

Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See
Begründung zum Bebauungsplan „Am Frechenseeweg“, Gmkg. Seeshaupt



Stand: 02.07.2012
 Geändert: 14.01.2013 / redakt. ergänzt: 26.02.2013

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: *Christoph Goslich*
 Dipl.Ing. 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 *01.04.* 2014

Bernwieser

 Bernwieser, 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis**Teil A: Städtebau**

1.0 Planungsanlass und Verfahren	3
2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen	3
2.1 Flächennutzungsplan	3
2.2 Angrenzende Bebauungspläne	4
2.3 Vorgaben der Regionalplanung Oberland (17)	5
3.0 Vorhaben und Ziele der Planung, planungsrechtliche Festlegungen	5
3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung	5
3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)	7
3.3 Festlegung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)	7
3.4 Festlegung der Grundflächen und Geschossigkeit	8
3.5 Stellplatzkonzept	8
3.6 Immissionsschutz	9
3.7 Grünflächen und Eingrünung	9
3.8 Waldabstand	10
4.0 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Grünordnung	11
4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	11
4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umwelt	12
4.3 Grünplanung	12
5.0 Sonstiges	13
5.1 Niederschlagswasserbeseitigung	13
5.2 Grundwasser	15
5.3 Baugrund	15
5.4 Altlastenverdachtsflächen	15
5.5 Wasserversorgung	15
5.6 Abwasserentsorgung	16
5.7 Denkmalschutz	17
6.0 Erschließung	19
7.0 Flächenübersicht	19
8.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	21
Teil B: Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	22
1.0 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	22
2.0 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	28
3.0 Nullvariante	28
4.0 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	28
5.0 Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung	29
6.0 Ausgleichsflächenbedarf	29
7.0 Ausgleichskonzept	30
8.0 Monitoring	30
9.0 Zusammenfassung Umweltbericht	31
Anlage 1 Umweltbericht: Ausgangszustand, Bewertung und Ausgleichsermittlung	32
Anlage 2 Lageplan der ökologischen Ausgleichsfläche “	33
9.0 Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren	34
Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)	40

Teil A: Städtebau

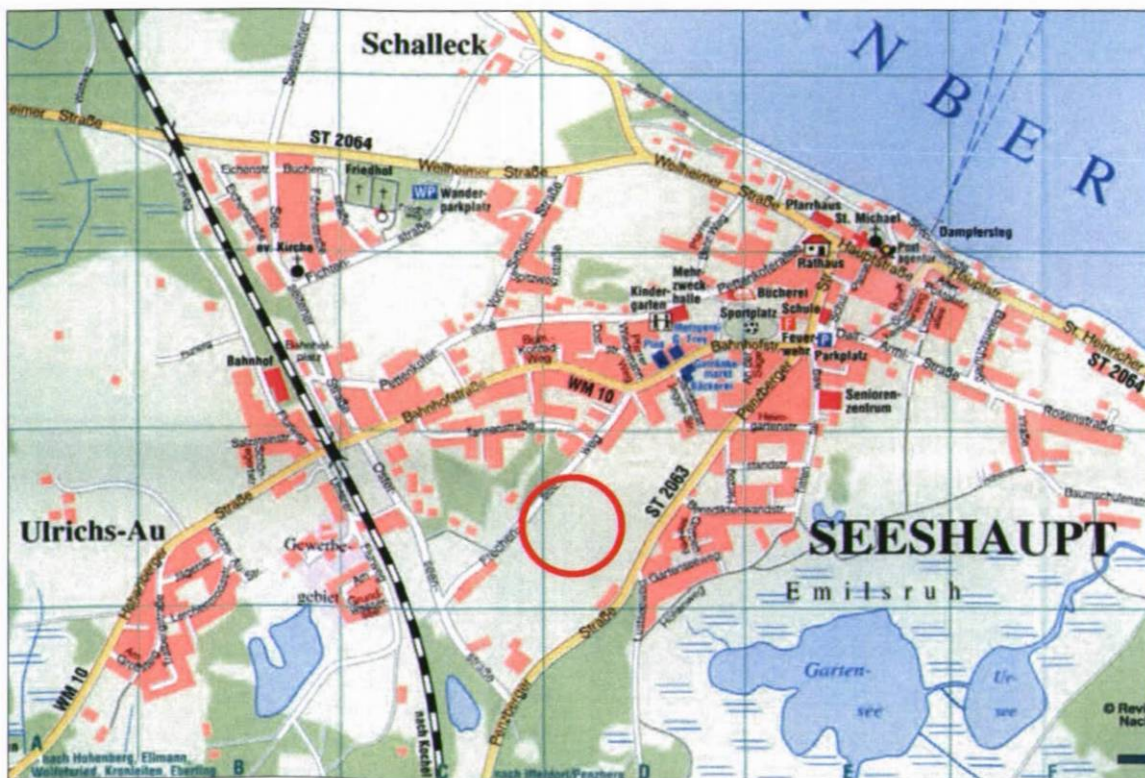
1.0 Planungsanlass und Verfahren

Planungsanlass

Aufgrund eines örtlichen Baulandbedarfes will die Gemeinde Seeshaupt im Bereich des Frechenseeweges ein neues, maßvoll dimensioniertes Baugebiet mit ca. 1,787 ha Bauland entwickeln. Die Baufläche liegt im Außenbereich, gehört jedoch im Hinblick auf die großräumigen Siedlungszusammenhänge noch zum Siedlungskörper von Seeshaupt.

Verfahren

Der aufzustellende Bebauungsplan „Am Frechenseeweg“ wird wegen der Außenbereichslage im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt einschließlich Umweltbericht.



Übersichts-Ortsplan mit Lage des geplanten Baugebietes



Frechenseeweg von Norden nach Süden



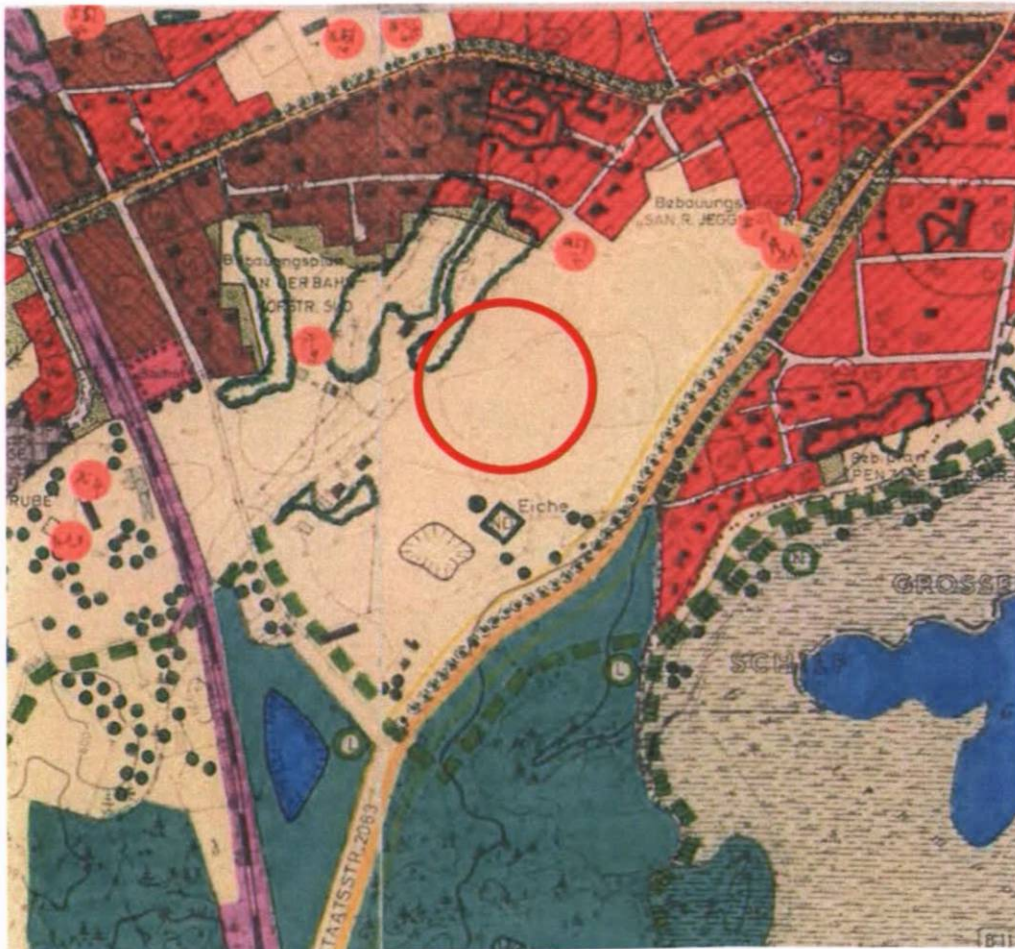
Baugebiet anschließend nach Süden

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 20-mal geändert.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Norden schließt das geplante Baugebiet an eine Wohnbaufläche mit Baubestand einer früheren FNP-Änderung an. Westlich sind zusammenhängende Gehölzbestände im Bereich eines Drumlins dargestellt. Im Süden besteht eine Splitterbebauung aus einigen kleinmaßstäblichen Wohnhäusern, an die die Bauflächen der 21. FNP-Änderung dann anschließen. Damit der Bebauungsplan „Am Frechenseeweg“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der FNP im Parallelverfahren angepasst.

