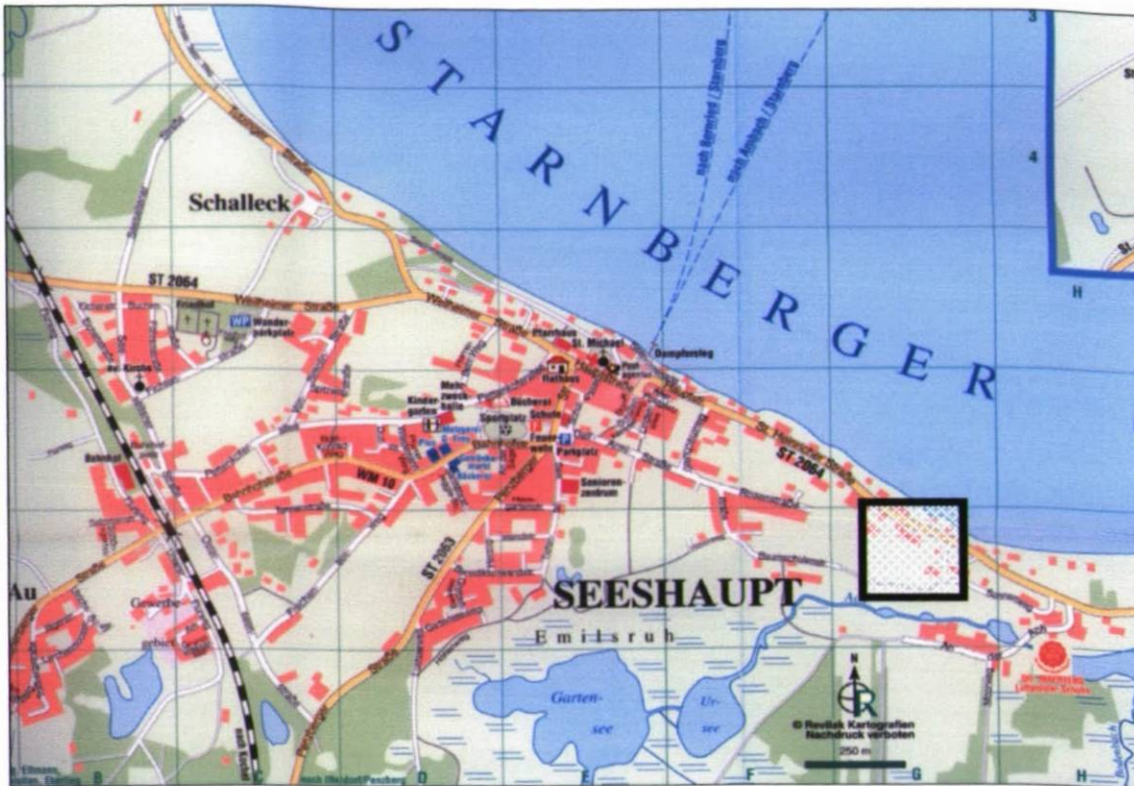


# Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See



## Begründung zum Bebauungsplan „In der Au“, Gmkg. Seeshaupt



Stand: 30.03.2007  
Redakt. ergänzt: 10.07.2007

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  
Gemeinde Seeshaupt, den 17.10.2007

.....  
Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Planungsanlass und Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen</b>	<b>3</b>
2.1 Flächennutzungsplan	3
2.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld	4
<b>3.0 Vorhaben und Ziele der Änderung, planungsrechtliche Festlegungen</b>	<b>5</b>
3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung	5
3.2 Kinderwohnheim	5
3.3 Anzahl der Ferienwohnungen	5
3.4 Stellplatzkonzept	6
3.5 Immissionsschutz	6
3.6 Private Grünflächen und Eingrünung	7
3.7 Gehweg („Sonnenweg“)	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 / Umweltprüfung	10
Baumlisten	12
<b>5.0 Grünplanung</b>	<b>15</b>
<b>6.0 Umweltverträglichkeit</b>	<b>15</b>
7.0 Hinweise zum Denkmalschutz und zur Bodendenkmalpflege	15
8.0 Erschließung	16
9.0 Flächenübersicht	16
10.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	16
11.0 Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren	17
Anlagen: Hinweise zum Nutzungskonzept	18
Hinweise zum Immissionsschutz	20
Hinweise zum Kinderheim	21



## **1.0 Planungsanlass und Verfahren**

### **Planungsanlass**

Das Grundstück Fl.Nr. 500/2 mit ca. 4.500 qm ist mit einer zweigeschossigen Villa bebaut; sie steht nicht unter Denkmalschutz. Ansonsten weist das Grundstück einen umfangreichen Gehölzbestand auf.

