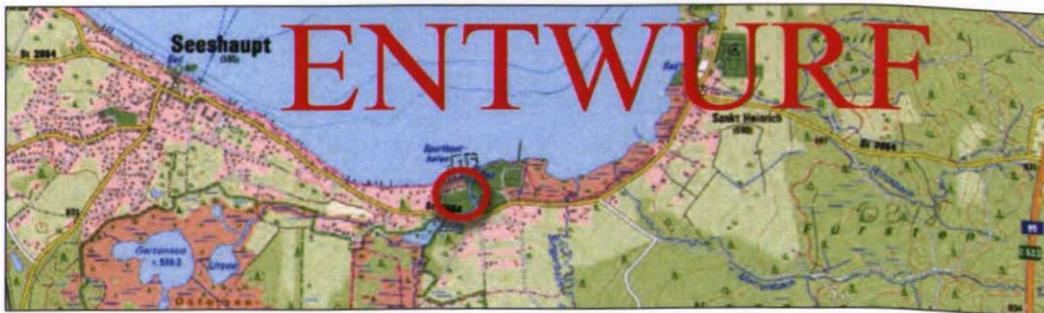


Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See, Begründung zum Bebauungsplan „Hotel Lido am Starnberger See“



Stand: 05.01.2015 / 09.03.2015
Redakt. ergänzt: 09.06.2015

Gemeinde Seeshaupt, den 22.06.2015

Rudolf Reiser

Bernwieser H.
Bernwieser, Erster Bürgermeister

Christoph Goslich

Städtebau:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regbaumstr.
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/ 695590 • Fax 089/ 6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de
im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See

Landschaft:
Dipl.Ing. Christoph Goslich, Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Telefon 08807/ 6956 • Fax 08807/ 1473
E-Mail: goslich@web.de

Inhalt	Seite	
1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen		3
1.1 Vorgeschichte		3
1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan		4
1.3 Bebauungspläne im Bereich Lidogelände		5
1.4 Gewähltes Planungsinstrument		8
1.5 Verfahren		8
2.0 Anlass der neuen Planung		9
3.0 Städtebauliche Festsetzungen		9
3.1 Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks		9
3.2 Städtebauliches Konzept		10
3.3 Geplante Nutzungen		10
3.4 Geplante Regelungen und Flächen lt. Entwurf und Festsetzungen		12
3.5 Stellplätze und Parkplatzproblematik; Barrierefreiheit		13
3.6 Verkehrsanbindung (äußere und innere Erschließung)		14
3.7 Sezugang für Fußgänger / Badende (s.a. Ziff. 5.1)		14
3.8 Umgebungsbebauung und Infrastruktur		14
3.9 Ziele der Raumordnung und Landesplanung		15
3.10 Immissionsschutz (Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüros Greiner)		15
4.0 Sonstiges		18
4.1 Wasserversorgung		18
4.2 Abwasserentsorgung		18
4.3 Niederschlagswasserbeseitigung		20
4.4 Grundwasser		22
4.5 Lage zu Gewässern		22
4.6 Löschwasserversorgung		23
4.7 Altlastenverdachtsflächen		23
4.8 Belange der Bodendenkmalpflege, Schlösser- und Seenverwaltung		23
4.9 Stromversorgung		24
4.10 Gasversorgung		24
5.0 Durchführungsvertrag		24
5.1 Wegerechte		24
6.0 Grünordnung		26
6.1 Schutzgebiete		26
6.2 Ziele der Grünordnung: Parkartige Gestaltung des Seeuferbereiches		27
6.3 Pflanzlisten		27
6.4 Eingriffsregelung / Umweltbericht		28
7.0 Flächenübersicht		29
Anlage 1: Bebauungsplan „Hotel Lido am Starnberger See“: Entwurfspläne		30
Anlage 2: Bebauungsplan „Hotel Lido am Starnberger See“: Baumbestandspläne, Erhalt und Fällung		34
Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Germering, vom 06.03.2015, Bericht Nr. 215001/02		36
Anlage 4: Wesentlicher Inhalt der DIN 18 980 („Beschreibung“)		37
Anlage 5: Umweltbericht aus der Förmlichen Änderung 2007 als Info-Material		39

Begründung gem. § 8 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Hotel Lido am Starnberger See“

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Vorgeschichte

Für den Planbereich besteht

- der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lidogrundstück“ vom 04.03.1996, geändert 03.09.1998, bek. gemacht 18.12.1998;
- die Vereinfachte Änderung vom 24.09.2001;
- und die Förmliche Änderung vom 16.10.2007.

