

Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See



Begründung zur Vereinfachten Änderung Bebauungsplan „Magnetsried - Ortskern“ im Bereich Grundstücke Fl.Nrn. 44, 464, 464/1 und Tl.Fl.Nr. 463



Stand: 19.11.2008  
Geändert: 03.02.2009  
redakt. ergänzt: 10.03.2009

Seeshaupt, 24.04.2009

Bernwieser, Erster Bürgermeister

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

im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See

## Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

### 1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 1.1 Situation und Planungsanlass

Für den überplanten Bereich existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Magnetsried-Ortskern“. Im Bereich der Gaststätte „Quelle“ bestehen begrenzte Erweiterungsabsichten für die Gaststätte. Darüber hinaus soll in diesem Gebäude eine 2. Wohneinheit zugelassen werden. Nördlich der gemeindlichen Parkplätze soll ein zusätzliches Baurecht mit einer Wohneinheit verwirklicht werden. Diese Fläche liegt jetzt noch im Außenbereich.

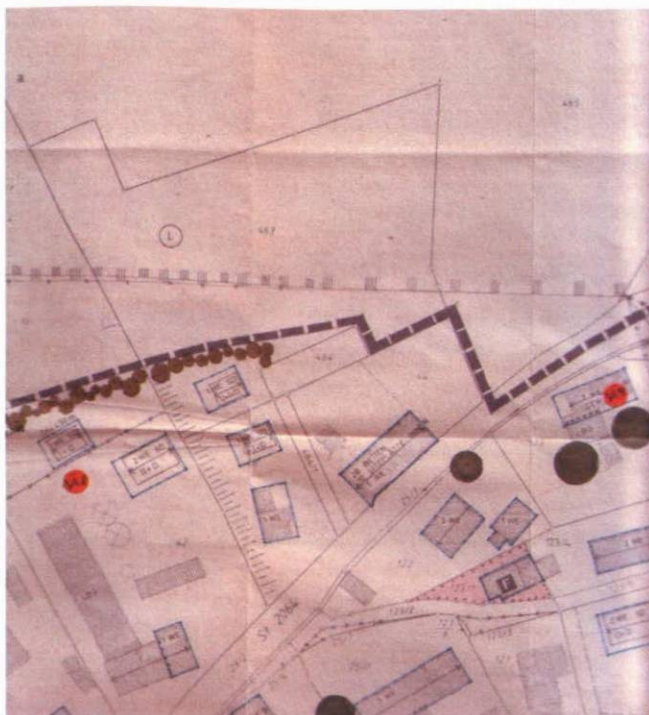
#### 1.2 Flächennutzungsplan, rechtswirksam

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt stellt den Planbereich als Dorfgebiet und als Fläche für die Landwirtschaft dar. Allerdings umfasst der anschließend aufgestellte rechtsverbindliche Bebauungsplan „Magnetsried-Ortskern“ die Bauflächen.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

#### 1.3 Bebauungsplan „Magnetsried-Ortskern“



Auszug B-Plan „Magnetsried-Ortskern“

## **2.0 Änderungen des Bebauungsplans „Magnetsried-Ortskern“**

Der Bebauungsplan „Magnetsried - Ortskern“ ist rechtsverbindlich. Im Planbereich TI.FI. Nr. 44 und TI.FI.Nr. 463 wurde ein Antrag auf Erweiterung des Bauraumes der vorhandenen Gaststätte und auf Neuausweisung eines Baufensters für ein Wohnhaus nördlich davon gestellt. Das Gebäude bildet zusammen mit den bereits westlich festgesetzten Baufenstern den neuen lockeren Ortsrand, der letztlich in der Grenze des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes, welches nördlich angrenzt, seinen Abschluss findet.

Die Erweiterung des Bauraumes der Gaststätte dient deren Vergrößerung und der Anpassung an den geänderten Gastronomiebedarf einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Garagen. Darüber hinaus sind hier statt bisher 1 WE nunmehr 2 WE zulässig.