Zukünftig soll dieser Bereich besser genutzt werden. Hierzu ist beabsichtigt, die Villa als Kinderwohnheim für verhaltensauffällige Kinder mit einer Gruppe von etwa 8 Kinder und mehreren Betreuern zu nutzen („Verein Südsee“).

Im östlichen Bereich des Grundstückes soll ein Gebäude mit 6 Ferienwohnungen errichtet werden. Außerhalb der eigentlichen Ferienzeiten sollen die Ferienwohnungen ggf. auch für andere soziale Nutzungen wie Mutter-Kind-Gruppe verwendet werden.

Das Grundstück, das aus einer Stiftung hervorging, steht im Eigentum der Evangelischen Landeskirche Nürnberg. Aus Sicht der Gemeinde Seeshaupt ist es ein wesentliches ortsplannerisches Ziel, die ausgeprägte soziale Nutzung für einen eingetragenen Verein zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch sicherzustellen, dass keine Bezugsfälle entstehen. Die Ferienwohnungen sollen langfristig für einen wechselnden Nutzerkreis zur Verfügung stehen. Keinesfalls sollen „Zweitwohnungen“ entstehen, die die meiste Zeit des Jahres leer stehen würden. Dies liefe dem Nutzungszweck des § 22 BauGB „Fremdenverkehrsgebiet“ und den gemeindlichen Zielen der Siedlungsentwicklung zuwider.

Die Gemeinde Seeshaupt hat auf Antrag des Grundeigentümers beschlossen, die angestrebte Nutzung im Rahmen eines Bebauungsplans sicherzustellen.

Der aufzustellende Bebauungsplan „In der Au“ wird nach Inkrafttreten des seit dem 1.1.2007 geltenden Baugesetzbuchs nach § 13a („Innenentwicklung“) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan kann dann später im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## **2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen**

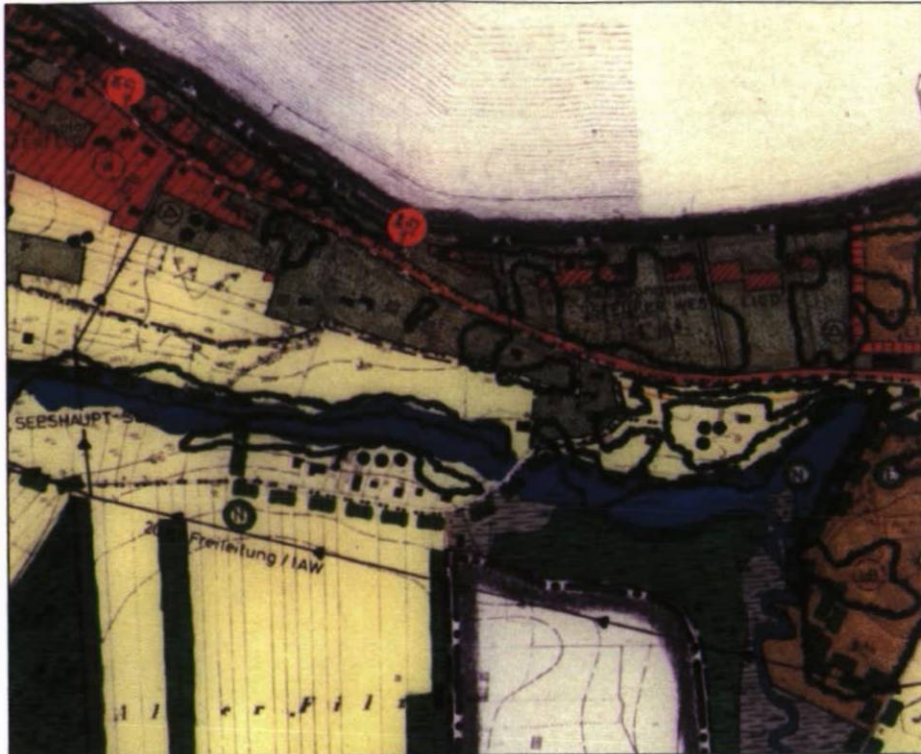
### **2.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 21.01.1991, AZ: 420-4621-WM 28-1 der Regierung von Oberbayern. Der Plan wurde bisher 16-mal geändert. Die 17. Änderung im Bereich „Forstamtsgelände“ ist zwischenzeitlich vom LRA Weilheim-Schongau genehmigt.