Der Ausgangsbauungsplan, der nach wie vor in Teilbereichen verbindlich ist, umfasst dabei vier Planungsbereiche, nämlich A (= Hotelbereich), B, C und D.

Das Hotel Lido bestand an dem zu überplanenden Standort bereits seit vielen Jahrzehnten. Im Geltungsbereich A war zuletzt die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes für Erholung und Schulungszwecke mit maximal 218 Betten einschließlich dreier Betriebswohnungen festgesetzt. Darüber hinaus war das öffentliche Restaurant Lido im wesentlichen in seiner bestehenden Form festgesetzt.

In den vergangenen Jahren, seit den ersten beiden Planfassungen bis 2007 hat sich jedoch herausgestellt, dass ein Beherbergungsbetrieb in der durch Baugenehmigung und Bebauungsplan möglichen Größe von keinem Betreiber und Investor auch nur ansatzweise rentabel betrieben werden konnte. Das bedeutete, dass die gewünschte Bebauung so nie verwirklicht werden konnte. Um den Vorstellungen der Gemeinde und des Grundstückseigentümers nachzukommen, an dieser Stelle einen funktionsfähigen Beherbergungsbetrieb zu errichten, wurde dann nach ausführlichen Studien 2006 ein weiterer Vorentwurf gefertigt, welcher bei gleicher GRZ und gleicher Höhenentwicklung ein Tagungs- und Wellnesshotel der 4-Sterne- Kategorie mit 218 Betten ermöglicht hätte. Die erforderlichen Abwassereinheiten wurden seinerzeit aus dem Fremdenverkehrskontingent für dieses Bauvorhaben gesichert. Auch diese Version konnte aber nicht verwirklicht werden.

Die beiden früheren Änderungen heben dazu nur einzelne Festsetzungen auf bzw. ändern diese. Die Planzeichnung wurde jeweils neu gefasst, wobei *expressis verbis* die ursprüngliche Planzeichnung für den Überschneidungsbereich keine rechtlich klaren Aussagen trifft.

Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens und der exzellenten Lage am Starnberger See sind die bisherigen Planfassungen insbesondere das „Nebeneinander“ rechtlich unbefriedigend.

