

Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See



Begründung zum Bebauungsplan „Südlich St.-Heinricher-Straße, Teil 2“, Gmkg. Seeshaupt



Stand: 31.01.2008
Geändert: 14.05.2008

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

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

im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt
Gemeinde Seeshaupt, den 25.08.2008

Bernwieser
.....
Bernwieser, 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.0 Planungsanlass und Verfahren	3
2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen	4
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld	5
3.0 Vorhaben und Ziele der Änderung, planungsrechtliche Festlegungen	6
3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung	6
3.2 Allgemeines Wohngebiet	6
3.3 Festlegung der Anzahl der Wohnungen	6
3.4 Stellplatzkonzept	7
3.5 Immissionsschutz	7
3.6 Private Grünflächen und Eingrünung	9
3.7 Geh- und Radweg („Straßenerweiterungsflächen“)	9
3.8 Sicherheitsbelange und Staatsstraße 2064	10
4.0 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8), Grünordnung	11
4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	11
4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umwelt	12
Baumlisten	14
5.0 Grünplanung	18
6.0 Sonstiges	19
6.1 Niederschlagswasserbeseitigung	19
6.2 Grundwasser	19
6.3 Altlastenverdachtsflächen	20
6.4 Wasserversorgung	20
6.5 Abwasserentsorgung	21
7.0 Erschließung	22
8.0 Flächenübersicht	22
9.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	22
10.0 Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren	23
Anlage 1: Bestand/Planung: Grundstücksflächen / Grundflächen / Ergebnisse	24
Anlage 2: Planung: Grundstücksflächen/Grundflächen/Straßenabtretungsflächen	25

1.0 Planungsanlass und Verfahren

Planungsanlass

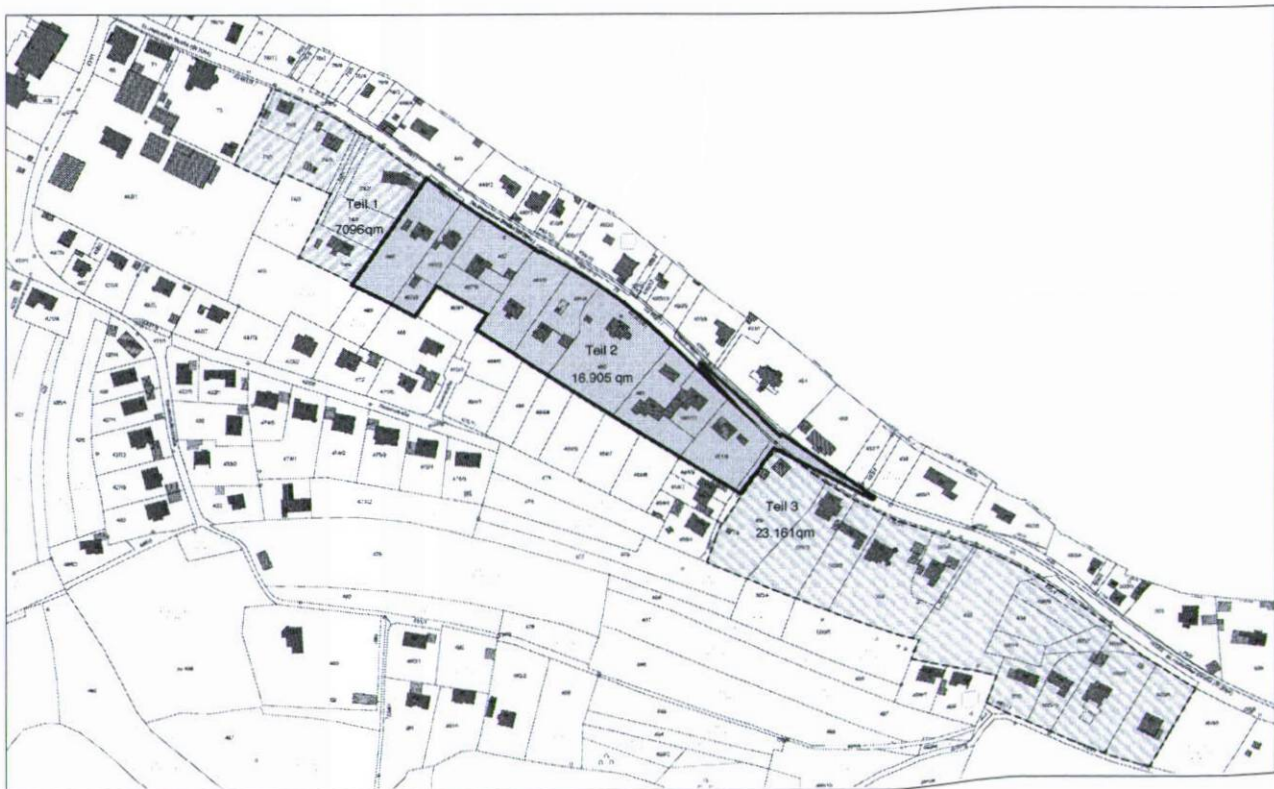
Im Planungsbereich wurden in den letzten Jahren mehrere Bauvoranfragen vorgelegt, die planungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind. Nachdem das Gebiet städtebaulich in sensibler Lage nahe am Starnberger See liegt, und die Grundstücke einer erheblichen Lärmbelastung durch die Staatsstraße ausgesetzt sind, hat sich die Gemeinde Seeshaupt entschlossen, für das Gebiet südlich der St.-Heinricher-Straße in Abschnitten mehrere Bebauungspläne (St.-Heinricher-Straße, Teil 1, Teil 2 und Teil 3) aufzustellen, um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Ziel ist dann eine zusammenhängende städtebauliche Planung nahe am See.