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

Insgesamt ist im Weiteren davon auszugehen, dass als Infrage kommende Gebietskategorie das Gebiet einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauVVO entspricht.





Ausschnitt Flächennutzungsplan

## 2.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld

Im Bereich östlich der Fl.Nr. 500/2 besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Seeshaupt-Süd II“, rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom 28.12.1993. Dieser Plan stellt lediglich den Bestand ohne Baugrenzen dar, so dass keine Neubauten außer Ersatz und geringe bauliche Erweiterungen im Zusammenhang mit der Anpassung an neuzeitliche Wohnstandards, zulässig sind.



Auszug B-Plan „Seeshaupt-Süd II“; Bekanntmachung: 28.12.1993



### **3.0 Vorhaben und Ziele der Änderung, planungsrechtliche Festlegungen**

#### **3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung**

- Sicherung der durchgrünter Struktur südlich St. Heinricher Straße
- Erhaltung der besonders wertvollen Gehölzbestände
- Vermeidung zusammenhängender Baustrukturen
- Einbindung der Gebäude in die vorhandene Grünstruktur
- maßvolle Erweiterung der bestehenden Villa durch Anbau
- Situierung der Ferienwohnungen auf dem Grundstück so, dass mit dem Neubau möglichst wenig in den wertvollen Gehölzbestand eingegriffen werden muss
- ausreichender Immissionsschutz durch Grundrissorientierung der übergeordneten Räumlichkeiten zur ruhigeren Südseite, dadurch
- Vermeidung ortsuntypischer aktiver Lärmschutzeinrichtungen wie Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände („Erholungsort“ Seeshaupt), dadurch
- Schonung des Orts- und Landschaftsbildes
- Begrenzung der Höhenentwicklung im Planbereich auf II / SD
- Vermeidung von Zweitwohnungen zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion Seeshaupt
- Sicherung der Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis durch Festlegung eines Sondergebietes (Mindestgrundstücksgröße, § 22 BauGB Fremdenverkehrsgebiet)

#### **3.2 Kinderwohnheim (Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, Bereich A)**

Hierzu soll die bestehende Villa im Planbereich A (= westlicher Grundstücksbereich) umgenutzt werden. Darüber hinaus ist ein kleiner Anbau mit 2 Zimmern an der Ostseite eingepplant und innerhalb des festgesetzten Baufensters möglich. Hier wäre auch eine Erweiterung in Form eines zweigeschossigen Anbaus planungsrechtlich zulässig. Aus Sicht der Gemeinde wird diese Nutzung besonders unterstützt. Auf die Ziele des Vereins „Südsee“ in der Anlage wird daher ausdrücklich verwiesen.

#### **3.3 Anzahl der Ferienwohnungen (Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, Bereich B)**

Die Anzahl der Ferienwohnungen im Sondergebiet im Planbereich B (= östlicher Bereich des Grundstückes) wird mit 6 Wohnungen festgelegt innerhalb eines knapp bemessenen Baufensters und zweigeschossiger Bebauung. Im Verbund mit dem Kinderheim sollen die beiden Anlagen in Ziffer 3.2 und 3.3 betreiben werden. Als Mindestgröße des Sondergebietes gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird daher 4.000 qm festgelegt. Mit der Festsetzung Ziffer A.25 soll sichergestellt werden, dass die Wohnungen einem wechselnden Personenkreis zur Unterstützung der Fremdenverkehrsfunktion von Seeshaupt zur Verfügung stehen und keinesfalls in Zweitwohnungen umgewandelt werden (= Genehmigungsvorbehalt nach WEG).

Eine Begrenzung der Anzahl der Ferien-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 (Stellplätze/ Garagen/ Zufahrten).