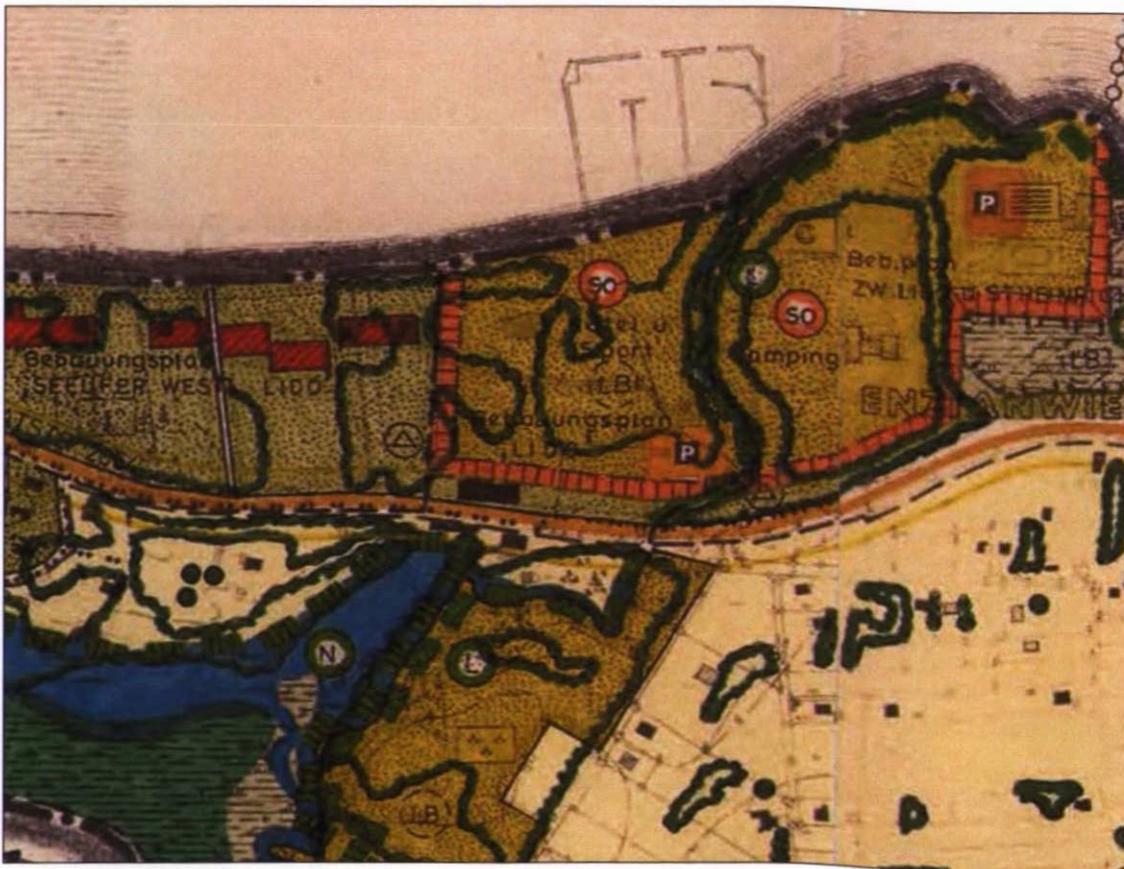
Mit der erneuten Änderung in 2015 sollen daher klare Verhältnisse geschaffen werden. Die Änderung wird insofern so durchgeführt, dass ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt wird, der in dem Planbereich A einschließlich Teilabschnitt Staatsstraße

2064 den bisherigen Planteil ersetzt. Der Rest-Bebauungsplan „Lidogelände“ von 1998 bleibt bestehen.

Frühzeitig wird aber auf folgendes hingewiesen:

Nach den Möglichkeiten des Baugesetzbuches wäre statt eines Angebots-Bebauungsplans, der nun schon seit 1998, also immerhin seit 16 Jahren an der Stelle nicht funktioniert, ein vorhabensbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit Erschließungsplan und Durchführungsvertrag zweckmäßiger. Sollte daher in 2015 dieser Entwurf erneut nicht zur Ausführung kommen, wird die Gemeinde Seeshaupt gut beraten sein, bei Änderung des Konzepts zukünftig von Bebauungsplanänderungen abzu- sehen und zukünftig grundsätzlich einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Vorrang zu geben.