Die Grundstücke sind derzeit mit einer relativ lockeren Einfamilienhausbebauung weiträumig bebaut, wobei insbesondere die Südseite der Straße weniger den Eindruck der „Straßenrandbebauung“ macht sondern eher die „Villa im Grünen“ vorherrscht. Diese städtebauliche Besonderheit soll möglichst nicht verloren gehen. Die Gebäude stehen bisher nicht unter Denkmalschutz. Ansonsten weisen die Grundstücke umfangreiche größtenteils ortsbildprägende Gehölzbestände auf.

Zukünftig soll eine behutsame „Nachverdichtung“ ermöglicht werden, wobei der Grundsatz der Gleichbehandlung der Grundstücke besonders beachtet werden soll.

Der aufzustellende Bebauungsplan „Südlich St.-Heinricher-Straße, Teil 2“ wird nach Inkrafttreten des seit dem 1.1.2007 geltenden Baugesetzbuchs nach § 13a („Innenentwicklung“) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Darstellung der Gesamtumgriffe der geplanten Bauleitplanung südlich St.-Heinricher Straße



2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen

2.1 Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Die Darstellung entspricht auch einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

2.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld

Im Bereich östlich des aufzustellenden Bebauungsplans bestehen 2 Bebauungspläne:

Bebauungsplan „In der Au“:

Dieser Bebauungsplan regelt für die Fl.Nr. 500/2 die Errichtung von einigen Ferienwohnungen und die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses zu einem „Kinderheim“.

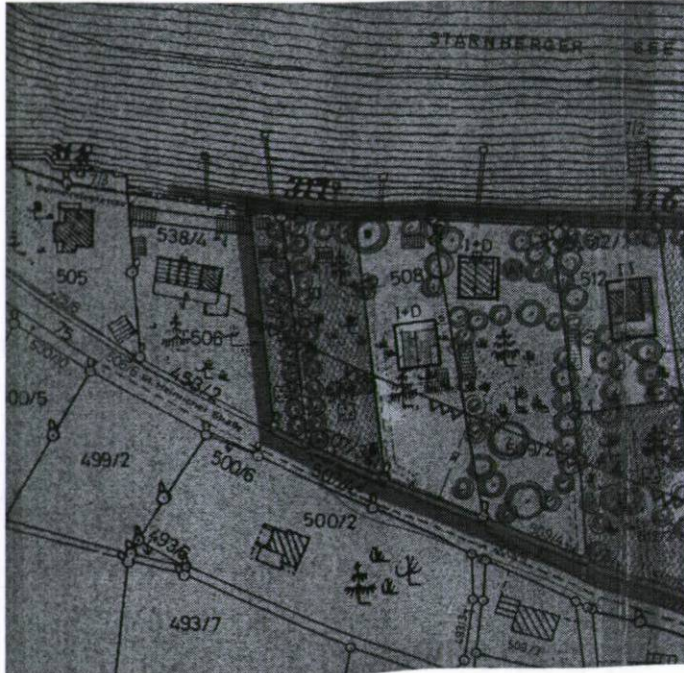


Bebauungsplan Nr. 17 „Unterfeld“

Im Planbereich südwestlich schließt der Bebauungsplan „Unterfeld“ an. Dieser sieht eine lockere Einfamilienhausbebauung vor.