Die Neuausweisung des Baurechtes des nördlichen kleinmaßstäblichen Wohnhauses wird so situiert, dass der Geltungsbereich des alten Bebauungsplans im wesentlichen eingehalten wird. Eine geringfügige Erweiterung ist aufgrund der Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde zur Festsetzung der Ausgleichsfläche erforderlich.

Die Ortsrandeingründung im Norden wird vom Bestands-Bebauungsplan in der Struktur aufgenommen und erweitert. Hier ist allerdings darauf hinzuweisen, dass bei Realisierung kein schematischer "Grünstreifen", sondern eine ortstypische Bepflanzung aus Obsthochstämmen ohne "Riegelwirkung" angelegt werden soll.

Die Zufahrt muss im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden, ebenso der Garagen- / Stellplatzbedarf.

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar und positiv auch hinsichtlich der Wohnqualität, des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes zu bewerten. Die Nutzung von Solarenergie ist gut möglich bei der Firstausrichtung.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.

Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht betroffen.

Daher kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauBG), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

## **3.0 Begründung von Einzelfestsetzungen**

### **3.1 Immissionsschutz**

Neues Wohnhaus im Norden

An der Südseite verläuft die Staatsstraße 2064. Aufgrund der auf den gemeindlichen Parkplätzen verursachten Lärmimmissionen ist die unmittelbare Nachbarschaft zwischen dem Parkplatz und dem Wohngebäude insbesondere während der Nachtzeit problematisch. Da hier eine neue Konfliktsituation geschaffen wird, werden im Rahmen der Vereinfachten Bebauungsplanänderung Maßnahmen festgesetzt, damit Richtwertüberschreitungen verhindert werden; daher werden im Änderungsbereich Schutzmaßnahmen durch Grundrissorientierung festgesetzt.

#### Zusätzliche Wohneinheit im bestehenden Gebäude der Gaststätte

Durch den Verkehr auf der unmittelbar am Gebäude vorbeiführenden St 2064 werden hohe Überschreitungen verursacht, die bereits beim Bebauungsplanverfahren „Magnetsried-Süd“ durch ein schalltechnisches Gutachten ermittelt wurden. Im Rahmen dieses Verfahrens wird daher auf weitere Berechnungen verzichtet. Für Wohnungen an der Staatsstraße werden daher im Änderungsbereich Schutzmaßnahmen durch Grundrissorientierung festgesetzt.

Die Festsetzung von aktiven Schallschutzeinrichtungen direkt an der Staatsstraße ist nicht möglich. Das Gelände ist fast vollständig bebaut.

### **3.2 Art der Nutzung**

Die Festlegung der Art der Nutzung bleibt unverändert wie im alten Bebauungsplan.

## **4.0 Grünordnung**

### **4.1 Bestand**

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 44, 464, 464/1 und TI.Fl.Nr. 463 findet sich ein gut eingewachsener, etwas verwilderter Bestand mit einer dominanten Baumgruppe im Südostteil.

### **4.2 Ziele der Grünordnung**

- Erhalt des wertvollen Baumbestandes an den Rändern
- Erhalt der Durchgrünung des Baugebietes auf den Privatgrundstücken
- Förderung der Grundwasserneubildung
- Verbesserung des Ortsrandes nach Norden zum Landschaftsschutzgebiet hin
- Verbesserung bzw. Erhaltung des Ortsrandes nach Osten (Gehölzbestände)

### **4.3 Maßnahmen**

- Pflanzung von großkronigen Bäumen und von Obstbäumen als Ersatz entfallender Bäume
  - Festsetzungen zur Verwendung von standortgerechten Bäumen
  - Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen
  - Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung
- Darüber hinaus sind die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste als Hinweise enthalten.

#### 4.4 Pflanzlisten

Im Plan ist ein Vorschlag für die Standorte der zu pflanzenden Bäume gemacht. Je nach der individuellen Gartengestaltung können diese Standorte verschoben werden.