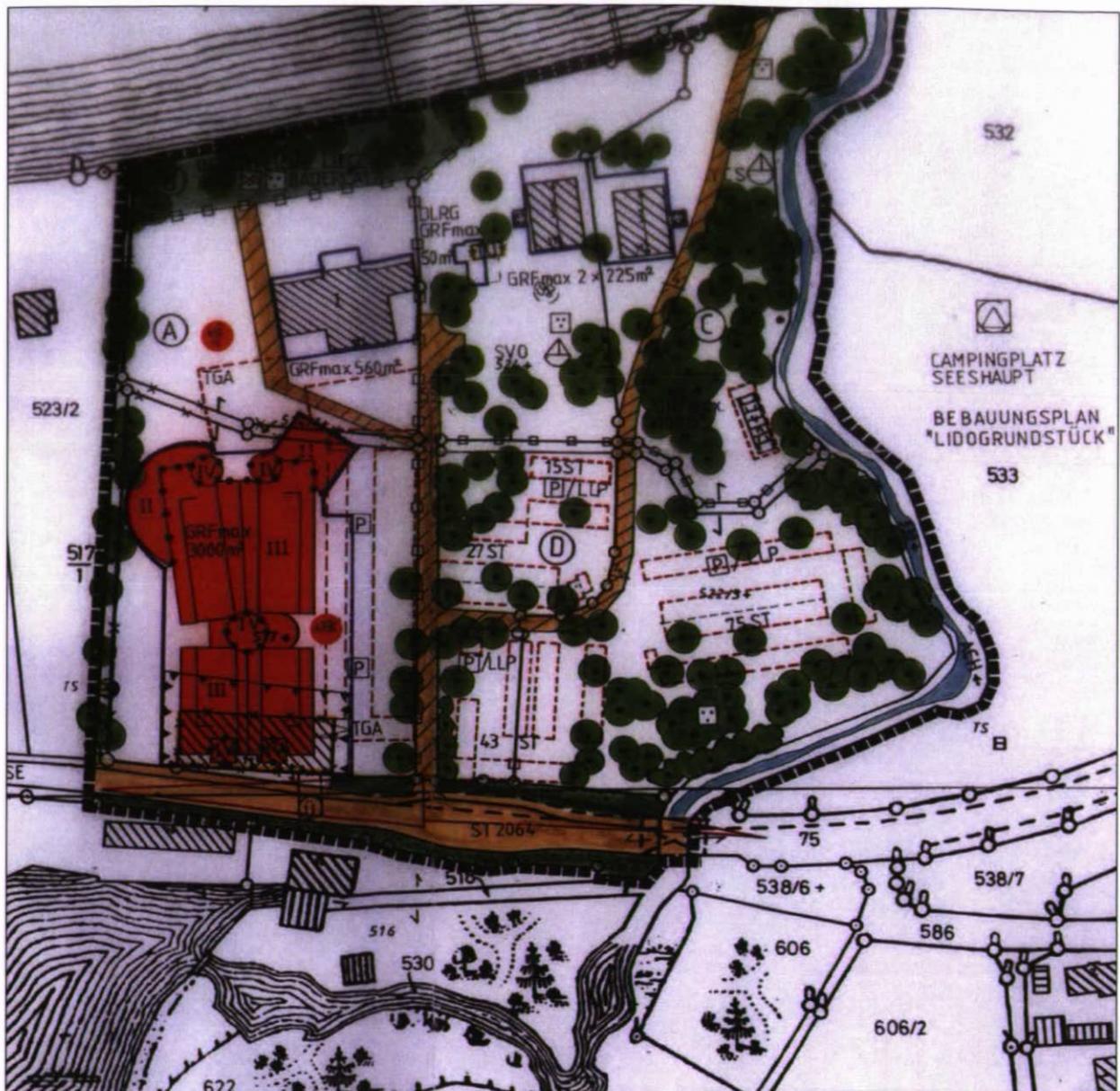
1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - o.M.-

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich beidseits des unteren Baches als Sondergebiet Hotel und Sport einschließlich Parkplätzen und Camping (= Ostseite) dar. Das Sondergebiet ist ein Stück weit (ca. Bauverbotszone) von der lauten Staatsstraße zur Erzielung eines grünen Vorfeldes von der Straße zurück gesetzt. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bzw. der Änderung der bisherigen Pläne erfolgt gegenüber den bereits bisherigen Nutzungen keine städtebaulich relevante Ausweitung. Die Gemeinde Seeshaupt sieht daher das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 3 BauGB als erfüllt.