Bebauungsplan "Seeufer - westlich Lido I"

Im Planbereich gegenüber auf der Nordseite der St-Heinricher-Straße gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Seeufer - westlich Lido I". Er sieht eine enge Begrenzung der Bebauung direkt am See vor auf weiträumiger Grundstücksstruktur.



3.0 Vorhaben und Ziele der Änderung, planungsrechtliche Festlegungen

3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung

- Sicherung der durchgrünten Struktur südlich St. Heinricher Straße
- Erhaltung der besonders wertvollen Gehölzbestände
- Vermeidung zusammenhängender Baustrukturen
- Einbindung der Gebäude in die vorhandene Grünstruktur
- maßvolle Erweiterung der bestehenden Villen
- ausreichender Immissionsschutz durch Grundrissorientierung der übergeordneten Räumlichkeiten zur lärmabgewandten Seite, dadurch
- Vermeidung ortsuntypischer aktiver Lärmschutzeinrichtungen wie Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände („Erholungsort“ Seeshaupt), dadurch
- Schonung des Orts- und Landschaftsbildes
- Begrenzung der Höhenentwicklung im Planbereich auf II / Sattel- und Walmdach
- Vermeidung von Zweitwohnungen zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion Seeshaupt (§ 22 BauGB Fremdenverkehrsgebiet)
- Sicherung der weiträumigen Struktur durch Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen

3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen, um den Standort als Wohngebiet zu sichern und keine unnötigen Immissionen zusätzlich zur belasteten Staatsstraße zu erzeugen.

3.3 Festlegung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der jeweils zulässigen Wohnungen richtet sich nach der vorhandenen Größe des jeweiligen Baugrundstückes. Die „Straßenerweiterungsflächen“, die derzeit ja noch Bauland wären, können hierbei ausnahmsweise angerechnet werden. Um Spekulationen auszuschließen, wurden aufeinander abgestimmte Festsetzungen getroffen:

- Festlegung der Anzahl der max. zulässigen Wohnungen bezogen auf die Baugrundstücksfläche
- Festlegung von nur Einzelhäusern
- Festlegung der max. zulässigen Grundflächenzahl
- Festlegung von zusammenhängende Bauräumen, um dem Grundeigentümer eine möglichst große Planungsfreiheit zu geben, wo und wie er ggf. mögliche zusätzliche Grundflächen unterbringen möchte
- geringe Erweiterungsmöglichkeiten für Flächen für Stellplätze und Garagen über die Baugrenzen hinaus

Durch diese Festlegungen sind beispielsweise Hausgruppen und typische Doppelhäuser auf kleineren Grundstücken ausgeschlossen. Allerdings sind doppelhausartige Strukturen auf ungeteilten Grundstücken machbar, sofern die Grundflächen und die Anzahl der Wohnungen dafür gegeben sind.

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

3.4 Stellplatzkonzept

Maßgeblich für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen und deren Gestaltung ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweils geltenden Fassung.

Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Diese sind so anzuordnen, dass auf dem Grundstück gewendet werden kann, also grundsätzlich nicht rückwärts auf die viel befahrene Staatsstraße hinausgefahren werden muss. Auch ist auf die vorhandenen zu erhaltenden Gehölze besonders Rücksicht zu nehmen (Festsetzungen des Bebauungsplans; Baumschutzverordnung).