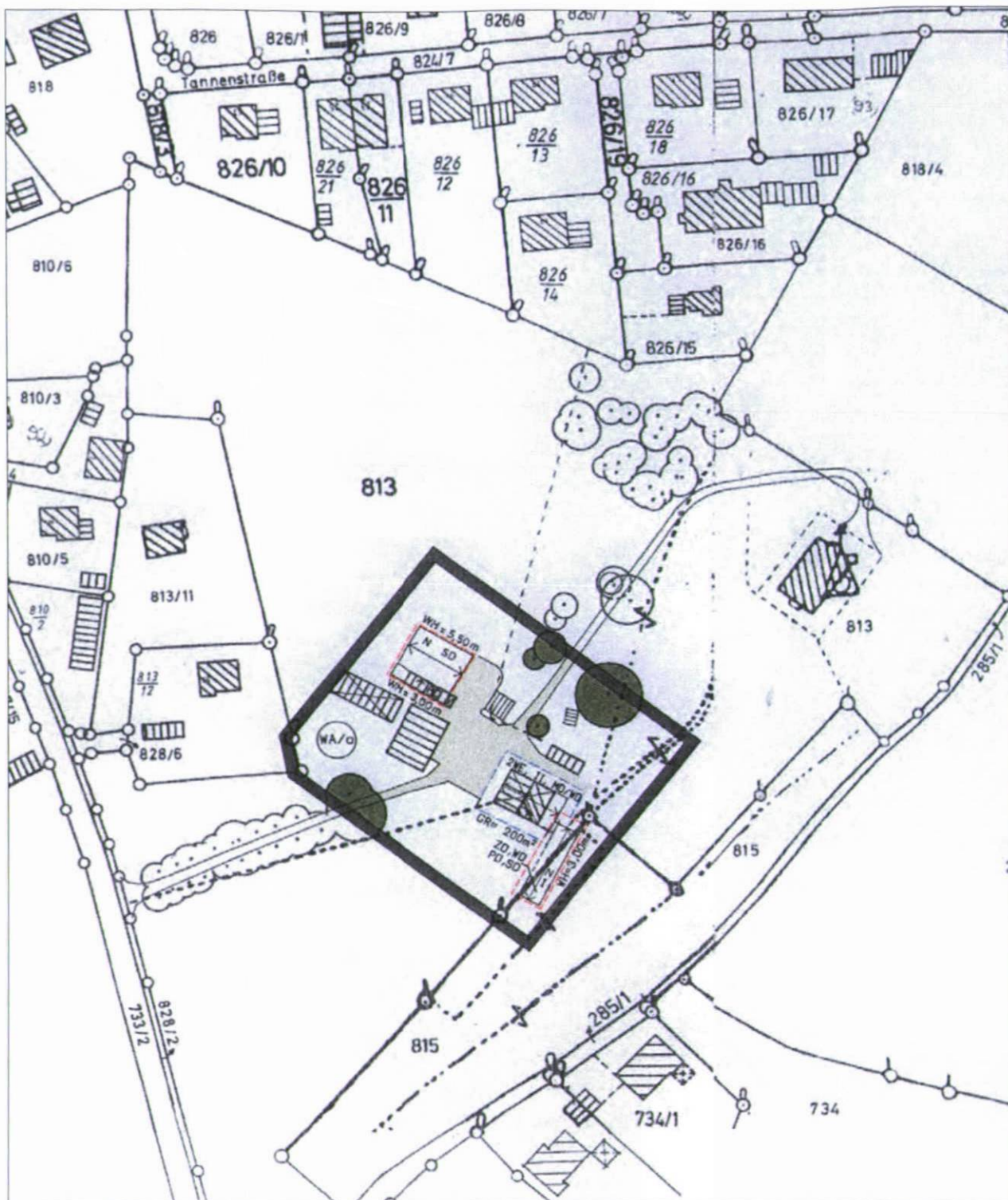


Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Standort neues Wohngebiet

-o.M.-

2.2 Angrenzende Bebauungspläne

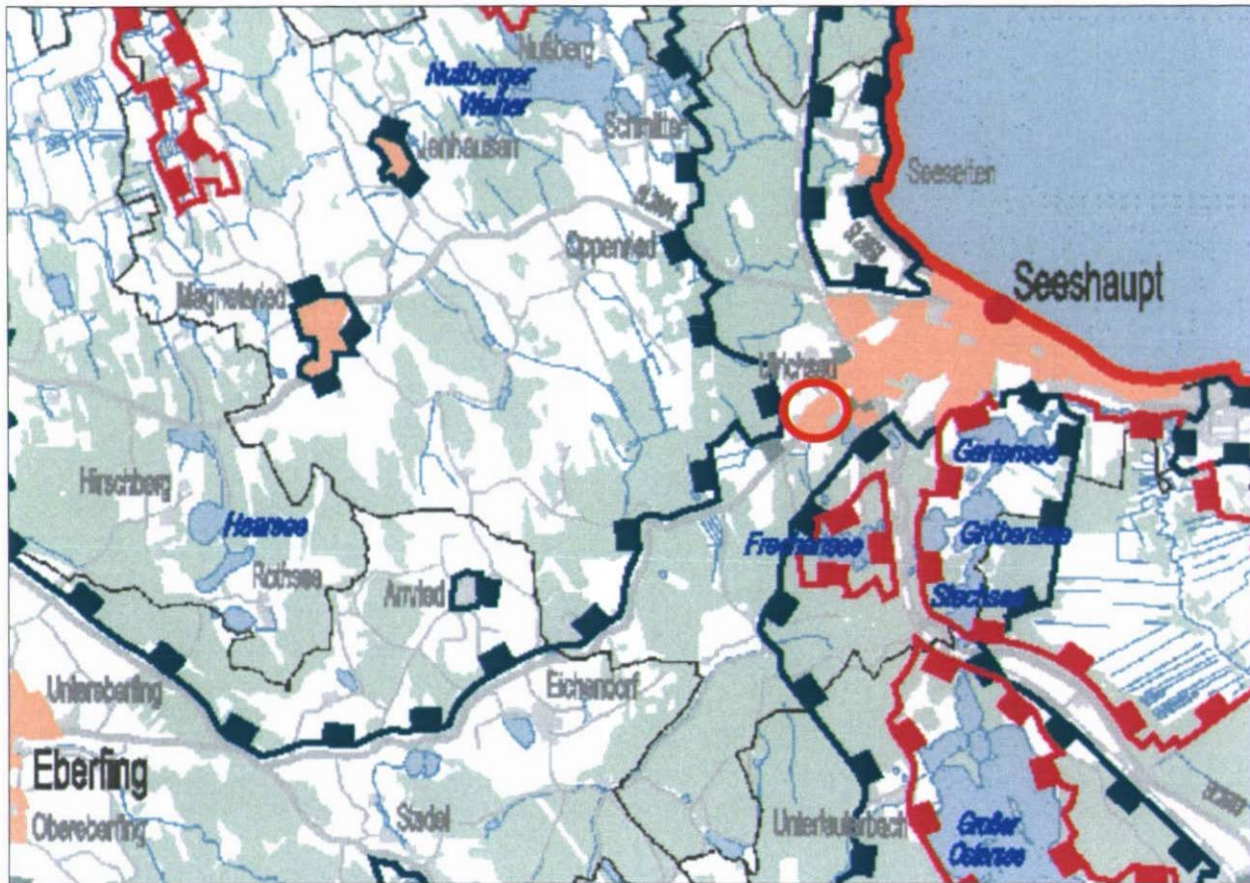
Im Westen des Frechenseeweges besteht der Außenbereichs-Bebauungsplan „Tannenhof“, in Kraft getreten am 06.02.2001, der eine geringe zusätzliche Bebauung zur Villa zulässt.



2.3 Vorgaben der Regionalplanung Oberland (17)

- Nach der Karte Natur + Landschaft / Fortschreibungskapitel B I liegt der Planbereich nicht in einem Gebiet mit herausragender Bedeutung
- Die Karte Landschaft + Erholung weist den Bereich bezüglich Fremdenverkehrsgebiet als Nr. 2 „Starnberger Seegebiet“ aus

- Die Karte 3 Landschaft + Erholung stellt im Umfeld mehrere Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete dar. Der Planbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet.



Schutzgebiete Karte Regionalplan 17

3.0 Vorhaben und Ziele der Planung, planungsrechtliche Festlegungen

3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung

- Berücksichtigung und Bewahrung der großzügigen landschaftlichen Gegebenheiten durch kleinmaßstäbliche, niedrigere Bebauung, gegliedert durch Grün
- Freihaltung, Sicherung und Gliederung eines großzügigen Straßenraumes „Frechenseeweg“ durch Abstandsgrünfläche und eine straßenbegleitende Baumreihe
- Offenhaltung der Gebäudestruktur durch mehrere Bauräume und offene Bauweise
- Festlegung einer lockeren Einzelhausbebauung mit 2 Vollgeschossen
- Festlegung jeweils unterschiedlichen Grundflächen absolut.

(Hintergrund der kleineren Einzel- und Doppelhausgrundstücke ist der Wunsch der Gemeinde, Bauwilligen mit weniger Geld zum Eigenheim zu verhelfen. Werden größere Grundstücke gewünscht, wird auf die Einzelhäuser im nördlichen Bereich und am Rand im Südabschnitt verwiesen und auf den freien Grundstücksmarkt.)

- Durch die größeren Hausgärten im nördlichen Bereich und am neuen Ortsrand zur Penzberger Straße ergeben sich etwas größere Hausgärten mit mehr Grünflächen.
- Begrenzung der Höhenentwicklung auf 2 Vollgeschosse
- Sicherung der baulichen Struktur durch Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen und Hausform.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch teilweise kleinere Grundstücke.
- Fahr- und Fußwegverknüpfung und Verbesserung der Durchgängigkeit des Baugebietes in Richtung Penzberger Straße
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, durch Festlegung einer Grünfläche/ Kinderspielplatz im mittleren Bereich.
- Aufweitung des Frechenseeweges durch eine begleitende Baumreihe und Versickerungsflächen für Oberflächenwasser, gleichzeitig Waldabstandsbereich, Einplanung von öffentlichen (Besucher-) Parkplätzen.
- Einplanung von 2 Straßenanschlüssen für eine langfristige Erweiterung des Baugebietes in Richtung Penzberger Straße, wobei aber grundsätzlich zwischen Bebauungserweiterung und Staatsstraße ein breiter, parkartiger Landschaftsraum gegliedert z.B. mit großen Eichen, verbleiben soll. Nur damit können unschöne und unpassende Lärmschutzwände – bzw. –wälle vermieden werden.
- Vermeidung von Zweitwohnungen zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion Seeshaupt (§ 22 BauGB Fremdenverkehrsgebiet)

3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden wegen des Binnencharakters des Gebietes nicht zugelassen. Hierbei gilt es auch, unnötigen Verkehr von vorneherein zu vermeiden (keine verkehrserzeugenden Nutzungen wie z.B. Arztpraxen).