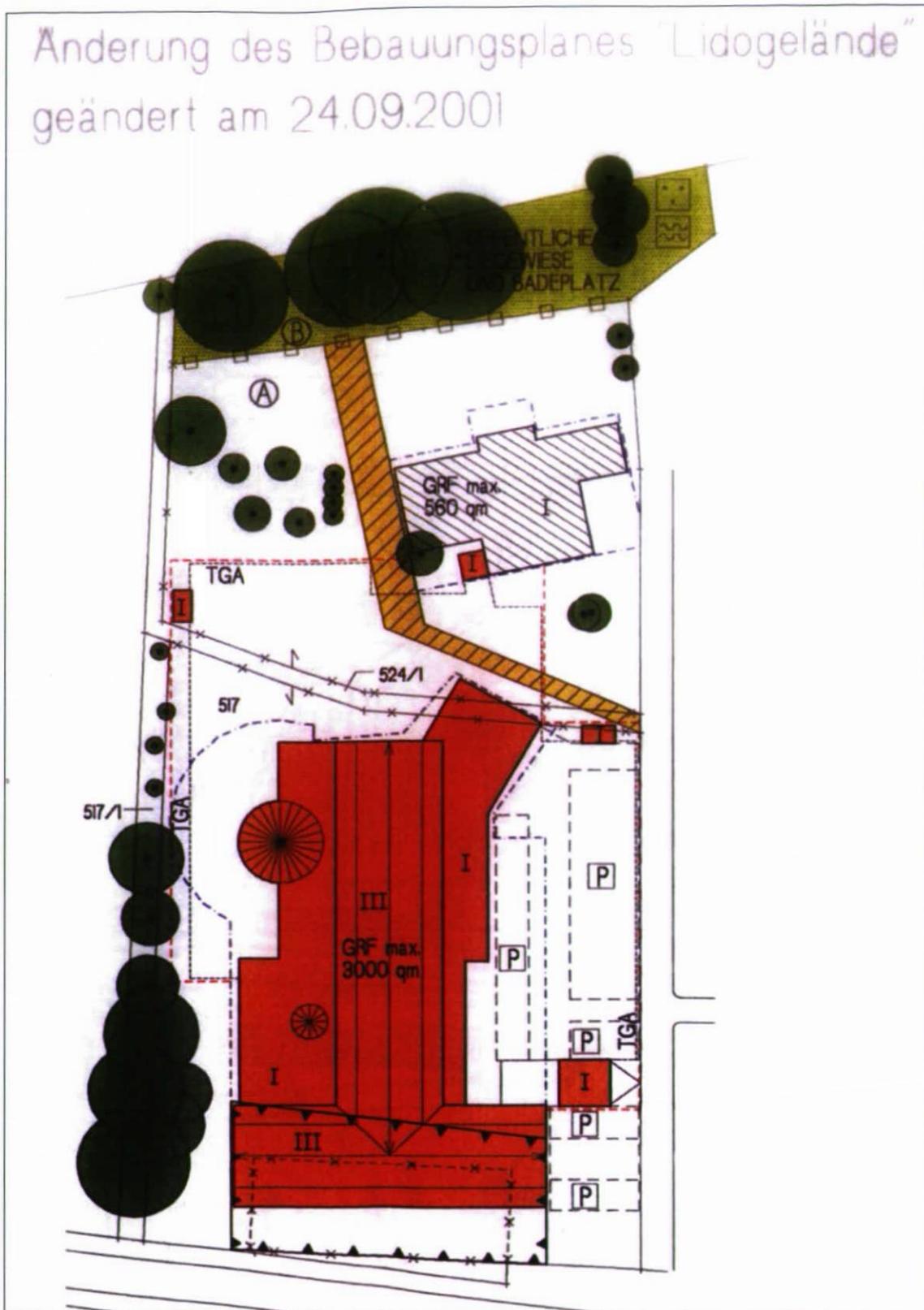
1.3 Bebauungspläne im Bereich Lidogelände