### 3.4 Stellplatzkonzept

Stellplatzkonzept der Bebauung, ebenfalls in 2 Teilbereichen:

Bereich A/ Westbereich: Bestand/ Umnutzung; im Plan festgesetzt:	5 Stellplätze
Bereich B/ Ostbereich: 6 Ferienwohnungen (Ziff. 1.6); im Plan festgesetzt:	7 Stellplätze

---

Summe Stellplätze	12 Stellplätze
-------------------	----------------

### 3.5 Immissionsschutz

Die im Norden vorbeiführende Staatsstraße verläuft in einem Abstand von ca. 15 m (= Neubau) bzw. 20 m an der bestehenden Villa vorbei. Von den Umfeldnutzungen entspricht das Gesamtgebiet nördlich und südlich der St. Heinricher Straße einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

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

Von der Aufnahme eines nicht in das Orts- und Landschaftsbild passenden Lärmschutzwalles oder einer ortsuntypischen, durchlaufenden Lärmschutzwand wird aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen abgesehen.

Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs ist im Bebauungsplan festgelegt, die übergeordneten Räumlichkeiten (Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) lärmabgewandt nach Süden auszurichten, z.B. Schlafzimmer nach Norden und zusätzliche Befensterung des nach Osten bzw. Westen vorgezogenen Raumes am Giebel nach Süden. Damit ist eine günstige Orientierung der empfindlichen Räumlichkeiten auf die Süd- bzw. Südwestseite möglich.

Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau im Allgemeinen Wohngebiet (MI) 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) ohne Lärmschutz überschritten werden.

Bei den geplanten Gebäuden handelt es sich nicht um typische reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete bzw. Ferienhausgebiete, da das Kinderwohnheim dauernd bewohnt ist, und die Ferienwohnungen zum Einen ebenfalls dauernd bewohnt bzw. in der Zwischenzeit als Gruppenräume benutzt werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Einschlägigen DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ betragen demnach:

tagsüber 55 dB(A)  
nachts 45 dB(A).



Eine überschlägige Berechnung der Unteren Immissionsschutzbehörde hat ergeben, dass durch den Verkehr auf der St 2064 an den Gebäuden folgende Beurteilungspegel zu erwarten sind:

bis zu ca. 64 dB(A) tagsüber  
bis zu ca. 56 dB(A) nachts

Damit werden die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete tagsüber von 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung) erheblich überschritten.

Nach den Ausführungen im Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“

Es wurden daher im Bebauungsplanentwurf erforderliche Festsetzungen zum Schallschutz getroffen (u.a. passiver Schallschutz durch Festlegung differenzierter Grundrissorientierungen). Bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen sind dann erträgliche Bedingungen der zur Staatsstraße hin liegenden Aufenthalts- und Ruheräume möglich.

Darüber hinaus wurde auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde noch folgende Ausnahme in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die dargestellten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zwischen Ferienwohnhaus und Kinderheim sind insofern verschieblich, als eine geschlossene Abschirmung des Außenwohnbereichs im südlichen Grundstücksbereich eingeplant wird (besseren Schallschutzes im Außenwohnbereich). Hierfür kämen z.B. die Errichtung von einer Wand zwischen zwei Gebäuden, Carports mit geschlossener Rückwand, abschirmenden Nebengebäuden z.B. für die Unterbringung für Fahrräder, einem überdachten Freisitz mit geschlossener Rückwand in Frage.)

#### **Grundsätzliches zum Immissionsschutz der Staatsstraße 2064:**

Seeshaupt am Starnberger See ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Damit werden der Gemeinde einschlägige Funktionen nach der verbindlichen Landes- und Regionalplanung zugewiesen. Darüber hinaus kommt auch der Umfeldqualität im Einflussbereich der Staatsstraße erhöhte Bedeutung zu. Mit der zunehmenden Verkehrszunahme des motorisierten Auto- und Lkw-Verkehrs kollidieren diese für die Gemeinde lebenswichtigen Belange immer mehr mit der reinen Verkehrsfunktion der Staatsstraße.

Es ist aus städtebaulicher, landschaftsplanerischer und verkehrlicher Sicht nicht möglich, eine Ortsumgehung zu planen: Im Norden müsste eine Umgehungsstraße entweder im See selbst geführt werden, oder aber als exorbitant teurer langer Tunnel gestaltet werden, oder aber im Süden durch das Naturschutzgebiet der Osterseen gelegt werden. Alle Möglichkeiten scheiden selbst nach grober Inaugenscheinnahme und Überprüfung aus.