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

Um Grundstücksspekulationen auszuschließen, und den Autoverkehr wegen der schönen, ungestörten Wohnlage frühzeitig zu vermeiden, wurden aufeinander abgestimmte Festsetzungen getroffen:

- Festlegung der Anzahl der max. zulässigen Wohnungen bezogen auf das Wohngebäude: pro Wohngebäude ist nur 1 Wohnung zulässig
- Festlegung der max. zulässigen Grundflächen
- Festlegung der Mindestgrundstücksgrößen und der Hausform
- Festlegung von zusammenhängenden Bauräumen, um dem Grundeigentümer eine möglichst große Planungsfreiheit zu geben

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 städtebauliche Gründe sprechen gegen eine übermäßige bauliche Verdichtung im Planungsbereich (Versiegelungen durch erforderliche Stellplätze/ Garagen/ Zufahrten).

3.4 Festlegung der Grundflächen und der Geschossigkeit

Die Festlegung unterschiedlicher Grundflächen verfolgt das städtebauliche Ziel, bezogen auf die ca.-Grundstücksgrößen auch die entstehenden Baumassen zu differenzieren und auskömmlich Gärten zu sichern. Die kleineren Grundstücke und damit verbunden die knapperen Grundflächen für Einzel- und Doppelhäuser sollen den Belang der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung angemessen berücksichtigen.

Allgemein werden 2 Vollgeschosse zugelassen. In dem recht großzügigen Villenbereich nördlich der Planstasse A werden die Wandhöhen geringfügig erhöht und statt mit 6 m mit 6,50 m festgelegt.

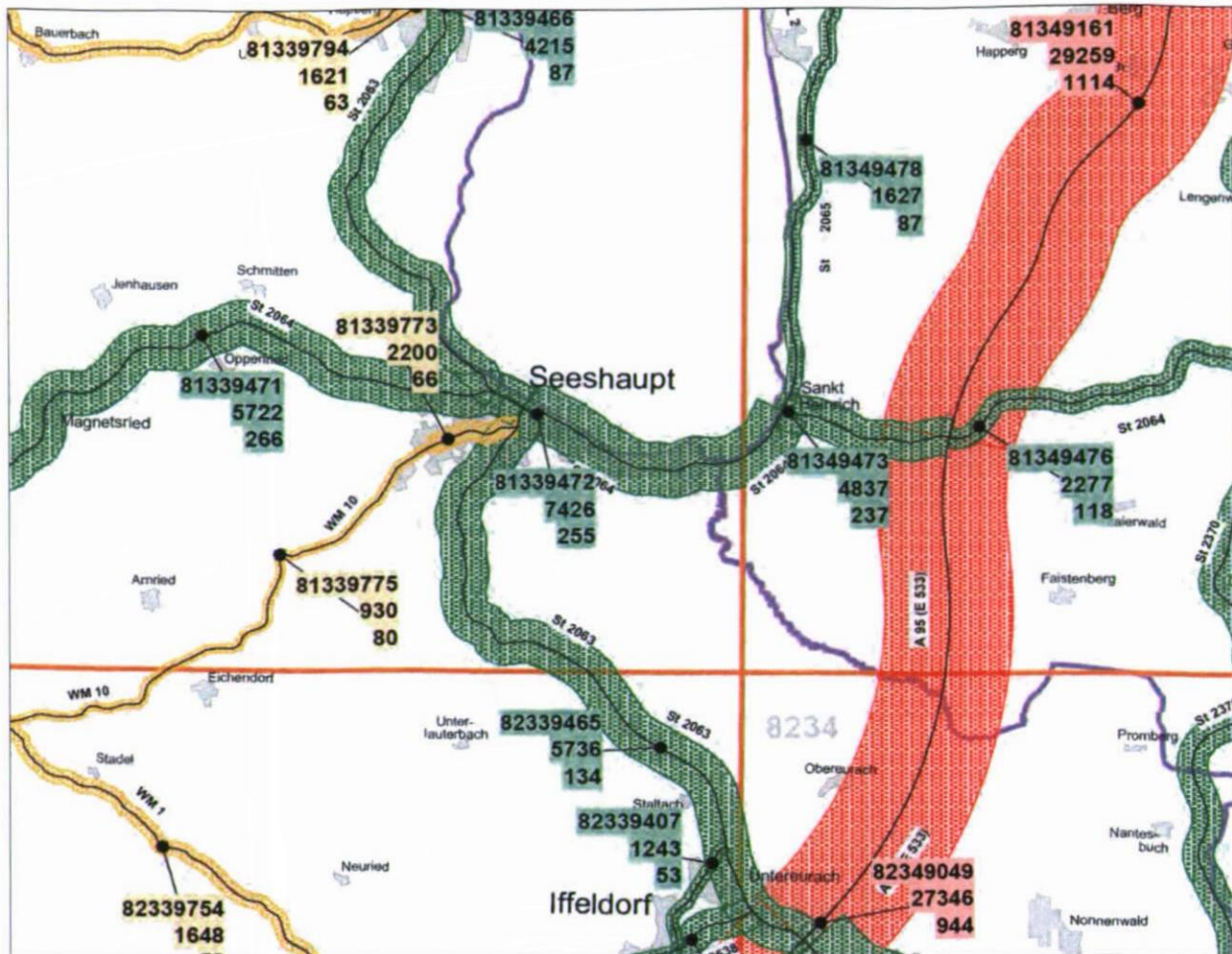
3.5 Stellplatzkonzept

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. Im Bereich der Einheimischengrundstücke soll ggf. der 2 Stellplatz entweder vor der Garage oder aber im Bereich der Parkplätze nachgewiesen werden. Ziel muss es sein, das ohnehin kleine Wohnumfeld bzw. den Wohngarten nicht nur mit abgestellten Autos zu belasten!

3.6 Immissionsschutz

Das Gebiet liegt zwischen der Penzberger Straße (Staatsstraße 2063) und dem Frechenseeweg, der derzeit in der Ausbaubreite teilweise nur unzureichend ist. Die Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen ist gering, da die Penzberger Straße ca. 225 m vom Frechenseeweg entfernt liegt. Der Abstand des neuen Wohngebietes von der Staatsstraße wird zukünftig mind. ca. 160 m betragen.

- Verkehrsbelastung der Staatsstraße (Stand 2010)
- 5.736 Kfz/ 24 Stunden, davon 134 LKW (= 2,3 %
Zählstelle Nr. 81339465, südlich Richtung Iffeldorf)



Kartenquelle: Staatliches Bauamt Weilheim

- .o.M.-

Die Planung genügt damit den Grundanforderungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

3.7 Grünflächen und Eingrünung (gleichzeitig Flächen für die Oberflächenwasserver-sickerung)

Das Gebiet wird entlang des Frechenseeweges mit einer öffentlichen Grünfläche mit großkronigen heimischen Laubbäumen ausgeweitet und dadurch aufgewertet. Damit wird auch der erforderliche Waldabstand zum benachbarten Drumlin mit erhöht gelegener Villenbebauung geschaffen.

Dieser Bereich dient dann auch der naturnahen und ökologisch sinnvollen Regenwasserver-sickerung / Schneelagerung. Vergleichbare Bereiche liegen dann auch straßenbegleitend an den 2 Straßenanschlüssen, im Süden gleichzeitig Eingrünung des Bebauungsrandes mit einigen Parkplätzen und großkronigen heimischen Laubbäumen.

Für Seeshaupt als schöner Erholungsort ist die Steigerung der räumlichen und städtebaulichen Qualitäten ein besonderes Anliegen. erinnert sei in diesem Zusammenhang an das

Ortsentwicklungsgutachten, bestehend aus Leitbild Seeshaupt, Siedlungskonzept, Verkehrskonzept, Prof. Zepf für den Ort Seeshaupt von 1991.

3.8 Waldabstand

Baumfallgefahr durch Wald im Bereich des nordwestlich angrenzenden „Tannenhof“ (Fl.Nrn. 820, 813)

Von der zuständigen Behörde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim wurde mit Schreiben vom 08.08.2012 betreffend die angrenzenden Flächen eine Stellungnahme dahingehend abgegeben, dass forstwirtschaftliche Belange nicht betroffen sind.

Von einer weiteren Fachbehörde, dem Forstamt Murnau wurde mit Datum vom 21.08.2012 eine gegenteilige Stellungnahme abgegeben mit folgender Aussage:

„Waldeigenschaft der Fl.Nr. 820, Gmkq. Seeshaupt

Die westlich dem geplanten Bebauungsgebiet vorgelagerte Fl.Nr. 820 Gm. Seeshaupt mit rd. 0,77 ha ist Wald nach Art. 2 Abs. 1 BayWaldG. Es handelt sich um ein gezäuntes Waldgrundstück mit ca. 40 bis 140 Jahre alten Laubbäumen (Buche, Linde, Bergahorn) und Nadelbäumen (Fichte, Lärche, im Unterstand auch Eibe). Alter und Dimension der Bäume lassen erhebliche Risiken von Sturmwürfen erwarten. Die Kronen der Bäume am Ostrand oft sehr asymmetrisch und lassen Kronenbrüche mit Wirkung auf die Fl.Nr. 284 erwarten.

Der Bestand ist im Wesentlichen geschlossen, einige Wege sind auch unter Schirm angelegt.

Die Größe der bestockten Flurnummer mit 0,77 ha ist deutlich größer als kleinere Flächen im bebauten Gebiet nach Art. 2 Abs. 4 Satz 2 BayWaldG. Auch der Zusammenhang mit angrenzenden Waldteilen belegt die Waldeigenschaft der Fl.Nr. 820 nach Art. 2 Abs. 1 BayWaldG.

Durch Baumfall gefährdete Bereiche

(...). Die bis 40 m hohen Nadelbäume und die bis über 30 m hohen Laubbäume auf Fl.Nr. 820 können die östlich des Frechenseeweges gebauten Häuser und damit auch Menschen erheblich gefährden: Nadelbäume haben Fallbereiche bis zu 30 m vom östlichen Rand des Frechenseeweges gemessen bzw. Laubbäume auf bis zu 15 m und mehr vom östlichen Rand des Frechenseeweges gemessen.

Deshalb sind die Baufenster außerhalb dieser Fallbereiche der Bäume zu planen.“

Aufgrund der Anregung fand ein Ortstermin am 16.11.2012 mit einem Baumgutachter, dem Grundeigentümer und dem Fachplaner LA statt. Dabei wurde der „Wurfbereich“ in Bezug auf die in Bäume dargestellt und im Bebauungsplanentwurf festgelegt.