3.5 Immissionsschutz

Die im Norden vorbeiführende Staatsstraße verläuft direkt nördlich an den Baugrundstücken vorbei. Der mittlere Abstand von Wohnbauten zur Achse der Staatsstraße beträgt knapp 15 m. Von den Umfeldnutzungen entspricht das Gesamtgebiet nördlich und südlich der St. Heinricher Straße einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

dtv-Wert Staatsstraße (2005): 8.033 Kfz/24 Stunden, davon 249 Lkw

Bei Absolutpegeln von tagsüber 65 dB(A) und nachts 58 dB(A) ergeben sich an den nächst gelegenen Immissionsorten Überschreitungen der 16. BImSchV-Werte von bis zu 6 dB(A) bzw. 9 dB(A). Im vorliegenden Fall heißt das, dass bis zu einem Abstand von 45 m zur Straßenmitte gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) nur auf den Gebäudesüdseiten gegeben sind. Die in der Bauleitplanung relevanten, für eine entsprechende Lebensqualität stehenden Orientierungswerte der DIN 18005 würden bei freier Schallausbreitung erst in einer Entfernung von 70 m (tagsüber) bzw. 85 m (nachts) eingehalten.

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.“

Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs ist im Bebauungsplan festgelegt, die übergeordneten Räumlichkeiten (u.a. passiver Schallschutz durch Festlegung differenzierter Grundrissorientierungen: Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) lärmabgewandt nach Süden auszurichten. Damit wäre eine günstige Orientierung der empfindlichen Räumlichkeiten auf die Südseite möglich.

Bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen sind dann erträgliche Bedingungen der zur Staatsstraße hin liegenden Aufenthalts- und Ruheräume möglich. Auch ist hier zu berücksichtigen, dass es sich um ein bereits weitgehend bebautes Gebiet handelt.

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

Allerdings ist darauf hinzuweisen (und in der Satzung festgesetzt), dass auch bei Überplanung bereits überwiegend bebauter Bereiche zum Schutz der Bewohner als Mittel der Wahl zunächst alle aktiven Lärmschutzmaßnahmen auszuschöpfen sind. Dazu gehören neben Wall-/Wandkombinationen, vorgelagerte Garagen und/oder schließenden Mauerteilen auch Abstandsvergrößerungen zur Lärmquelle bzw. das Feihalten bestimmter, besonders beeinträchtiger Teilbereiche.

Abschließend 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.

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).

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. Allerdings wurde von dort darauf hingewiesen, dass die Funktion der Staatsstraße nach Inbetriebnahme des Tunnels der B 2 in Starnberg abnehmen wird („Reduzierung des Schwerlastverkehrs“).

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 Planbereich sollen erhalten bleiben und langfristig gesichert werden. Hierzu sind private Grünflächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds dargestellt. Diese sollen die überkommenen Qualitäten des durchgrün-ten Naherholungsortes Seeshaupt und die „grüne“ Ortseinfahrt von St. Heinrich sichern und eine typische „Straßenrandbebauung“ vermeiden.

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 Geh- und Radweg („Straßenerweiterungsflächen“)

Grundsätzlich wäre die Erstellung eines zusammenhängendes Geh- und Radweges südlich der St 2064 für den Erholungsort Seeshaupt dringend wünschenswert.

Die Staatsstraße 2064 ist viel befahren und weist einen erheblichen Schwerlastverkehr auf. Diese Verkehrsfunktion beeinträchtigt in Seeshaupt zahlreiche Belange massiv:

- Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit gerade der Fußgänger und Radfahrer
- Störung der Aufenthaltsqualität
- Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsbedingungen der direkt anliegenden Bau- grundstücke
- Beeinträchtigung der Fremdenverkehrsfunktion, insbesondere Störung des Radverkehrs um den Starnberger See

In den einschlägigen Ortsuntersuchungen (Ortsentwicklung, Verkehr, Leitbild u.a.m.), z.B. Prof. Zepf vom Juli 1991 ist nach einer Bürgerbefragung besonders im Straßenrum der Staatsstraße ein Geh- und Radweg besonders wünschenswert.

Derzeit beträgt der Gehweg an der Südseite etwa 1,35 m. Diese Breite entspricht nicht den Mindestforderungen eines Gehweges nach der EAE 85/95. Für die Anlage eines kombinier-ten Geh- und Radweges ist diese Breite völlig unzureichend.

Im Rahmen der anstehenden Bebauungspläne „St.-Heinricher-Straße 1, 2 und 3“ soll nun-mehr der Versuch gemacht werden, für diese Bereiche mit einer Gesamtlänge von immerhin ca. 400 m eine Milderung dieses städtebaulichen und verkehrlichen Misstandes zu erreichen.