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

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

und besonders Obstbäume mit Verwendung bewährter Lokalsorten (nach Empfehlung der Kreisfachberatung)

Sträucher:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Schneeball

und andere Wild- und Ziersträucher

Die Obstbaumpflanzung sollte im Übrigen so erfolgen, dass eine maschinelle Pflege der Wiese möglich ist; also Pflanzung von Hochstämmen, Pflanzabstand 10-12 m. In den ersten zehn Jahren ist die Baumscheibe von hohem Grasaufwuchs besonders im Winter frei zu halten, da der Verbiss durch Mäuse, teilweise auch durch Hasen, die Bäume zerstören kann. Auch ein Verfegen durch Rehböcke kann zu nachhaltigen Schäden führen, was aber durch einen fachgerechten Einzelstammschutz vermieden werden kann. Das Pflegekonzept muss auch eine regelmäßige Kontrolle der Fläche hinsichtlich der Pflanzenkrankheit „Feuerbrand“ beinhalten. Bei Befall sind die entsprechenden Äste herauszuschneiden. Zielsetzung der Streuobstwiese muss eine Nutzung des Obstes durch den Menschen sein; also auch diesbezüglich überlegen, wer wie das Obst sinnvoll verwerten kann. Es macht keinen Sinn, das Fallobst liegen zu lassen. Nur ein Teil des Fallobstes wird von Tieren genutzt. Liegt der gesamte Obstertrag als Fallobst unter den Bäumen, vermehren sich Pflanzenkrankheiten und Schädlinge besonders stark.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 41 und 42 BNatSchG weist die Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte, bzw. der Eingriffsverursacher/Bauherr verpflichtet ist, dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützte Arten zu Schaden kommen.

#### **4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im Zusammenhang mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens und i.V. mit § 34 BauGB kann gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2. und Abs. 3 von der Erstellung einer Umweltprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 abgesehen werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauBG), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

#### **5.0 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung**

Durch die Vereinfachte Änderung werden bisher als Außenbereich genutzte landwirtschaftliche Flächen neu überbaut; im Bereich des Gasthauses wird ein vorhandener Betrieb erweitert.

Die Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch muss für die neu hinzu kommende Teilflächen Fl.Nr. 44 und TI.Fl.Nr. 463 angewendet werden.

**Die Ableitung des Kompensationsfaktors erfolgt über die Bewertung der Schutzgüter.**

#### Grundlagen und Allgemeines

Das Gebiet ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands der naturräumlichen Einheit „Eberfinger Drumlinfeld“ zuzuordnen, die etwa 360 Drumlins enthält. Die Landschaft ist eine wellige Grundmoränenlandschaft mit typischen „stromlinienförmig“ ausgebildeten Drumlinrücken. Der Ortsteil Magnetsried liegt auf einem solchen Drumlin.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz, FFH-Gebiete, SPA-Gebiete oder Biotope nach der Biotopkartierung des Landkreis Weilheim-Schongau sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. Das Gebiet liegt im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes Eberfinger Drumlinfeld gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Weilheim-Schongau.

#### Schutzgut Boden

Die Drumlins entstanden während der Würmeiszeit durch die verstärkte Ablagerung von Grundmoränenmaterial, das von dem fließenden Gletscher zu Hügeln geformt wurde. Die Drumlinrücken folgen der Richtung der letzten Eisbewegung, sie liegen nahezu parallel in Süd-Nord-Richtung. Eine spezifische Besonderheit der Drumlins des Eberfinger Drumlinfeldes stellt ihr asymmetrischer Querschnitt dar, die Osthänge sind gegenüber den Westhängen zumeist deutlich versteilt. Der dem Gletscher zugewandte Südhang ist steiler als der rückwärtige flacher geneigte Nordhang.

Auf den quartären Ablagerungen haben sich Parabraunerden und Braunerden gebildet. Die Böden des Plangebietes sind in weiten Teilen durch die Bautätigkeiten verändert.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II oben  
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)**

#### Schutzgut Wasser

Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Grünbach, der in das Ammersee-Becken mündet.

Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Bedingt durch die geologischen Verhältnisse gibt es im Bearbeitungsraum keinen gleichmäßigen Grundwasserhorizont. Die Moränen setzen sich aus verschiedenen Materialien von feinkörnigen Lehm Böden bis zu grobkörnigen Schottern zusammen, wodurch das Grundwasser in verschiedenen tiefen Horizonten ansteht.