Gefährdungspotential

Der „Wurfbereich“ wurde sodann mit Planzeichen gekennzeichnet und im Wesentlichen auch durch die Baugrenzen berücksichtigt. Da, wo ggf. Garagen und kleinere Bereiche der Baugrenzen allenfalls am Rande berührt sind, wird in der Satzung konstruktive Maßnahmen bei der Bauausführung empfohlen: statische Verstärkung der Dächer und Dachkonstruktionen; hier wird im Rahmen der Bauplanung empfohlen, fachkundige Beratung insbesondere der Statiker in Anspruch zu nehmen.

Insbesondere die flachwurzeln Baumart Fichte ist im gesamten Bereich erheblich windwurfgefährdet.

Der Bau von einzelnen Garagen am Rande des Wurfbereiches wird ermöglicht, da diese nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dient und daher auch ein nur geringes Risiko für Personenschäden besteht, und ansonsten die Bebaubarkeit der Villengrundstücke teilweise über Gebühr erschwert würde. Allerdings ist ein gewisses Risiko von Sachschäden durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste, auch aus den westlich des Frechenseeweges angrenzenden Nachbargrundstücken gegeben.

Der Gemeinde Seeshaupt bzw. dem betreffenden Grundeigentümer wird empfohlen, beim Verkauf der Einzelparzellen, die im gekennzeichneten Einflussbereich liegen, Haftungsausschlusserklärungen zu verlangen.

Beim Spielplatz, der aber allenfalls am Rande gefährdet wird, wird davon ausgegangen, dass dieser bei Sturm nicht benutzt wird (entsprechende Ausschilderung, auch bei Parkplätzen).

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

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung



Luftbild mit Planungsbereich zwischen Frechenseeweg – Penzberger Straße

-o.M.-

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich liegt Seeshaupt in der Jungmoräne des Isar-Loisach-Ammergletschers (Stan-

dortkundliche Landschaftsgliederung von Bayern, GLA 1991) bzw. dem Ammer-Loisach-Hügelland (Meynen & Schmithüsen 1962). Das Planungsgebiet des Bebauungsplans 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. Das Gelände liegt auf ca. 601.00 m üNN und steigt von Osten nach Westen um knapp 1 m an, d.h. das Gelände ist fast eben.

4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Hier wird auf den Umweltbericht Teil B. verwiesen.

Überschlägig zulässige Grundflächen lt. geplanter Festsetzungen:

Umgriff Geltungsbereich	17.870 m ²
Nettobauland	13.036 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche neu	2.534 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand	613 m ²
<u>Parkplätze öffentlich</u>	<u>153 m²</u>
Summe Verkehrsflächen	3.300 m ²
Grünflächen (= Spielplatz, Waldabstandsflächen/Versickerung)	1.330 m ²
Versickerungsflächen, gleichzeitig Begleitgrün	576 m ²

Ermittlung der Grundflächen:

Bereich Einzelhäuser nördlich Planstraße A:

Zulässig Grundflächen maximal: 6 x 150 = 900 m²

Bereich Einzelhäuser südlich Planstraße A:

Zulässig Grundflächen maximal: 4 x 120 + 5 x 110 = 1.030 m²

Bereich Doppelhäuser südlich Planstraße A:

Zulässig Grundflächen maximal: 8 x 85 = 680 m²

Summe Grundflächen: 2.610 m² ; Summe Nettobauland: 13.036 m²

Ø GRZ = 2.610 m² : 13.036 m² = 0,20 < zul. 0,35 (Abb. 7, Typ B)

Bei max. 80 % Versiegelung gem. § 19(4) BauNVO: 2.610 m² x 0,8 = 2.088 m² ;

GRZ₁₉₍₄₎ = 4.698 m² : 13.036 m² = 0,36

4.3 Grünplanung

Bei Neubauten sind Pflanzbindungen festgelegt. Je nach der individuellen Gartengestaltung können die zu pflanzenden Gehölze geplant werden. Das Gebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet, ebenso sind im Gebiet keine Biotope vorhanden.

Durch die Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die enge Begrenzung der Baufelder und die geringeren Grundfläche insbesondere bei den Einzelhäusern wird die Versiegelung in Grenzen gehalten. Allerdings sind die zusätzlich zulässigen Versiegelungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (80 %, wobei 20 % für Terrassenflächen und 10 % für Balkone mitgerechnet sind) zu berücksichtigen. Daher wird das Regelverfahren Eingriffsregelung angewandt.

Durch die Pflanzung großkroniger Bäume entlang des Frechenseeweges und im Bereich der Erschließungsstraßen und am südlichen Bebauungsrand können die Eingriffe zusammen mit den straßenbegleitenden Grün-/ Versickerungsflächen gemildert werden.

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

5.0 Sonstiges

5.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde Seeshaupt ist im Planbereich kiesiger Untergrund vorhanden, so dass eine Versickerung grundsätzlich möglich wäre (Geologische Karte: Am Rande der Schotterterrasse). Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen. Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor; sie sind deshalb eigenverantwortlich von den Bauherren zu erkunden. Es wird dringend empfohlen, Sickerversuche durchzuführen, um zu erkunden, ob das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Wasser versickert werden kann. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser an einzelnen Stellen nicht möglich sein, ist zu prüfen, ob nicht an günstigen Stellen eine gemeinsame Versickerungsanlage ausgeführt werden kann. Zusätzlich sollten genügend große Regenrückhalteeinrichtungen geschaffen werden. Auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung; usw. wird hingewiesen.

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

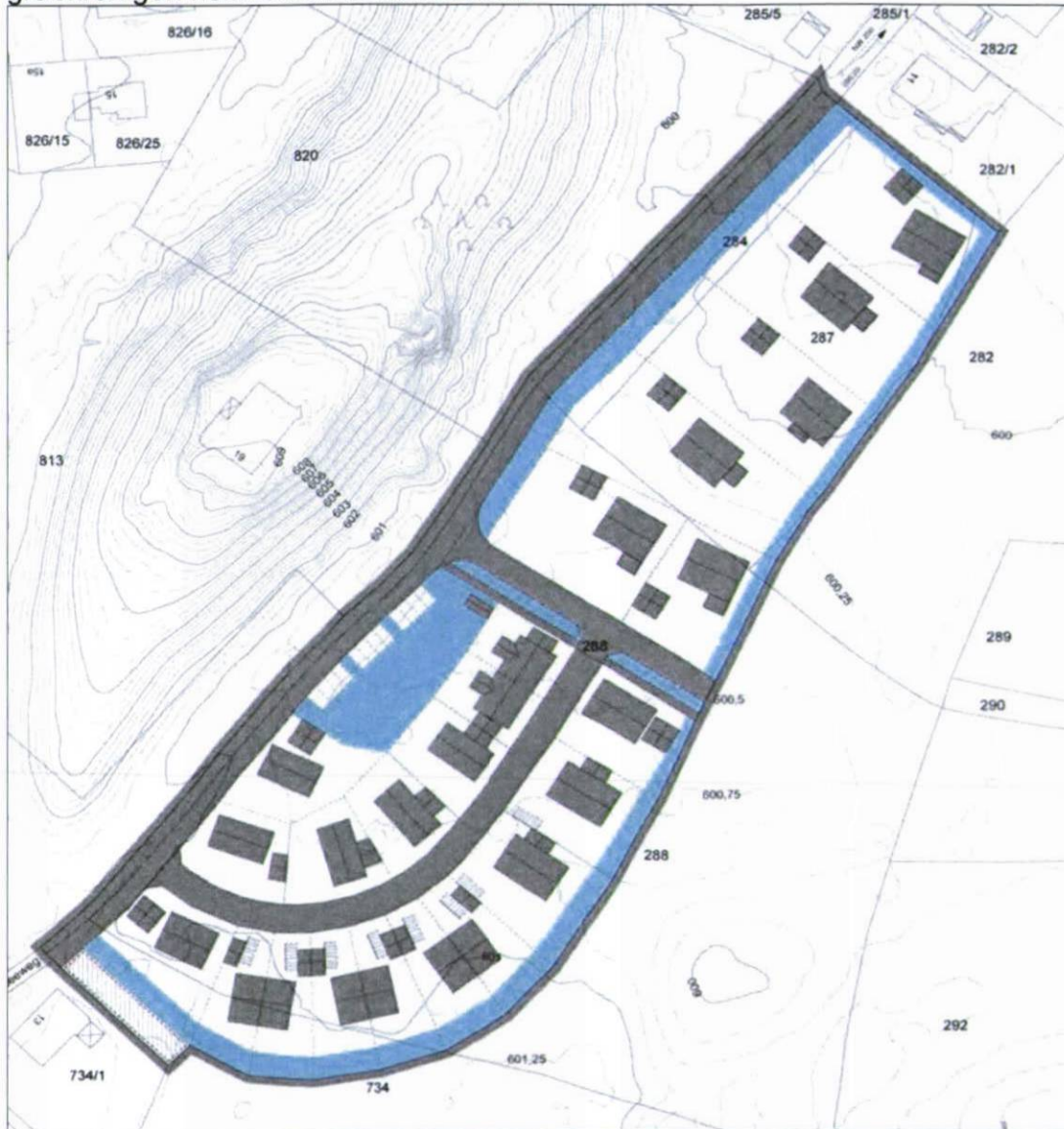
Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort **versickert** werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über

eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV). Die für die Versickerung notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan am 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. Benachbart in der Tannenstraße sind durchwegs Sickerschächte zur Regenwasserversickerung vorhanden. Es ist zu erwarten, dass diese auch im neuen Baugebiet möglich sind.

Flächen für die Oberflächenwasserversickerung

Das Gebiet wird entlang des Frechenseeweges mit einer öffentlichen Grünfläche mit großkronigen heimischen Laubbäumen ausgeweitet und dadurch aufgewertet. Damit wird auch ein angemessener Abstand zum benachbarten Drumlin mit erhöht gelegener Villenbebauung geschaffen. Dieser Bereich dient dann auch der Regenwasserversickerung naturnah. Vergleichbare Bereiche liegen dann auch straßenbegleitend an den 2 Straßenanschlüssen, im Süden gleichzeitig Eingrünung des Bauungsrandes mit einigen Parkplätzen und großkronigen heimischen Laubbäumen.



5.2 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, insbesondere wegen der Hanglage und wegen Schichtwasser. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. In keinem Fall ist ein Anschluss von Drainagen an den Kanal zulässig.