Zwar wird gelegentlich auch von einem seeabgewandten Geh- und Radweg in Verlängerung des Sonnenweges und dann in Richtung Rosenstraße / Gärtnerei gesprochen, allerdings zeigen die Erfahrungen auch, dass wegen des umfänglichen Fremden-Radverkehrs eine seenahe Führung im Straßeraum auf einem eigenständigen Geh- und Radweg dringend wünschenswert ist.

Im Bereich des kürzlich aufgestellten Bebauungsplans „In der Au“ wurde auch dort an den Engstellen eine Verbreiterung der örtlichen Verkehrsfläche für Zwecke Geh- und Radweg-

festgesetzt (Breite ab Fahrbahnrand: ca. 4,15 m). Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt dort ca. 12,5 m(!).

Die Umsetzung des Geh- und Radweges hinsichtlich der erforderlichen Grundstücksflächen soll auf freiwilliger Basis erfolgen. Dabei kann aus städtebaulicher Sicht auch erwogen werden, eine maßvolle Erhöhung der Anzahl der max. zulässigen Wohnungen in Erwägung zu ziehen.

3.8 Sicherheitsbelange und Staatsstraße 2064

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt der Planbereich innerhalb der Ortsdurchfahrts- grenze. Die Sichtverhältnisse bei den straßenverkehrsrechtlich festgelegten 50 km/h sind günstig. Verkehrssicherheitsbelange sind dann nicht betroffen, wenn nur vorwärts in die Staatsstraße eingefahren wird. Dies bedeutet, dass auf den Privatgrundstücken gewendet und auf dem Grundstück nach dem Einparken vorwärts wieder heraus gefahren werden.

Damit zusammenhängende 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.

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

Überschlägig zulässige Grundflächen lt. geplanter Festsetzungen:

(Nettobauland einschließlich „Straßenerweiterungsflächen): 16.282 qm

GRZ 0,15

Grundflächen überschlägig:

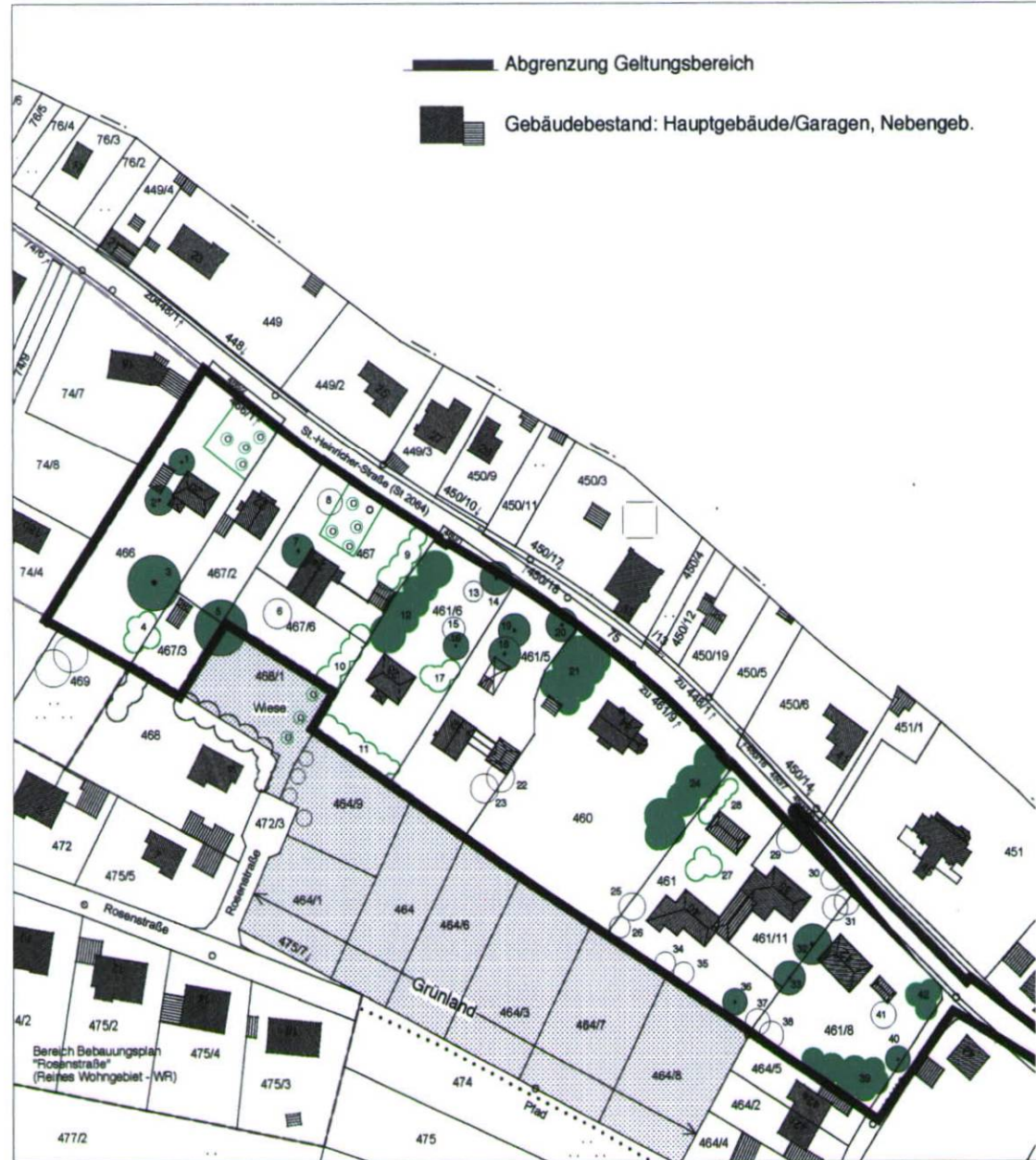
$16.282 \text{ qm} \times 0,15 = 2.442 \text{ qm} \lll 20.000 \text{ qm}$ (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(Die neu hinzukommenden Grundflächen betragen überschlägig lediglich 1.207 qm.)