Die Versickerungsfähigkeit im Moränengebiet ist gering. Dementsprechend unempfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

#### Schutzgut Klima/ Luft

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Oberbayerisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Magnetsried bei 1.100 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Das vorliegende Gebiet liegt am Rande der Grünlandflächen, auf denen nachts Kaltluft entsteht und anschließend nach Nordosten abfließt. Allerdings gibt es im Plangebiet keine ausgeprägten Kaltluftströme. Außerdem ist die durch das Austragshaus überbaute Fläche so klein, dass der Eingriff auf das Schutzgut Klima/Luft bezüglich der Kaltluft vernachlässigt werden kann. Das eigentliche Kaltluftgebiet liegt östlich des Plangebietes im Tal des Grünbaches.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Vegetation des Wohngebietes besteht aus den gepflanzten Gehölzen. In den folgenden Tabellen sind die vorhandenen Bäume und Hecken mit einer Bewertung aufgelistet (siehe auch Bestandsplan im Anhang:

NR.	Dt. Name/ Charakteristik	Bot. Name	Alter	Besondere Funktion	Gesamt- bewertung	Anmerkungen
1	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	2	x	1	Baumhecke, freiwachsende naturnahe Strauchhecke
2	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	2	x	2	
3	Obstbaum		2	x	1	
4	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	2	x	1	
5	Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	2	x	1	
6	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	2	x	1	
H1	Gemischte naturnahe Baum- und Strauchhecke Arten: <i>Strauch-Weiden (Salix spec), Bergahorn (Acer pseudoplatanus Hollergebüsch (Sambucus nigra)</i>		2	x	1	landschaftsverträglicher Übergang zwischen Siedlung und Landschaftsschutzgebiet
7	Strauchweide	<i>Salix fragilis</i>	2		2	
8	Strauchweide	<i>Salix fragilis</i>	2		2	
9	Strauchweide	<i>Salix fragilis</i>	1		2	
H2	Zierstrauchhecke		2		3	
10	Obstbaum		2		1	
11	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	1		2	
12	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	1		2	
13	Zier-Kirsche	<i>Prunus x hybride spec.</i>	2		2	
14	Blautanne	<i>Abies procera Glauca</i>	2		3	
15	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	2		2	
H3	Baumreihe <i>Omorikafichten - Picea omorika</i>		2		3	Degeneriertes Wachstum, verschiedene Schadbilder
16	Gemeine Eibe	<i>Taxus baccata</i>	2		2	



## ERLÄUTERUNGEN ZUR BESTANDSLISTE (vgl. Anlage 1 zur Begründung)

### Nr. 1 – 16

Einzelbaum mit fortlaufender Nummerierung

### H 1 – 3

Baumhecken oder Zierstrauchhecken mit fortlaufender Nummerierung

### Alter

Wachstumsphysiologische Zuordnung bezogen auf das artspezifische Höchstalter der Bäume

- 1 Jungwuchsphase
- 2 Reifephase
- 3 Altersphase

### Besondere Funktion

x

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

### *Gesamtbewertung*

1	Erhalt sehr wichtig, Bestand ist baurechtlich festzusetzen
2	Erhalt wichtig oder Ersatz notwendig
3	Erhalt nachrangig

### Anmerkungen

Besonderheiten im Wuchs und in der Funktion, Schäden

Entsprechend dieser Bewertung werden die vorhandenen Bäume am Ostrand des Gebietes als zu erhalten festgesetzt.

Die vorhandenen Vegetationsbestände sind durch die stark befahrene Staatsstraße und die Nutzung der bestehenden Stellplätze zumindest im südlichen Teil des Gebietes gestört. Deshalb ist das Gebiet kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Weitere Untersuchungen zu Tierarten wurden nicht vorgenommen, da durch die Bebauungsplanung keine nennenswerten Eingriffe entstehen.

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.