Die Entlastung vom Lkw-Verkehr durch Sperrung der Ortsdurchfahrt wurde vom zuständigen Straßenbauamt ausgeschlossen.



Damit bleibt aus Sicht der Gemeinde Seeshaupt nur die Maßnahme, den teilweise für die enge und kurvige Ortsdurchfahrt zu schnellen Verkehrsfluss zu verlangsamen, um die Immissionen zu reduzieren, die Verkehrssicherheit zu erhöhen und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Einflussbereich der Ortsdurchfahrt zu erhöhen.

### **3.6 Private Grünflächen und Eingrünung**

Die wertvollen, ortsbildprägenden Gehölzbestände im westlichen Grundstücksbereich und am östlichen Grundstücksrand sollen erhalten bleiben und langfristig gesichert werden. Hierzu sind private Grünflächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds dargestellt. Diese sollen die überkommenen Qualitäten des durchgrüneten Naherholungsortes Seeshaupt 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.

### **3.7 Gehweg („Sonnenweg“)**

Der direkt an den Geltungsbereich angrenzende Gehweg im Osten bzw. im Süden (Widmung: „Kfz-gesperrt; Fußgänger und Fuhrwerke frei“) ist ein beliebter Spazierweg. Er kann nicht für die Fahrerschließung der Stellplätze der geplanten Ferienwohnungen herangezogen werden. Insofern ist eine 2. Zufahrt direkt zur Staatsstraße hierfür erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt das Baugrundstück außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, wohl im sog. „Verknüpfungsbereich“. Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Sichtdreiecke von 3 m x 70 m eingetragen. Die Sichtverhältnisse bei den straßenverkehrsrechtlich festgelegten 50 km/h sind günstig. Verkehrssicherheitsbelange sind nicht betroffen. Allerdings muss auf dem Grundstück nach dem Einparken gewendet und vorwärts wieder heraus gefahren werden.

Die mit der Erschließung zusammenhängenden Fragen sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeklärt werden. In den Bebauungsplanfestsetzungen Ziffer A.18 (Sichtdreiecke) und A.27 (Zufahrt und Wende auf dem Baugrundstück) sind bereits entsprechende Regelungen getroffen.



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

### 4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung



#### 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.

##### Die wesentlichen Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB:

- Zulassung eines Kinderwohnheims und die hierfür erforderliche Nutzungsänderung und Erweiterung eines vorhandenen Gebäudes.
- Errichtung eines Gebäudes mit 6 Ferienwohnungen zur Unterstützung der Fremdenverkehrsentwicklung in Seeshaupt.
- Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt, um Bezugsfälle und Abgrenzungen zum angrenzenden Bestand in Form eines spezifischen Sondergebietes „Kinderwohnheim + Ferienwohnungen“ festzulegen.
- Die grünordnerischen Belange können im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens eingearbeitet werden, so dass sich für Natur und Landschaft keine nachhaltigen Beeinträchtigungen ergeben.
- Ansonsten wäre auch eine Genehmigung gem. §§ 34 oder 35 grundsätzlich erwägenswert. Der FNP kann später redaktionell angepasst werden.

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.





