in dem Gebiet ein prägender Gehölzbestand, der in den früheren Plänen als zu erhaltend festgesetzt wurde.

Das gesamte Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ufergebiet am Starnberger See“. Es ist daher eine Befreiung gemäß § 8 der Verordnung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### 5.2 Ziele der Grünordnung: Parkartige Gestaltung des Seeuferbereiches

Die Begrünung und Gartengestaltung ist einem Landschaftsarchitekten übertragen. Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht sollen die Freiflächen nicht schematisch oder axial, sondern wie alle größeren Freiflächen um den Starnberger See (einschließlich der Schlösser und Landsitze; vgl. Schober, Kreisheimatpfleger Starnberg: Frühe Villen und Landsitze am Starnberger See) parkartig in Form des englischen Landschaftsgartens (Vorbild: Lenneé) gestaltet werden. Zur Bepflanzung sollen

ausschließlich einheimische Baumarten, Hecken und Sträucher locker gruppiert verwendet werden. Böschungen, soweit sie notwendig werden, sollen nur weich geformt werden. Die Pflasterungen könnten sparsam mit Granit ausgeführt werden. Eventuelle Flachdächer sind auch wegen der Seenähe und Dachaufsicht und Seesicht zu begründen. Die Stellplatzflächen müssen weitgehend unversiegelt in Form von stabilen Kiesbefestigungen ausgeführt werden. Für die Fahrgassen sind (Kleinsteinpflaster-Befestigungen, ggf. Einstreudecken in Asphalt für die Hauptwege vorgesehen.

### 5.3 Pflanzlisten

#### BÄUME 1. ORDNUNG

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Larix decidua	Europäische Lärche
Pinus nigra	Schwarzkiefer
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde

#### BÄUME 2. ORDNUNG

Acer campestre	Feldahorn
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Ilex aquifolium	Gemeine Hülse
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe

#### STRÄUCHER

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia alternifolia	Sommer-Flieder
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Hydrangea i.S.	Hortensie
Ilex aquifolium	Stechpalme
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare	Liguster
Philadelphus inodorus Grandiflorus	Parkjasmin
Prunus laurocerasus i.S.	Kirschlorbeer
Rosen i. Arten und Sorten	
Spiraea i. Arten und Sorten	Spiraea (Spire)
Syringa vulgaris	Flieder
Weigela florida	Glockenstrauch