**Bewertung gemäß Leitfaden:      Kategorie II unten  
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)**

#### Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild ist durch würmeiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um das Eberfinger Drumlinfeld. Die fruchtbaren Böden des Moränengebietes unterliegen einer sehr langen intensiven Kulturnutzung, die in der Umgebung des Plangebietes ein äußerst reizvolles Landschaftsbild zur Folge hat. Das durch Bäume, Baumgruppen, Hecken, Waldränder und Feuchtgebiete gegliederte Grünlandgebiet ist landschaftsästhetisch sehr hoch einzustufen ist.

Das Baugebiet liegt in reizvoller landschaftlicher Lage auf einem Drumlin mit Blick nach Norden und nach Osten in die reich gegliederte Moränenlandschaft. Ebenso ist das Gebiet natürlich aus dem Moränengebiet einsehbar, so dass bei einer baulichen Erweiterung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

Das Plangebiet selbst zeigt eine Gaststätte mit eingewachsenem Garten und mit Bäumen gegliederten Stellplätzen. Auf der Ostseite besteht eine Eingrünung mit Laubbäumen.

Ob eine Gaststätte für den Erholungssuchenden von Bedeutung ist, ist in diese Bewertung nicht eingeflossen.

**Bewertung gemäß Leitfaden:      Kategorie III  
(hohe Bedeutung für Naturhaushalt)**

#### Gesamtbewertung des Bestandes gemäß Leitfaden

#### Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie II, oben (mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I oben

	(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie III (hohe Bedeutung für Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Umweltministeriums (Abb. 7 der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren) ist der Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, festgesetzte Grundfläche unter 0,35) maßgeblich. In der Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung Feld B II reicht der Ausgleichsfaktor von 0,5 – 0,8.

Wegen der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Begrenzung der Wandhöhen, festgesetzte Gehölzpflanzungen, wasserdurchlässige Beläge, Versickerung von Oberflächenwasser) wird der Ausgleichsfaktor mit 0,65 festgesetzt.

Eingriffsfläche (Fl. Nr. 464 und betroffene Teilfläche der Fl. Nr. 463 sowie der erweiterte Bauraum der Gaststätte, dazu gehören auch die 4 neuen Stellplätze östlich geplanten Garage):

$$860 \text{ m}^2 \times 0,65 = 559 \text{ m}^2$$

Eingriffsfläche der 4 neuen Stellplätze am Nordende der östlichen Zufahrt (Ausgleichsfaktor 0,3, da keine Versiegelungen vorgenommen werden):

$$50 \text{ m}^2 \times 0,3 = 15 \text{ m}^2$$

$$\text{Ausgleichsfläche insgesamt} \quad 574 \text{ m}^2$$

Die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung auszugleichen. **Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt 574 m<sup>2</sup>.**

Der Ausgleich in der Größe von 574 m<sup>2</sup> erfolgt in direkter Nachbarschaft des Eingriffs am nördlichen Rand als Pufferfläche im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet auf TI.Flur-Nr. 463, Gemarkung Magnetsried durch die Anlage einer Obstwiese innerhalb des Geltungsbereiches zur besseren landschaftlichen Einbindung der Gebäude.

Im unregelmäßigen Verband werden hochstämmige Obstbäume (robuste altbewährte Sorten mit möglichst geringer Pflegebedürftigkeit) gepflanzt. Die Ertragsleistung ist nachrangig, im Vordergrund steht der Naturschutzaspekt. Der Pflanzabstand der Obstbäume beträgt 8 – 12 m. Die Bäume erhalten in den ersten 5 Jahren einen Aufbauschnitt.

Die Bodenschicht wird zum Nährstoffentzug in den nächsten 4 Jahren jeweils 4 mal gemäht. Das Mähgut wird abgefahren. Darüber hinaus sind folgende Pflegemaßnahmen vorgesehen:

- Junge Bäume sollen gezielt und frühzeitig nachgepflanzt werden, um die Bestände auch langfristig zu erhalten. Optimal ist ein gestufter Altersaufbau innerhalb des Bestandes
- Ältere Bäume sollen nur gelegentlich geschnitten werden
- Abgängige und abgestorbene Bäume sollen aus Artenschutzgründen noch einige Jahre stehen bleiben
- Auf Insektizide, Herbizide oder Fungizide soll gänzlich verzichtet werden
- Die Form der Bodennutzung soll unbedingt extensiv sein (z.B. ein bis zwei Mahdtermine im Jahr im Wechsel mit einjähriger Brache).
- Teilflächen (z.B. Randstreifen) sollen nur alle paar Jahre gemäht werden (Versteckmöglichkeiten und Winterquartiere, z.B. für verschiedene Säugetiere, Kriechtiere und Insekten)
- Strukturen oder Habitatkombinationen von besonderer Bedeutung für den Artenschutz sollen erhalten und gezielt neu geschaffen werden (z.B. Baumruinen, Baumhöhlen, Totholz am Baum, Holzstapel, hölzerne Zaunpfähle, Schnittguthaufen, Falllaubhaufen, Fallobst, ungemähte Grasstreifen, dürre Pflanzenstengel, kurzrasige Bereiche, Lesesteinhaufen, Nistkästen). Sie stellen für viele gefährdete Arten – insbesondere in Kombination mit den Obstbäumen und einer blütenreichen Bodenschicht – Mangelfaktoren dar.

**Das Entwicklungsziel der Obstwiese ist eine Streuobstwiese.**

Die Obstbäume werden spätestens im Jahr nach der Baufertigstellung des neuen Gebäudes gepflanzt. Die Abmagerung der vorhandenen Wiese im Bereich der Obstwiesen soll nach 4 Jahren abgeschlossen sein. Die Verwirklichung der detaillierten o.g. Ziele erfordert einen Zeitraum von Jahrzehnten.

## **6.0 Sonstiges**

### **6.1 Erschließung**

Das Grundstück mit dem neuen Baurecht ist über eine gemeindliche Erschließungsstraße erschlossen bzw. einfach anzubinden.

Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist möglich bzw. noch herzustellen.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal (Trennsystem) möglich und noch herzustellen.

### **6.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Versickerung von Regenwasser**

Bedingt durch die geologischen Verhältnisse gibt es im Bearbeitungsraum keinen gleichmäßigen Grundwasserhorizont. Die Moränen setzen sich aus verschiedenen Materialien von feinkörnigen Lehmböden bis zu grobkörnigen Schottern zusammen, wodurch das Grundwasser in verschiedenen tiefen Horizonten ansteht. Die Versickerungsfähigkeit im

Moränengebiet ist gering. Dementsprechend empfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen. Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor; sie sind deshalb eigenverantwortlich vom den Bauherren zu erkunden. Es wird empfohlen, jeweils 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 möglich sein, ist zu prüfen, ob nicht an günstigen Stellen eine gemeinsame

Versickerungsanlage ausgeführt werden kann. Sofern der Untergrund auch dafür nicht ausreichend durchlässig und aufnahmefähig ist, kann anschließend untersucht werden, inwieweit die Möglichkeit besteht, das anfallende Niederschlagswasser über offene Gräben in die vorhandenen Vorfluter abzuleiten. In diesem Fall sind die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (ATV; Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik (u.a. Sickertest, ATV-DVWK Merkblatt M 153, ausreichende Flächen, DWA-Arbeitsblatt A 138, etc.)) zu beachten. Genügend große Regenrückhalteeinrichtungen sind zu schaffen. Verschlechterungen im Abfluss und der Qualität des Gewässers sind zu vermeiden. Auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen. Auf Straßen anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern versickert werden.

Von Gebäudedrainagen wird dringend abgeraten, da ein Anschluss an den Tagwasserkanal unzulässig ist, und die Versickerung problematisch wäre.