NR.	Dt. Name	Bot. Name	Alter	Schädi- gungsgrad	Raumbe- deutung	Gesamt- bewertung	Anmerkungen
17	Esche	Fraxinus excel- sior	3	2	H	2	Markiert prägend die Grundstücksgrenze nach Westen
17a	Hainbuche	Carpinus betu- lus	1	1	M	2	Markiert die Grund- stücksgrenze nach Westen
17b	Eiche mit Weißdorn - Gebüsch	Quercus robur mit Crataegus monogyna	-	-	-	-	Liegt außerhalb des Umgriffs, markiert jedoch die Grund- stücksgrenze nach Westen
18	Rotbuche	Fagus sylvatica	3	1	H	1	Randbaum nach Süden, Übergang in die Kulturlandschaft
19	Rotbuche	Fagus sylvatica	3	2	H	1	Randbaum nach Süden, Übergang in die Kulturlandschaft
20	Hainbuche	Carpinus betu- lus	1	0	M	2	Markiert die Grund- stücksgrenze nach Süden
21	Salweide	Salix caprea	2	0	M	3	mehrstämmig
22	Sandbirke	Betula pendula	1	0	U	3	Randbaum mit gerin- ger Raumwirkung
23	Weißdorn	Crataegus mo- nogyna	2	0	M	2	Typische Art der Kulturlandschaft mit Entwicklungspotential
24	Salweide	Salix caprea	1	2	M	3	Mehrstämmig mit Bruchschäden
25	Salweide	Salix caprea	1	2	M	3	Mehrstämmig mit Bruchschäden
26	Rotfichte	Picea abies	3	2	H	2	Sehr schöner Rand- baum mit Schiefstand nach Süden, gleich- mäßige Krone, gar- tenraumgliedernd
27	Kastanie	Aesculus hip- pocastanum	3	3	M	2	Mangelnde Vitalität (optischer Eindruck im unbelaubtem Zu- stand), bildet den Übergang zum ge- schlossenen Baum- bestand Ost
28	Winterlinde	Tilia cordata	3	3	H	1	Gartenprägender Einzelbaum mit schönem Habitus Bruchschäden und Defekte in der Krone
29	Bergahorn	Acer pseu- doplatanus	3	1	H	1	Parkbaum im Einzel- stand, außergewöhnlich schöner Habitus
30	Lebensbaum	Thuja occiden- talis	2	1	H	1	Gartenprägender Einzelbaum mit typi- schem Habitus (zweistämmig mit Absenkern)



## BAUMBESTANDLISTEN MIT BEWERTUNG

NR.	Dt. Name	Bot. Name	Alter	Schädi- gungsgrad	Raumbedeutung	Gesamt- bewertung	Anmerkungen
1	Rotbuche	Fagus sylvatica	3	1	H	1	Torbaum, prägt den Straßenraum
2	Rotbuche	Fagus sylvatica	3	2	H	1	Torbaum, vierstämmig
3	Rotbuche	Fagus sylvatica	2	1	H	1	Torbaum zwei- stämmig, prägt den Straßenraum
4	Rotbuche	Fagus sylvatica	2	3	H	1	Torbaum, prägt den Straßenraum
5	Rotfichte	Picea abies	3	2	H	2	Markiert prägend die Grundstücksgrenze nach Westen
6	Rotfichte	Picea abies	3	2	H	2	Markiert prägend die Grundstücksgrenze nach Westen
7	Rotfichte	Picea abies	3	2	H	2	Markiert prägend die Grundstücksgrenze nach Westen
8	Rotfichte	Picea abies	3	2	H	2	Markiert prägend die Grundstücksgrenze nach Westen
9	Rotbuche	Fagus sylvatica	2	3	M	2	Engstand mit 10, Mängel im Kronenaufbau
10	Rotfichte	Picea abies	2	3	M	3	Engstand mit 9, sehr lichte Krone, hoher Kronenansatz
11	Sandbirke	Betula pendula	2	2	H	2	Markiert prägend die Grundstücksgrenze nach Westen
12	Vogelkirsche	Prunus avium	1	1	H	2	Markiert prägend die Grundstücksgrenze nach Westen
13	Sandbirke	Betula pendula	2	1	H	2	
14	Rotbuche	Fagus sylvatica	2	1	H	1	Parkbaum im Einzelstand
15	Rotbuche	Fagus sylvatica	3	1	H	1	Parkbaum im Einzelstand, sechs- stämmig, besonderer Habitus
16	Rotbuche	Fagus sylvatica	3	0	H	1	Parkbaum im Einzelstand, außergewöhnlich schöner Baum

NR.	Dt. Name	Bot. Name	Alter	Schädigungsgrad	Raumbedeutung	Gesamtbewertung	Anmerkungen
31	Esche	Fraxinus excelsior	3	3	3	3	zweistämmig, prägt den Straßenraum
32	Sandbirke	Betula pendula	1	0	U	3	Schiefwüchsiger Baum mit geringer Raumwirkung
33	Ulme	Ulmus minor	1	0	U	3	

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BESTANDSLISTE

### Nr. 1 – 33 /

Einzelbaum mit fortlaufender Nummerierung

### Alter

Wachstumsphysiologische Zuordnung bezogen auf das artspezifische Höchstalter der Bäume

- 1 Jungwuchsphase
- 2 Reifephase
- 3 Altersphase

### Schädigungsgrad

Zustand und Schädigungsgrad der Einzelbäume nach P. Jordan

- 0 voll vital
- 1 geringe Mängel
- 2 Mängel
- 3 gravierende Mängel

### Raumbedeutsame Wertigkeit

Raumbildende Bedeutung des Einzelbaumes in der Anlage selber, als auch im Zusammenhang mit angrenzenden Grün- und Raumstrukturen