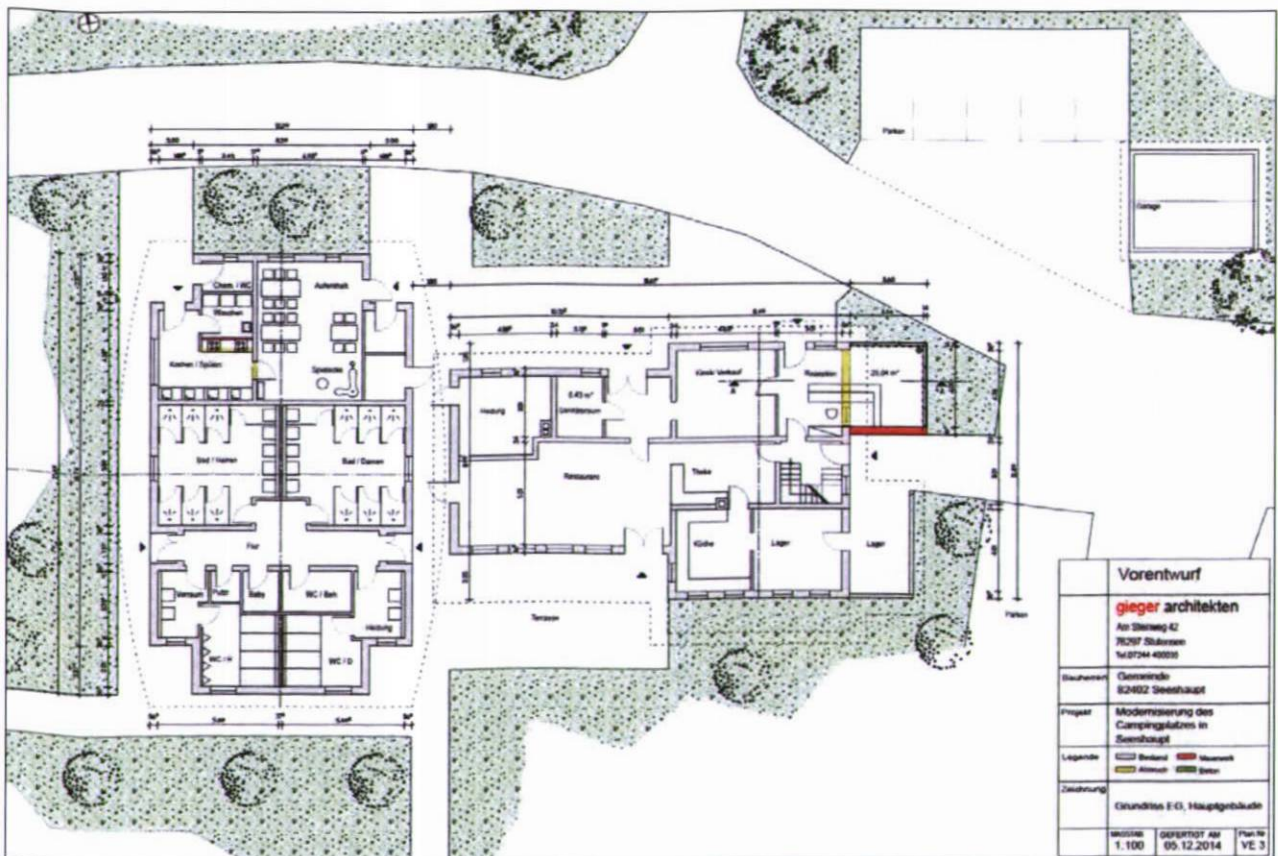
### 5.4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht

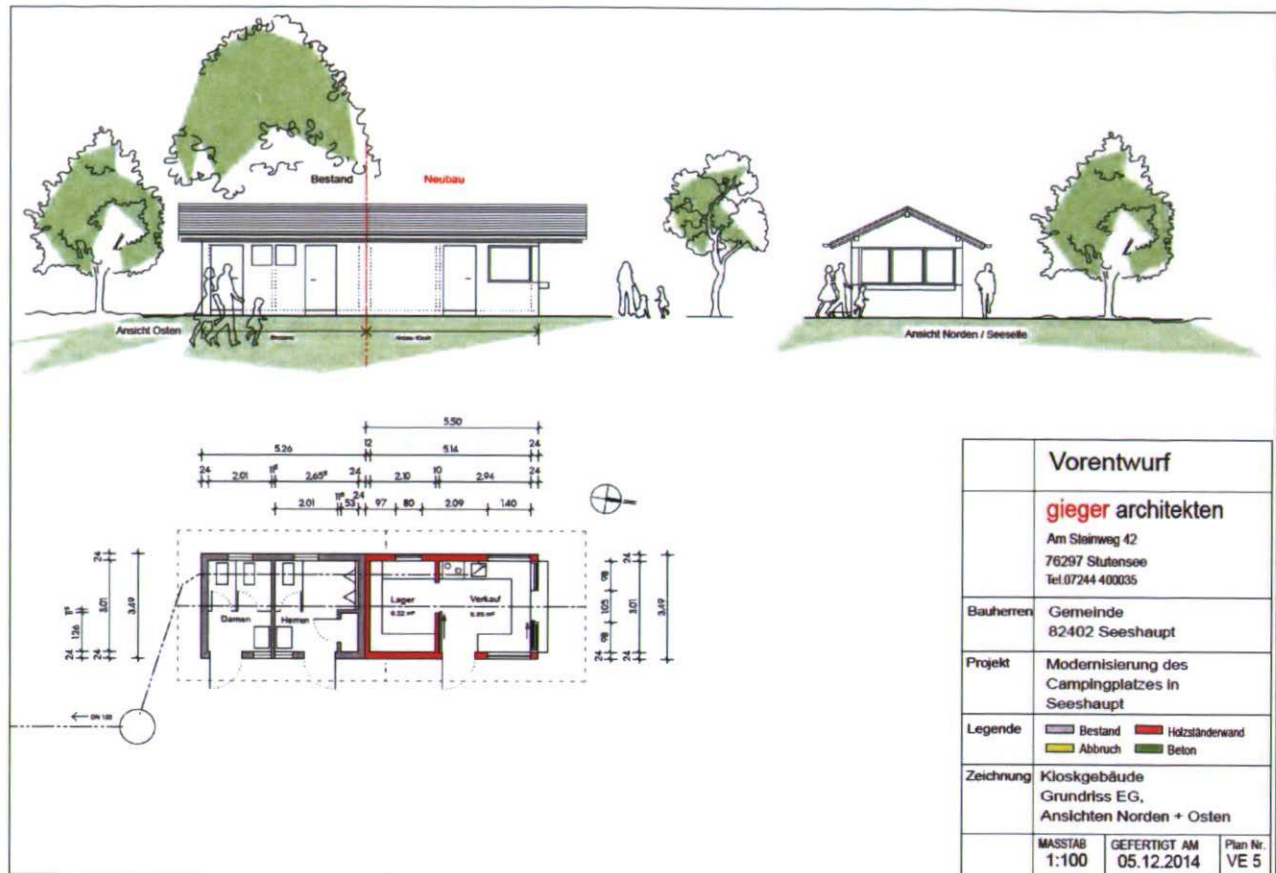
Im Zusammenhang mit der Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB sind die Eingriffe aus diesem Bauplan zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig). Das Vorhaben ist – wie die bisherigen rechtsverbindlichen B-Pläne zeigen, auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB).