### **6.3 Altlasten**

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

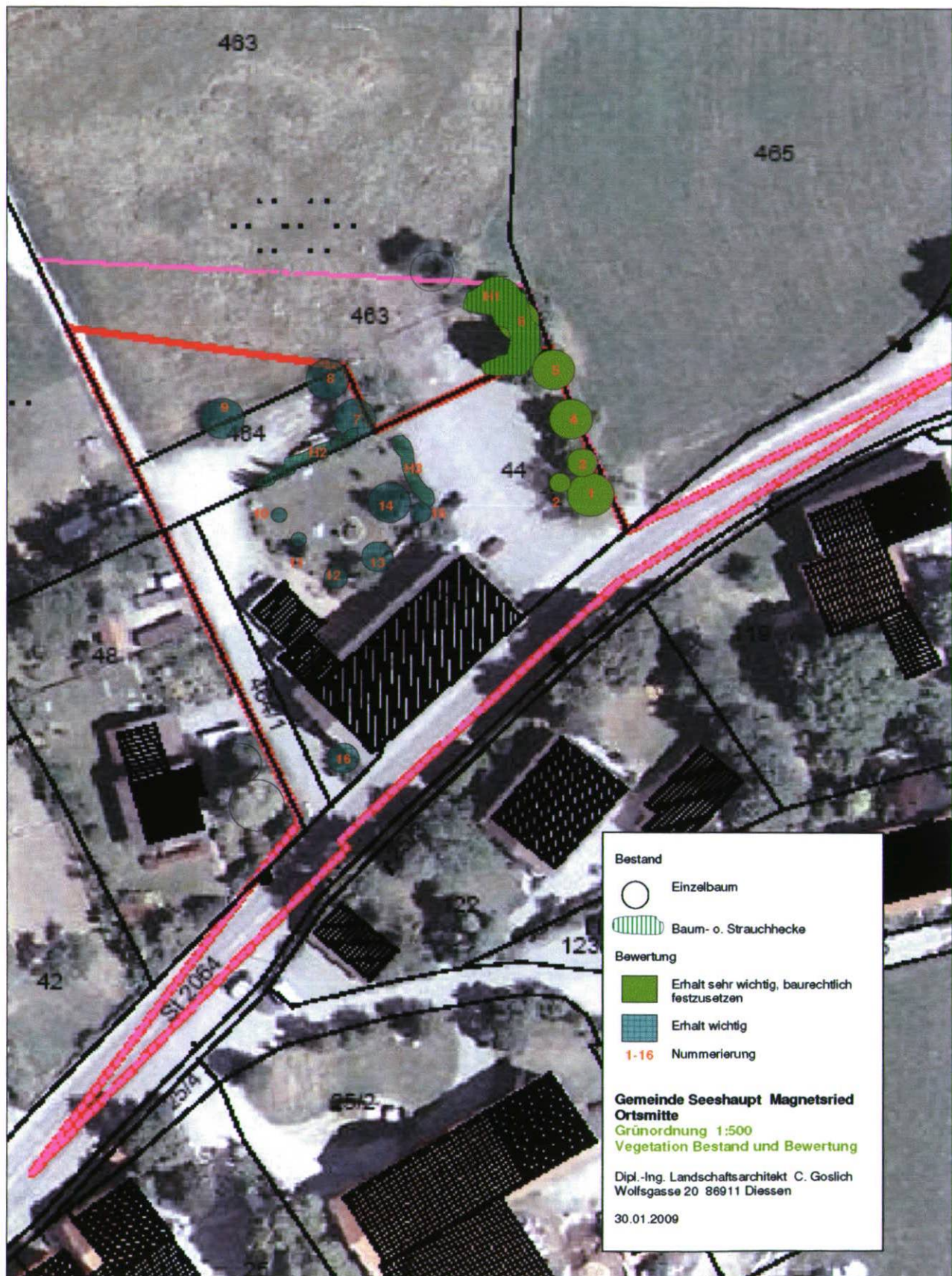
## **7. Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (Januar 2009)**

Die Erschließungskosten werden – soweit welche entstehen und umlegbar – im Rahmen der gesetzlichen Satzungen geregelt.

Dies gilt auch für die erforderlichen Anpassungen von Abwasser und Wasserversorgung; auch hier ist eine Anpassung bzw. Neuverlegung von Leitungen erforderlich.

Anlage 1 zur Vereinfachten Bebauungsplanänderung „Magnetsried-Ortskern“

- Baumbestandsplan



Anlage 2 zur Vereinfachten Bebauungsplanänderung „Magnetsried-Ortskern“  
- Ausgleichsfläche