- H hoch
- M mittel
- U untergeordnet

### Gesamtbewertung

- 1 Erhalt o. Ersatz sehr wichtig
- 2 Erhalt o. Ersatz wichtig
- 3 Erhalt nachrangig

### Anmerkungen

besondere Schadbilder, Besonderheiten im Wuchs, Standörtliche Besonderheiten



## 5.0 Grünplanung

Zum Erhalt der bestehenden wertvollen Gehölzbestände wurde eine eingehende Bestandsaufnahme mit Bewertung durchgeführt. Die besonders wertvollen Baumbestände stehen im gesamten Grundstücksbereich. In dem Bereich, in dem das Gebäude mit den 6 Ferienwohnungen zulässig ist, müssten 2 Bäume entfallen: Baum Nr. 29, ein ortsbildprägender Ahornbaum als schöner Solitärbaum, und Baum Nr. 30 ein markanter Lebensbaum. Hierfür wird als Ersatz die Pflanzung von 2 neuen Ahornen festgelegt.

Auf diese Weise ließe sich ein großzügiger Bauraum schaffen mit günstiger Belichtung und Besonnung, und es könnte die wichtige Randeingrünung im Osten zum Sonnenweg erhalten bleiben. Die Errichtung des Neubaus ohne Baumbeseitigung wäre wohl realistisch nicht möglich bzw. es müssten wohl im Bauablauf später doch Beseitigungen vorgenommen werden.

Weitere umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen sind nicht festzusetzen, da das Gesamtgrundstück bereits einen umfangreichen Gehölzbestand aufweist, der durch die knappen Baufenster und die geringe Nutzungsdichte auch erhalten werden kann.

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

## 6.0 Umweltverträglichkeit

Nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 beträgt die neue Grundfläche mit ca. 210 qm + ca. 50 qm = ca. 260 qm <<< 20.000 qm. Es sind auch keine Vorhaben zulässig, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen.

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

## 7.0 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.“*

### 8.0 Erschließung

Das Baugebiet ist über die bestehende Zufahrt von der Staatsstraße her bereits erschlossen. Die zusätzliche private Zufahrt ist vom Grundstückseigentümer herzustellen.

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.

### 9.0 Flächenübersicht

Umgriff des Bebauungsplans „In der Au“:	5.198 qm
davon:	

Sondergebiet „Kinderheim + Ferienwohnungen“	4.529 qm
Verkehrsflächen	669 qm

### 10.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Durch zusätzliche Hausanschlüsse sind im Bereich der geplanten Ferienwohnungen im öffentlichen Bereich geringe Anpassungen an die bereits vorhandenen Leitungen erforderlich.

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



## 11.0 Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren

### 11.1 Landratsamt Weilheim-Schongau, SG 610-2; Schr. v. 11.06.2007 und Untere Naturschutzbehörde, Schr. v. 04.06.2007

Im Zusammenhang mit der Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ist ein ausreichend dimensionierter fachgerechter Schutz der verbleibenden Bäume während der Bauphase gemäß DIN 18920 besonders wichtig. Dies gilt insbesondere für die im Planbereich A stehende Rotbuche (Baumbestandsliste Nr. 2) und die im Planbereich B der Baugrube am nächsten stehende Winterlinde (Baumbestandsliste Nr. 28). Beide Bäume gelten als besonders wichtig und erhaltenswert, da raumbildend und vital. Die Untere Naturschutzbehörde rät zur Einrichtung einer örtlichen Fachbauleitung (Garten- und Landschaftsbau) dringend an. Die Baumfällarbeiten sollten mit Rücksicht auf die Belange des Arten- und Vogelschutzes unbedingt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten im Winterhalbjahr durchgeführt werden.

### 11.2 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schr. v. 14.05.2007

Den geplanten Einrichtungen wie Kinderwohnheim und Ferienwohnungen für soziale Nutzungen (Mutter-Kind-Gruppen) kommen gem. LEP B III 2.1.2.1 besonderer Bedeutung zu.

### 11.3 E-On Bayern, Kundencenter Penzberg, Schr. v. 16.05.2007

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.