Aufgrund der sehr geringen maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,15, der zu erhaltenen Gehölze und der Baumschutzverordnung liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Zum Erhalt der bestehenden wertvollen Gehölzbestände wurde eine eingehende Bestandsaufnahme mit Bewertung durchgeführt. Die besonders wertvollen Baumbestände stehen im gesamten Geltungsbereich. Diejenigen Bäume, die nicht als besonders erhaltenswert eingestuft sind, sind im Bebauungsplan nicht dargestellt. Im Übrigen besteht in Seeshaupt eine rechtsverbindliche Baumschutzverordnung.

Bestandsplan Grünordnung und Bewertung



Abgrenzung Geltungsbereich

Gebäudebestand: Hauptgebäude/Garagen, Nebengeb.

LEGENDE BESTAND

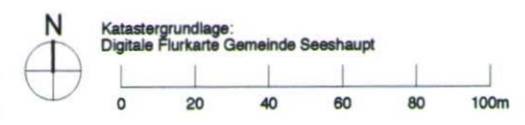
- Einzelbaum
- Baumgruppe
- Gehölzgruppe
mit fortlaufender Nr. (nähere Erläuterung s. Bestandsliste)
- Obstbaumbestand mit mehreren Obstbäumen
- Vegetationsstrukturen mit besonderer Bedeutung im Zusammenhang mit der Planung (direkt an den Bebauungsplan angrenzend)

BEWERTUNG

- Bewertung 1 und zusätzlich x für besondere Funktion =
Erhalt festsetzen

Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See

Bebauungsplan "Südlich St.-Heinricher-Straße, Teil 2",
Gmkg. Seeshaupt
- Bestandsplan + Bewertung Maßstab: 1 : 1000



Stand: 14.01.2008

Planer/iger:
Dipl. Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695690 - Fax: 089/6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Dipl. Ing. Christoph Gotsch
Landschaftsarchitekt
Wolfgangstraße 20 86911 Drossen-St. Georgen
Tel. 08607/69568 - Fax: 08607/1473
e-mail: gotsch@web.de