5.3 Baugrund

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

5.4 Altlastenverdachtsflächen

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

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

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

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

5.5 Wasserversorgung

Im Frechenseeweg liegt von Norden her bereits eine Wasserleitung bis auf Höhe Haus-Nr. 11. Diese wurde im Jahr 2011 erneuert und geprüft; diese Leitung kann dann nach Süden verlängert werden.

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

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

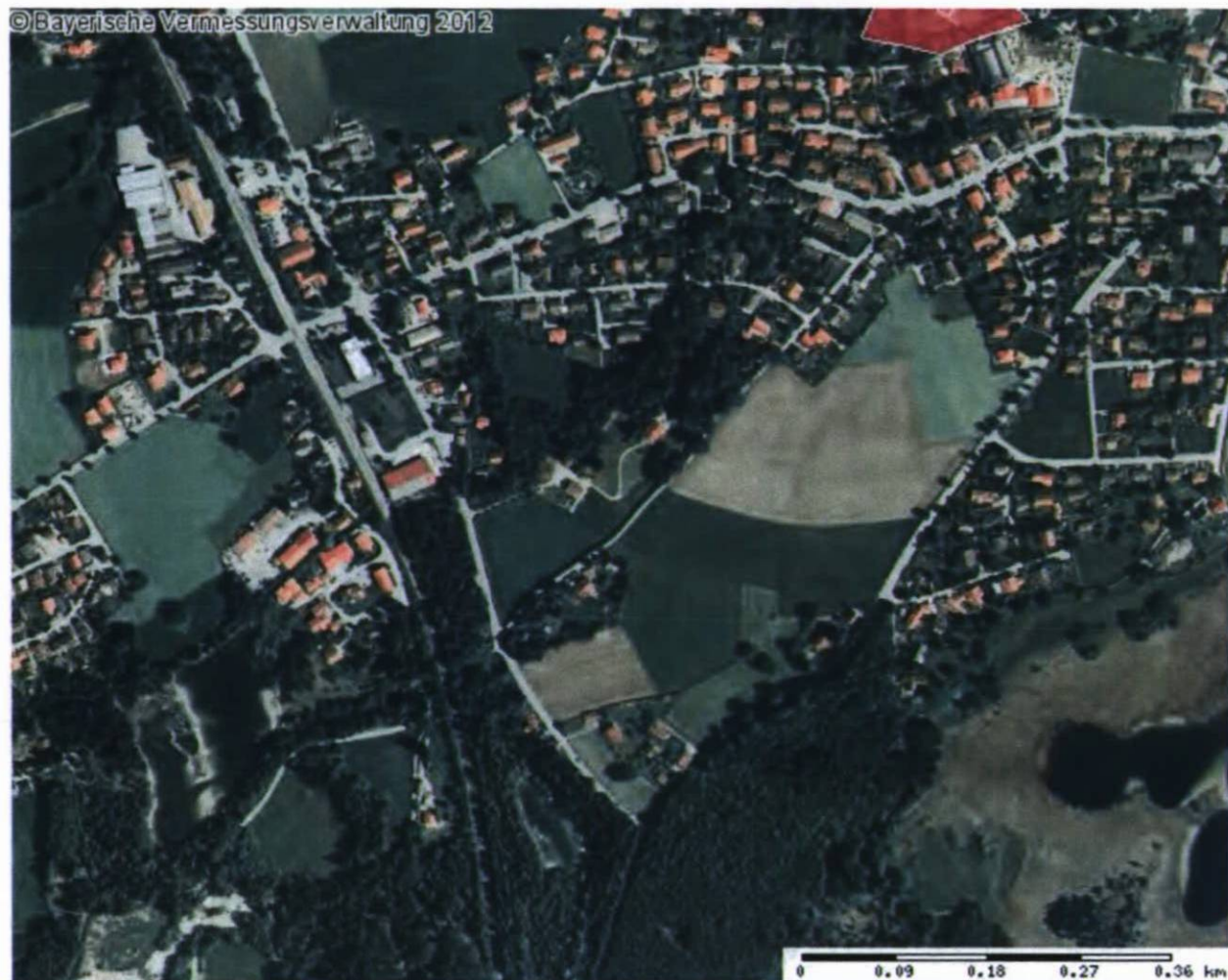
5.6 Abwasserentsorgung

Im Frechenseeweg liegt von Norden her ein Schmutzwasserkanal mit einem Durchmesser von DN 250 mm bis auf Höhe Haus-Nr. 11 und ist somit leicht ausreichend für die zusätzlichen Anschlüsse. Die Kanaltiefe beträgt ca. 3 m. Diese reicht vermutlich aus. Dieser wurde im Jahr 2011 erneuert und geprüft; dieser Kanal kann dann nach Süden verlängert werden. Die 4 Gebäude der südlichen Splitterbebauung sind von Süden her kanal- und wassertechnisch erschlossen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. 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 Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AV Starnberger See) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41c BayWG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

5.7 Denkmalpflege

Im Informationssystem des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege sind im Umfeld des geplanten Baugebietes weder Boden- noch Baudenkmäler eingetragen.



Auszug aus dem Denkmal-Viewer des Landesamtes für Denkmalpflege

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.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtl_grundlagen_bodendenk.pdf

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, **10**, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Folgende Nebenbestimmungen wären bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7 a, 7 d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008, http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern können. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden.

6.0 Erschließung

Das Baugebiet ist über den auszubauenden Frechenseeweg zu erschließen. Als Wohnsammelstraße schließen daran 2 Straßen mit Anbindungsmöglichkeit für spätere Baugebieteserweiterungen an. Darüber hinaus sind noch 3 schmale Stiche geplant

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Seeshaupt sicherzustellen.

Die Abwässer werden über einen Anschluss an den Gemeindekanal, der von Norden her bereits im Frechenseeweg liegt, mit Anschluss an den Ringkanal Starnberger See liegt, beseitigt.

Das unverschmutzte Regenwasser ist zu versickern. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sind dabei einzuhalten.

Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr anzuschließen.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Netz der E-ON Bayern möglich.

7.0 Flächenübersicht

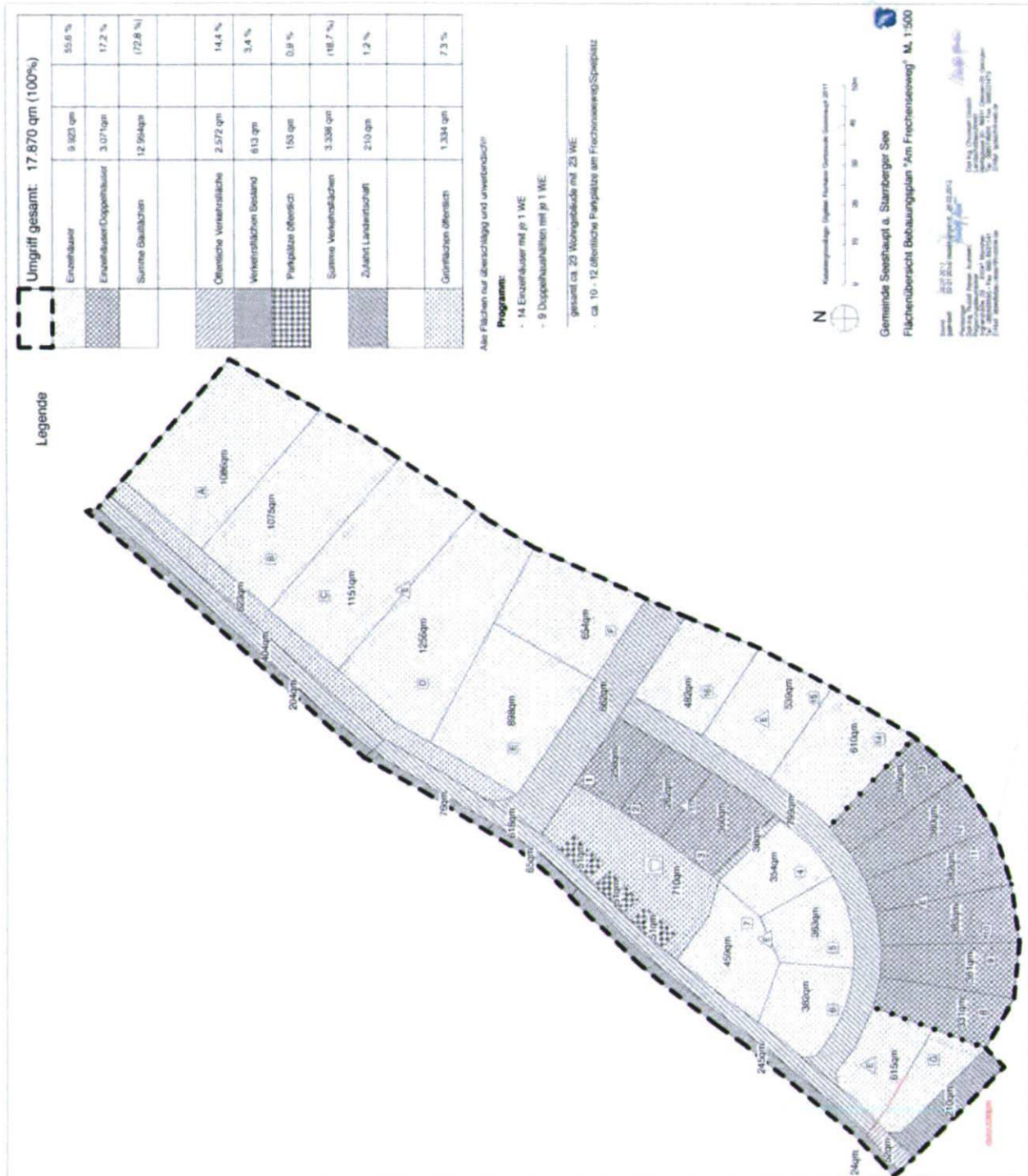
Umgriff Geltungsbereich	17.870 m ²
Nettobauland	12.994 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche neu	2.572 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand	613 m ²
<u>Parkplätze öffentlich</u>	<u>153 m²</u>
Summe Verkehrsflächen	3.338 m ²
Grünflächen (= Spielplatz, Abstandsstreifen Wald)	1.334 m ²
Zufahrt Landwirtschaft	210 m ²

Städtebauliche Werte

Anzahl der Wohnungen: 23 Wohngebäude mit gesamt 23 WE
 Mögl. Einwohnerzuwachs: 23 WE x 2,3 E/WE = 53 Einwohner

Flächenübersicht

o.M.