### 6.0 Flächenübersicht



Anlage 1 zum Bebauungsplan „Zwischen Lido und St. Heinrich“:  
Entwurfspläne Hochbauarchitekt Geiger, Stutensee









### Anlage 3: Wesentlicher Inhalt der DIN 18 980 („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-Baumpflegerische](#) 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 sind 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.*

Anlage 4: Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, Dipl.Biologe Kleiner, vom 15.06.2015

„Änderung des Bebauungsplans "Zwischen Lido und St. Heinrich", Gemeinde Seeshaupt, Landkreis WM

*Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände*

*Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Tatbestände wurde das Gelände des bisherigen Campingplatzes am 03.06.2015 begangen.*

*Es wurde Reviergesang mit der Möglichkeit von Brutten folgender Vogelarten festgestellt:*

*Mönchsgrasmücke  
Buchfink  
Kohlmeise  
Girlitz  
Hausrotschwanz  
Amsel  
Bachstelze  
Gartenbaumläufer  
Kleiber  
Zilpzalp  
Grünfink  
Star  
Kuckuck*

*Es wurden folgende Vogelbruten festgestellt:*

*Amsel - Gebäudebrut am Empfangsgebäude (Giebelbalken West)  
Blaumeise - Nistkastenbrut im zentralen Bereich des Geländes (Silberweide)*

*Es ergaben sich darüber hinaus Hinweise (Kotspuren) auf Einzelhangplätze mindestens zwei verschiedener Fledermausarten hinter der Holzverschalung des Empfangsgebäudes (Nord- und Ostfront).*

*Aus den Ergebnissen des Begangs ergeben sich mögliche Verbotstatbestände nach § 39 (1) 1 und 3 bzw. § 44 (1) 1 und 3 BNatSchG.*

*Zum Ausschluß bzw. zur weitgehenden Minimierung der o.g. Verbotstatbestände wird deshalb empfohlen, mögliche Eingriffe in den Gehölzbestand bzw. am Nistkasten nur zwischen August und Februar vorzunehmen und mögliche Arbeiten an der Holzverschalung nur im April oder im August/September zu beginnen (und hierbei auf Fledermäuse zu achten.“*

Dipl.-Biologe Martin Kleiner  
Kolbengasse 9  
82487 Oberammergau  
Telefon/Telefax 08822 4237  
[kleiner@bn-gap.de](mailto:kleiner@bn-gap.de)

Stand 15.06.2015