R. Reiser *C. Gotsch*

BESTANDSLISTE

NR.	Dt. Name/ Charakteristik	Bot. Name	Alter	Besondere Funktion	Gesamt- bewertung	Anmerkungen
1	Rotfichte	<i>Picea abies</i>	3		1	
2	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	3	x	1	Parkbaum im Einzelstand
3	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	3	x	1	Parkbaum im Einzelstand, besonderer Habitus
4	Birkengruppe	<i>Betula pendula</i>	2		3	
5	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	3	x	1	Parkbaum im Einzelstand, besonderer Habitus
6	Blutbuche	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>	3		2	
7	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	3	x	1	Parkbaum im Einzelstand
8	Großsträucher	<i>Pinus mugo</i> , <i>Eunymus europaeus</i>	2		3	
9	Nadelholzgruppe	<i>Thuja occidentalis</i> , <i>Picea abies</i>	3		3	
10	Birkengruppe	<i>Betula pendula</i>	2		2	
11	Schlehengebüsch	<i>Prunus spinosa</i> dominant	2		2	
12	Baumgruppe	2 <i>Tilia cordata</i> 2 <i>Acer platanoides</i> 2 <i>Fagus sylvatica</i>	3	x	1	Prägende große Einzelbäume mit besonderer Raumfunktion
13	Rotfichte	<i>Picea abies</i>	2		3	
14	Kirsche	<i>Prunus avium</i>	2	x	1	Optisch gliedernde Funktion für den Straßenraum
15	Rotfichte	<i>Picea abies</i>	2		3	
16	Lärche	<i>Larix decidua</i>	2	x	1	Parkbaum mit bes. Habitus
17	Rotfichtengruppe	3 <i>Picea abies</i>	2		3	
18	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	3	x	1	Parkbaum im Einzelstand
19	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	3	x	1	Parkbaum im Einzelstand

NR.	Dt. Name/ Charakteristik	Bot. Name	Alter	Besondere Funktion	Gesamt- bewertung	Anmerkungen
20	Winterlinde	Tilia cordata	3	x	1	Optisch gliedern- de Funktion für den Straßenraum
21	Baumgruppe	2 Tilia platyphyllos 2 Acer platanoides 2 Quercus robur 1 Fraxinus excel- sior	3	x	1	Prägende große Einzelbäume mit besonderer Raumfunktion
22	Tulpenbaum	Liriodendron tulipi- fera	1		2	
23	Magnolie	Magnolia ssp.	1		2	
24	Baumhecke (7 Einzelbäu- me) mit Strauchmantel	2 Tilia platyphyllos 2 Acer pseudopla- tanus 2 Picea abies 1 Ulmus glabra	2-3	x	1	Prägende große Einzelbäume mit besonderer Raumfunktion
25	Weide	Salix ssp.	2		2	
26	Gemeine Eibe	Taxus baccata	2		2	
27	Baumgruppe	Liegt im Innenhof und ist nicht einsehbar				
28	Baumhecke	2 Acer platanoides mit flächigem Ta- xus Unterwuchs	2		3	
29	Spitzahorn	Acer platanoides	1		2	
30	Salweide	Salix caprea	2		3	
31	Baumgruppe	2 Acer sacchari- num Wierii 2 Acer rubrum	2		2	
32	Geschlitzter Silberahorn	Acer saccharinum Wierii	2	x	1	Prägende große Einzelbäume mit besonderer Raumfunktion
33	Geschlitzter Silberahorn	Acer saccharinum Wierii	2	x	1	Prägende große Einzelbäume mit besonderer Raumfunktion
34	Omorikafichte	Picea omorika	2		3	
35	Omorikafichte	Picea omorika	2		3	
36	Lärche	Larix decidua	2	x	1	Parkbaum mit bes. Habitus

NR.	Dt. Name/ Charakteristik	Bot. Name	Alter	Besondere Funktion	Gesamt- bewertung	Anmerkungen
37	Rotfichte	Picea abies	2		3	
38	Esche	Fraxinus excelsior	2		3	
39	Baumgruppe	Tilia cordata Acer plata- noides Populus alba Fagus syl- vatica	3	x	1	Prägende große Ein- zelbäume mit beson- derer Raumfunktion
40	Kastanie	Aesculus hippocasta- num	3	x	1	Optisch gliedernde Funktion für den Straßenraum
41	Zierkirsche	Prunus sar- gentii	2		1	
42	Baumgruppe	2 Betula al- bosinensis 1 Sorbus aucuparia	2	x	1	Optisch gliedernde Funktion für den Straßenraum