8.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten**8.1 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (Februar 2013)**

Verkehrsflächen, Straßen, Gehwege	
3.185 m ² a 100.- €* (einschl. Straßenentwässerung)	318.500.- €
Parkplätze	
153 m ² a 30.- €* (wassergebunden)	4.590.- €
Beleuchtung	
10 Leuchten a 1.500.- €	15.000.- €
Summe	338.090.- €

8.2 Kosten Grünordnung

Großbäume pflanzen	
ca. 16 Stück x 350,- €	5.600.- €
Kleinkronige Bäume/ Obstbäume pflanzen	
ca. 10 Stück x 250,- €	2.500.- €
Straßenbegleitende Versickerungsflächen	
623 m ² a 15.- €* (wassergebunden)	9.345.- €
Summe	17.445.- €

8.3 Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)

Der bestehende Kanal und die Wasserleitung liegen am Nordrand des Frechenseeweges. Im Zuge des Ausbaus wird dieser Kanal nach Süden verlängert.

Abwasserkanal	
- 330 lfd. m a 300.- €	99.000.- €
Wasserversorgung	
- 330 lfd. m a 150.- €	49.500.- €
Abwasserkanal	
- 23 Anschlüsse im Bereich der Verkehrsflächen	
23 x 2.500.- €	57.500.- €
Summe	156.500.- €

Summe 8.1., 8.2 und 8.3. überschlägig	512.035.- €
+ 10 % Baunebenkosten	51.204.- €
Summe netto	563.239.- €
+ 19% Mehrwertsteuer (derzeit)	107.015.- €
Summe brutto	670.254.- €
Summe gerundet	667.000.- €

(Erschließungskosten pro Parzelle brutto: 28.930.- €)

8.4 Kontrollrechnung überschlägig (berücksichtigt Ziffern 8.1 - 8.3)

Erfahrungswert Erschließungskosten:	30.- € - 35.- €/ m ² Bruttobauland
17.870 m ² x 30.- € - 35.- €/ m ²	= 536.100.-€ - 625.450.- €

Teil B: Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

Vorgehen bei der Umweltprüfung:

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt und dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Weilheim-Schongau.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

1.0 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das geplante Baugebiet liegt im Süden von Seeshaupt. Im Norden grenzen Wohnhäuser an, im Westen eine lockere Wohnbebauung in einem parkartigen Garten mit teilweisem Waldbestand, am Frechenseeweg besteht eine Hecke. Die angrenzenden Flächen im Osten und im Süden werden landwirtschaftlich Acker oder Grünland genutzt. Gehölzbestand ist im Gebiet nicht vorhanden. Die Fläche ist weitgehend eben. Das Gebiet ist von Nordosten und von Südwesten über die Frechenseestraße erschlossen.

1.1 Grundlagen und Allgemeines

Das großräumige Gebiet ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands der naturräumlichen Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“ zuzuordnen. Das engere Planungsgebiet 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.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz, FFH-Gebiete, SPA-Gebiete oder Biotop nach der Biotopkartierung des Landkreises Weilheim-Schongau sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. Das Gebiet liegt nach dem Arten- und Biotop-schutzprogramm für den Landkreis Weilheim-Schongau im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Osterseengebiet“.

1.2 Schutzgut Boden

Die Ablagerungen der Würmeiszeit prägen das Landschaftsbild des Planungsraumes. Die von den Eisströmen herbeigeführten Schuttmassen blieben in Form von Moränen liegen. Der Bereich des Bebauungsplangebietes liegt auf würmeiszeitlichen fluviatilen Ablagerungen (Niederterrassenschotter).

Auf den quartären Ablagerungen haben sich Parabraunerden und Braunerden gebildet.

Bewertung des Schutzgutes Boden: Das Schutzgut Boden ist betroffen durch Versiegelungen.

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

1.3 Schutzgut Wasser

Natürliche oder künstliche Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Angaben über den Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor. Es liegt jedoch ausreichend tief, so dass die geplante Bebauung das Grundwasser nicht erreichen wird.

Die Versickerungsfähigkeit im Niederterrassenschotter ist relativ gut. Dementsprechend empfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

Das Plangebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet und auch in keinem Vorranggebiet „Wasserversorgung“.

Bewertung des Schutzgutes Wasser: Die Versiegelungen des Vorhabens führen zu Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses.

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

1.4 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 am Starnberger See bei 1.099 mm im Jahr (Ammerland) und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Im Winterhalbjahr sind Nebelbildungen innerhalb der Niederterrasse bei ruhigem Strahlungswetter besonders häufig. Sie lösen sich nur hartnäckig auf.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefergelegene Gebiete fließt.

Das vorliegende Gebiet liegt in einem durch Ackerbau und Grünland genutzten Bereich, auf dem nachts Kaltluft entsteht. Allerdings gibt es im Plangebiet aufgrund der Topographie und der benachbarten Bebauung keine ausgeprägten Kaltluftströme.

Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft: Das Vorhaben verkleinert die Flächen, auf denen nachts Kaltluft entstehen kann.

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

1.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Gebiet wird landwirtschaftlich intensiv durch Ackerbau und Grünland genutzt. Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Einfluss des Menschen in einem bestimmten Gebiet aufgrund der heutigen Standortverhältnisse als Dauer- bzw. Schlussgesellschaft einstellen würde. Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Waldmeister-Tannen-Buchenwald. Sie gibt wichtige Hinweise für die standortgerechte Pflanzenauswahl bei Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgebiete oder FFH-Gebiete sind durch die Planung selbst nicht betroffen. Die Biotop- und Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umweltschutz enthält für den Planungsraum keine Einträge.



Auszug aus dem Informationssystem der Bayer. Naturschutzverwaltung

Flächig rot: Naturschutzgebiet, flächig grün: Landschaftsschutzgebiet, rot schraffiert: Biotop gemäß Biotopkartierung

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume: Wegen der landwirtschaftlichen Nutzung, der umgebenden Bebauung und der angrenzenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung sind die Flächen gestört. Im Bereich der baulichen Erweiterungsflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch eine spätere Bebauung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

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

1.6 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 im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche Vorgänge sowie die kulturhistorisch bedingte Nutzungsintensität der Landschaft geprägt.

Westlich des Baugebietes befindet sich ein stark bewachsener landschaftsbildprägender Drumlin, der durch die Planung jedoch nicht verändert wird.

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild: Aufgrund der ebenen Landschaft ist das Gelände von Süden und von Osten einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

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

1.7 Schutzgut Mensch

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird.

Gemäß den einschlägigen DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sind bei von Verkehr verursachtem Lärm in allgemeinen Wohngebieten die schalltechnischen Orientierungswerte von

Tagsüber	55 dB(A)
Nachts	45 dB(A) einzuhalten.

Die in der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete genannten schalltechnischen Orientierungswerte werden durch den Verkehr auf der St 2063 bei einem Abstand von weniger als ca. 65 – 70 m (zur Straßenmitte) überschritten. Nachdem der Rand des neuen Baugebietes einen Abstand von der ST 2063 von mindestens 160 m aufweist, sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Frechenseestraße dient dem Fußgänger und Radfahrer für die Feierabenderholung. Diese Funktion bleibt erhalten. Darüber hinaus sieht die Planung von der Frechenseestraße einen Weg nach Osten vor, so dass die Landschaft für den Erholungssuchenden besser erreichbar wird.

Waldabstand - Baumfallgefahr durch Wald im Bereich des nordwestlich angrenzenden „Tannenhof“ (Fl.Nrn. 820, 813)

Von der zuständigen Behörde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim wurde mit Schreiben vom 08.08.2012 betreffend die angrenzenden Flächen eine Stellungnahme dahingehend abgegeben, dass forstwirtschaftliche Belange nicht betroffen sind.

Von einer weiteren Fachbehörde, dem Forstamt Murnau wurde mit Datum vom 21.08.2012 eine gegenteilige Stellungnahme abgegeben mit folgender Aussage:

„Waldeigenschaft der Fl.Nr. 820, Gmkg. Seeshaupt

Die westlich dem geplanten Bebauungsgebiet vorgelagerte Fl.Nr. 820 Gm. Seeshaupt mit rd. 0,77 ha ist Wald nach Art. 2 Abs. 1 BayWaldG. Es handelt sich um ein gezäuntes Waldgrundstück mit ca. 40 bis 140 Jahre alten Laubbäumen (Buche, Linde, Bergahorn) und Nadelbäumen (Fichte, Lärche, im Unterstand auch Eibe). Alter und Dimension der Bäume lassen erhebliche Risiken von Sturmwürfen erwarten. Die Kronen der Bäume am Ostrand sind oft sehr asymmetrisch und lassen Kronenbrüche mit Wirkung auf die Fl.Nr. 284 erwarten.

Der Bestand ist im Wesentlichen geschlossen, einige Wege sind auch unter Schirm angelegt.

Die Größe der bestockten Flurnummer mit 0,77 ha ist deutlich größer als kleinere Flächen im bebauten Gebiet nach Art. 2 Abs. 4 Satz 2 BayWaldG. Auch der Zusammenhang mit angrenzenden Waldteilen belegt die Waldeigenschaft der Fl.Nr. 820 nach Art. 2 Abs. 1 BayWaldG.

Durch Baumfall gefährdete Bereiche

(...). Die bis 40 m hohen Nadelbäume und die bis über 30 m hohen Laubbäume auf Fl.Nr. 820 können die östlich des Frechenseeweges gebauten Häuser und damit auch Menschen erheblich gefährden: Nadelbäume haben Fallbereiche bis zu 30 m vom östlichen Rand des Frechenseeweges gemessen bzw. Laubbäume auf bis zu 15 m und mehr vom östlichen Rand des Frechenseeweges gemessen.

Deshalb sind die Baufenster außerhalb dieser Fallbereiche der Bäume zu planen.“

Aufgrund der Anregung fand ein Ortstermin am 16.11.2012 mit einem Baumgutachter, dem Grundeigentümer und dem Fachplaner LA statt. Dabei wurde der „Wurfbereich“ in Bezug auf die in Bäume dargestellt und im Bebauungsplanentwurf festgelegt.

1.8 Gesamtbewertung des Bestandes gemäß Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

2.0 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Frechenseeweg“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Überbauung und Versiegelung
- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung der überschaubaren Landschaft durch Gebäude. Allerdings erfährt das Gelände durch großzügige Gehölzpflanzungen eine optische Aufwertung

3.0 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings kann das Vorhaben an anderer Stelle wohl nicht mit geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt werden.

4.0 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 4.2 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

b. Minimierungsmaßnahmen

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild

- Bebauung in Nachbarschaft der bestehenden Wohnbebauung; dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen
- Einplanung eines großzügigen mittleren Grünzuges mit beiderseitigem Anschluss an die freie Landschaft

5.0 Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 9.2 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden werden.

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen oder minimiert werden.

6.0 Ausgleichsflächenbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Frechenseeweg“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen (s. Absatz 2.0). Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden. Folgende Faktoren werden festgelegt:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen, Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen, bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen) und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie 1 und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen im Baugebiet:

- Reduzierung der Versiegelung auf unbedingt notwendige Mindestmaß
- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzungen für umfangreiche Baumpflanzungen
- Ausbildung eines ausreichend grünen Ortsrandes nach Süden und nach Osten
- Einplanung eines großzügigen mittleren Grünzuges mit beiderseitigem Anschluss an die freie Landschaft

ist eine Reduzierung des festgestellten Höchstwertes um 0,3 Punkte im nördlichen Villenbereich und um 0,2 Punkte im südlichen „Einheimischenmodell“ sachgerecht.

Dadurch ergibt sich folgende Ausgleichsverpflichtung:

Eingriffsbereich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes abzüglich der bestehenden Frechenseestraße = $17.870 \text{ m}^2 \text{ ./. } 613 \text{ m}^2 =$

Eingriffsbereich 17.256 m²

Bereich Nord („Villenbereich“) $8.000 \text{ m}^2 \times \text{Ausgleichsfaktor } 0,2 =$ 1.600 m²

Bereich Süd („Einheimischenmodell“) $9.256 \text{ m}^2 \times \text{Ausgleichsfaktor } 0,3 =$ 2.777 m²

Ausgleichsverpflichtung **4.377 m²**

7.0 Ausgleichskonzept

Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen werden. Sie werden vom kommunalen Ökokonto abgebucht. Dazu wird die Fl. Nr. 1506 der Gemarkung Iffeldorf (Schechenfilz) herangezogen. Die Teilfläche ist in der Karte im Anhang dargestellt. Die Fläche wurde bereits durch Renaturierungsmaßnahmen aufgewertet. Das Ergebnis ist dokumentiert. Eigentümerin ist die Gemeinde Seeshaupt. Wegen des hohen Ausgangszustandes kann die Fläche nur mit dem Faktor 0,3 angerechnet werden. Es sind damit Ausgleichsverpflichtung $4.377 \text{ m}^2 : \text{Faktor } 0,3 =$ Ausgleichsfläche **14.950 m² aus dem kommunalen Ökokonto abzubuchen.**

8.0 Monitoring

Es ist vorgesehen, 2 Jahre nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Baumpflanzungen, Ortsrandeingrünung), die zur Minderung des Aus-

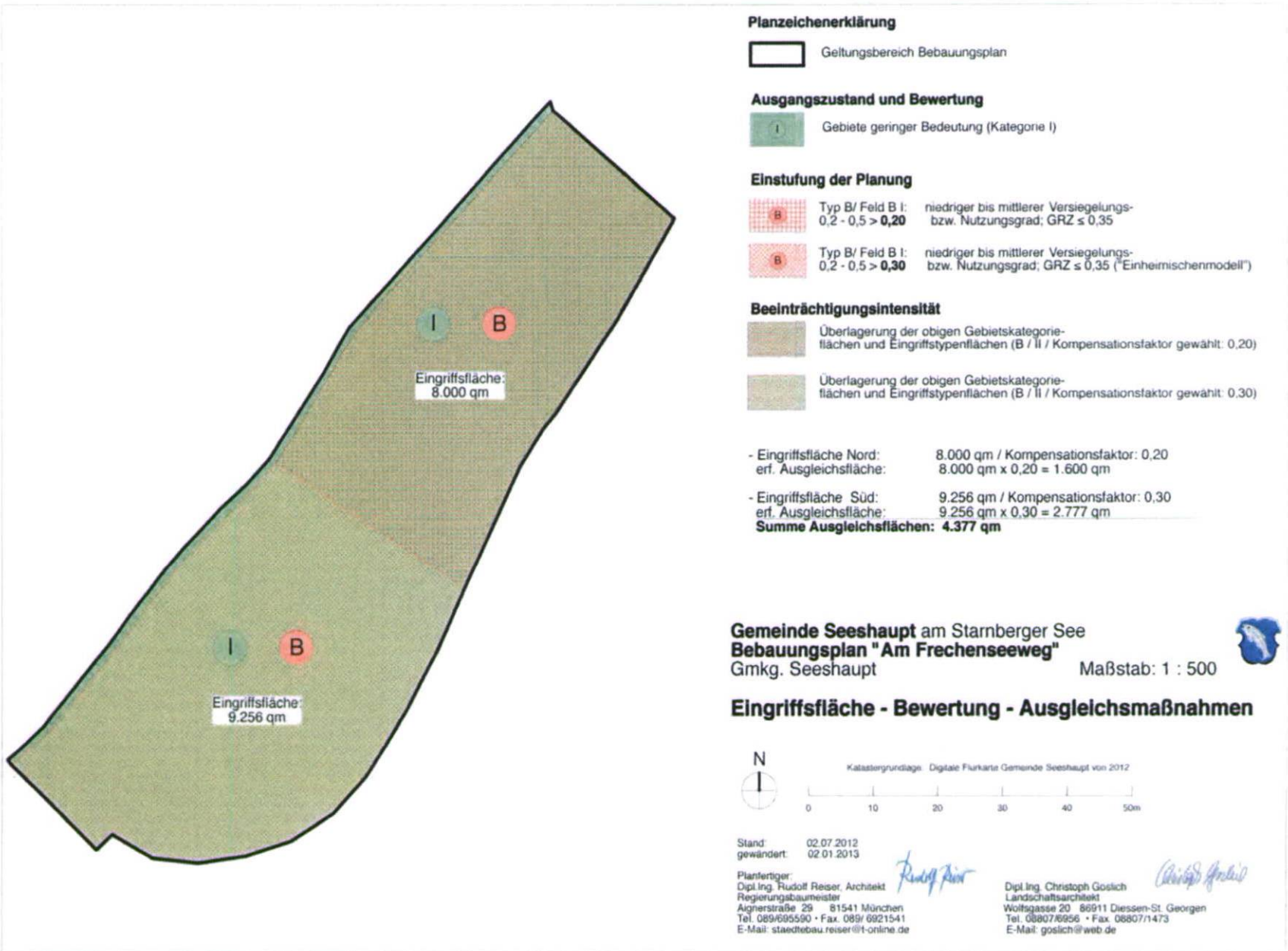
gleichsfaktors geführt haben, umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Neuberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

9.0 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen werden.

Sie werden vom kommunalen Ökokonto abgebucht. Dazu wird die FI.Nr. 1506/0 der Gemarkung Iffeldorf herangezogen.

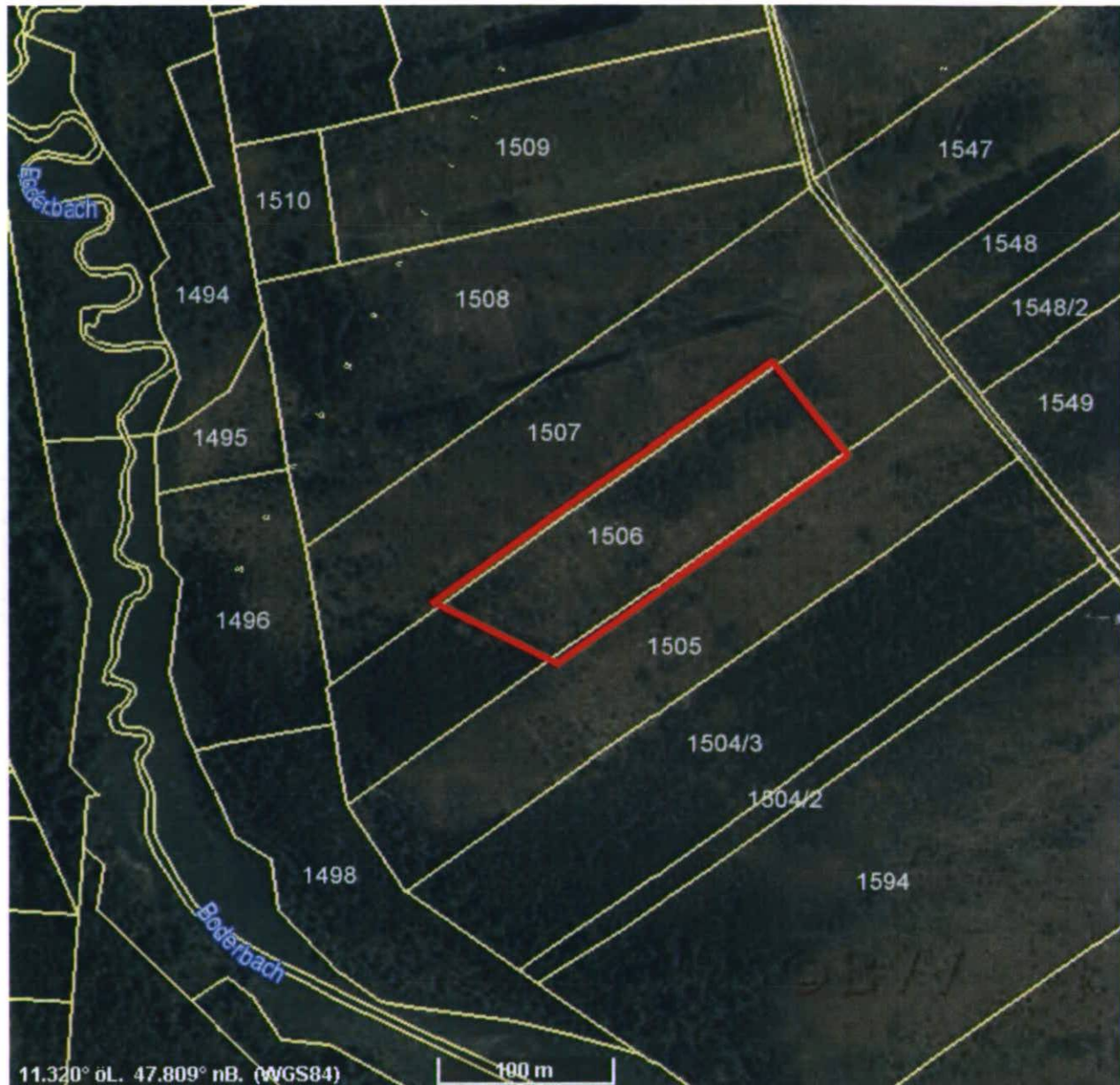
Anlage 1 Umweltbericht: Ausgangszustand, Bewertung und Ausgleichsermittlung



Anlage 2 Umweltbericht:

Lageplan der ökologischen Ausgleichsfläche

Karte ohne Maßstab



Fl. Nr. 1506 Gemarkung Iffeldorf (Schechenfilz)

Rot umrandet: Ökologische Ausgleichsfläche für Eingriffe aus dem Bebauungsplan „Am Frechenseeweg“ der Gemeinde Seeshaupt

Größe: 14.590 m²

Kartengrundlage: Bayernatlas

9.0 Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren

9.1 E-On Bayern, Kundencenter Penzberg

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

Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Die Kabelgrab- und Verlegearbeiten werden je nach Baufortschritt ausgeführt.

Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Kundencenter in Penzberg, Oskar-von-Miller-Straße 9, Tel. 08856/ 92275-0 zu erkundigen.

9.2 Hinweise zum Denkmalschutz und zur Bodendenkmalpflege

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau anzuzeigen.

DSchG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

9.3 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schr. v. 23.08.2012

1. Grundwasser

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

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

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.

Ist zu erwarten, dass bei Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, sodass eine Bauwasserhaltung statt finden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende

wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

2. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 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.

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

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

3. Wasserversorgung

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

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

4. Abwasserentsorgung

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

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche

Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht.

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist nach § 54 Abs. 2 WHG Abwasser. Für eine gesicherte Erschließung ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Übernahme des Abwassers, in diesem Fall das gesammelte Niederschlagswasser, kann nur dann abgelehnt werden, soweit die Gemeinde nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht. Unabhängig davon müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechen gebaut und unterhalten werden. Die Beseitigung über Sickerschächte ist zu begründen.

Erlaubnispflichtige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft abzunehmen. Der Sachverständige muss vor Beginn der (Bau-) Maßnahme beauftragt werden, damit die Bestätigung einer ordnungsgemäßen (Bau-) Ausführung inklusive Teil (bau-) Abnahme erfolgen kann.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt 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).

Dazu wurden Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung in den Bebauungsplan aufgenommen. 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).

Auf Straßen anfallendes Wasser soll daher möglichst breitflächig an den Rändern (Schotterrasen) versickert werden. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Werden die genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Dies trifft z.B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 qm eingeleitet werden soll. In solchen Fällen sind in aller Regel entsprechende Vorbehandlungsanlagen auf der Grundlage des § 60 WHG erforderlich.

9.4 E-on Bayern, Netzcenter Penzberg, v H. Pauker, Schr. v. 30.07.2012

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

Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel angeschossen. Kabelverteiler- und Anschlusschränke werden im Straßen- oder Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

Der Schutzzonenbereich für des 20 kV-Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920 bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden, andernfalls sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Erforderliche Kabelgrab- und Verlegearbeiten werden je nach Baufortschritt ausgeführt. Sie können jedoch erst dann begonnen werden, wenn der Straßekörper im Kiesunterbau fertig gestellt ist und Bord- und Leistensteine gesetzt sind.

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.

9.5 Energie Südbayern GmbH, 82515 Wolfratshausen, E-Mail v. 10.08.2012

Im Bereich Frechenseeweg liegt bisher keine Gasleitung.

9.6 Zusätzliche Hinweise wegen des angrenzenden Waldes westlich

Auf die Rechtslage des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) wird hingewiesen:

„Verantwortlich für seine Bäume ist der Eigentümer!

Die allgemeine Verkehrssicherungspflicht ergibt sich aus Paragraph 823 BGB: „Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.“ Das heißt: Eigentümer sind verantwortlich für ihre Bäume und müssen dafür sorgen, dass sie Dritte nicht gefährden. Ragen Äste in den öffentlichen Straßenraum hinein, hat der Eigentümer sich zu kümmern.“

Um die Baubesitzer auf eine mögliche Gefährdung aufmerksam zu machen, wird noch der entsprechende Text in der Begründung zum Bebauungsplan redaktionell aufgenommen.

9.6 Kreisbrandrat Dr. Rüdiger Sobotta Penzberg, Schr. v. 01.08.2012**KREISBRANDINSPEKTION**
Landkreis Weilheim-Schongau**Allgemeine Hinweise
zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes
im Zuge der Erstellung von Flächennutzungsplänen****Vorbemerkungen:**

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

Die Anforderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz im weiteren Verlauf konkreter Bauvorhaben sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Öffentliche Verkehrsflächen:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sowie auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße RAS 06 verwiesen.

Werden Gebäude geplant oder zugelassen, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt stehen, so sind für sie Feuerwehrezufahrten notwendig.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Insbesondere bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die vorgesehenen Straßenbreiten auch in den Wintermonaten ausreichen können (ausreichende Flächen für geräumten Schnee).

Löschwasserversorgung:

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

KREISBRANDINSPEKTION Landkreis Weilheim-Schongau



Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen:

In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen. Überflurhydranten sind nach Möglichkeit den Unterflurhydranten vorzuziehen.

Sind Gebäude außerhalb des Siedlungsgebietes vorgesehen, kann die Löschwasserversorgung aus Hygienegründen in der Regel nicht über die Trinkwasserversorgung (Hydranten) gewährleistet werden. Konkreten Bauvorhaben kann ohne ausreichende Löschwasserversorgung aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes nicht zugestimmt werden. Deshalb ist spätestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Löschwasserversorgung mit dem Bauwerber zu klären.

Sonstiges:

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Innern vom 06.02.1981 Nr. II B 10 - 9130 - 388 (MABI Nr. 4/1981, S. 90) zu beachten. Zudem sind die in DIN VDE 0132 angegebenen Sicherheitsabstände einzuhalten.

Die Zulässigkeit von Sonderbauten, Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen oder anderen Gefahrstoffen) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die aufgrund der Personenzahl, Betriebsgröße und art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, **hat Auswirkungen auf die Ausbildung und Ausstattung der örtlich zuständigen Feuerwehr!** Der konkrete Bedarf ergibt sich aus der konkreten baulichen Anlage.

Aufgestellt in Penzberg, 01.08.2012

R. Sobotta
Kreisbrandrat

„Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) zum Bebauungsplan „Am Frechenseeweg“

1. Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes **„Am Frechenseeweg“** liegt im Süden von Seeshaupt. Im Norden grenzen Wohnhäuser an, im Westen eine lockere Wohnbebauung in einem parkartigen Garten mit teilweise Waldbestand. Die angrenzenden Flächen im Osten und im Süden werden landwirtschaftlich Acker oder Grünland genutzt. Gehölzbestand ist im Gebiet nicht vorhanden. Die Fläche ist weitgehend eben. Das Gebiet ist von Nordosten und von Südwesten über die Frechenseestraße erschlossen.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings kann das Vorhaben an anderer Stelle wohl nicht mit geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt werden, wie die Alternativen-Standortuntersuchung im Rahmen der 21., FNP-Änderung gezeigt hat.

2. Umweltbelange

Für die Aufstellung des Bebauungsplans **„Am Frechenseeweg“** wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden.

Das großräumige Gebiet ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands der naturräumlichen Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“ zuzuordnen. Das engere Planungsgebiet selbst liegt auf der Seeshaupter Schotter-Terrasse.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz, FFH-Gebiete, SPA-Gebiete oder Biotop nach der Biotopkartierung des Landkreises Weilheim-Schongau sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Im Gebiet selbst ist kein Gehölzbestand vorhanden, im Westen grenzt eine lockere Wohnbebauung in einem parkartigen Garten mit teilweise Waldbestand, am Frechenseeweg besteht eine Hecke.

Das Gebiet ist über den bereits bestehenden Frechenseeweg, der noch zu erweitern ist, zu erschließen. Die schadlose Ableitung des unverschmutzten Regenwassers kann in die vorhandene bzw. neu zu erstellende Sickerflächen erfolgen.

Zur weiteren Eingriffsermittlung wurde das Regelverfahren angewandt. Wegen der doch etwas unterschiedlichen Dichten der Bebauung (im Norden „Villenbebauung“, im Süden dichteres Einheimischen-Modell mit Einfamilienhäusern) wurde der Kompensationsfaktor unterschiedlich gewählt. Eine externe Ausgleichsfläche ist erforderlich.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der Beteiligung der Behördenbeteiligung wurden verschiedene Anregungen (Unter Immissionsschutzbehörde, Staatliches Bauamt, Kreisbrandrat, Wasserwirtschaftsamt) vorgebracht, die im Verfahren weitgehend berücksichtigt wurden.

Dies gilt auch für das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim, wo unterschiedliche Stellungnahmen zur Waldeigenschaft abgegeben wurden. Nach Änderung des Planungskonzeptes mit Abrücken der Wohnbebauung wurden erneut Bedenken vorgebracht, die aber sachlich in keiner Weise auf die geänderte Planung abzielen und eingehen, sondern lediglich theoretisch die Waldwurfgefahr wieder thematisieren. Die Gemeinde Seeshaupt hält dies erneuten Bedenken für nicht sachgerecht und hält daher auch zu Gunsten der Bauwilligen an der ausgewogenen Planung fest.

Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde konnten vollumfänglich berücksichtigt werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in beiden Beteiligungsstufen Anregungen vorgebracht. Durch die Änderung der Planung konnte diesen weitgehend nachgekommen werden. Die verbleibenden Anregungen des nördlichen Nachbarn und des westlichen Nachbarn wurden entweder nicht über die 1. Auslegung hinaus detaillierter vorgetragen, oder aber es wurden untergeordneten Anregungen gebracht, die redaktionell berücksichtigt wurden.

Unterschiedliche Auffassungen bestehen aber in der Kernfrage, wer denn die verbleibende Windwurfgefahr letztlich trägt. Hier wird auf die Abwägung nochmals Bezug genommen und auf die Allgemeinregelung im Bürgerlichen Gesetzbuch, § 823 BGB.