Bebauungsplan „Lidogelände“ von 1996/98

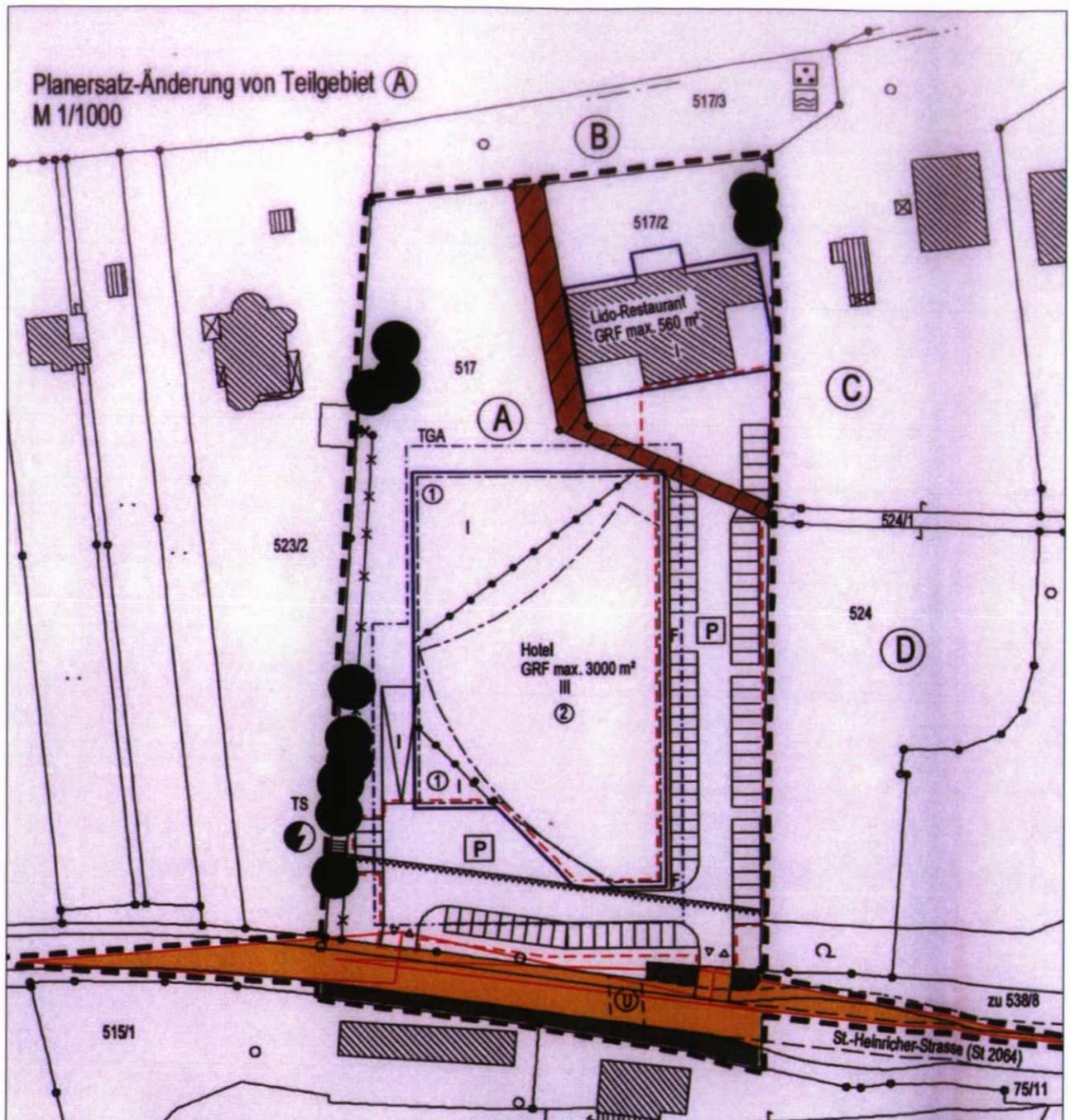
Dieser Planentwurf ist für den Ort Seeshaupt und das Lidogelände unpassend, da er eine in Seeshaupt nicht übliche und baustrukturell unpassende Großform zugrunde legt, die in dem schönen Seeuferbereich nicht unproblematisch wäre.

Darüber hinaus ist er als Straßenrandbebauung zur St. Heinricher Straße platziert, und zwar viel zu nahe an der lauten Fahrbahn ohne ausreichende Eingrünung. Wir befinden uns hier aber nicht im Ortskernbereich, sondern in der grünen Villenumgebung mit prägendem Grünsaum zur Straße. Die Stellplätze werden teilweise in der TGa platziert.



Bebauungsplan „Lidogelände“, 1. Änderung von 2001

Hier gilt trotz einer kleinen Abrückung von der Straße das Gleiche wie zum Bebauungsplan „Lidogelände“ von vor 1996/98; die Stellplätze werden teilweise in der TGA platziert.



Förmliche Änderung des Bebauungsplans „Seeufer westlich Lido“ (statt „Lidogelände“) von 2007

Der Entwurf sieht als Baufeld eine nicht gegliederte Großform vor, die zur St. Heinricher Straße erstmals richtigerweise etwas abrückt. Allerdings werden nun zwischen Straße und Hotel Parkplätze platziert. Eine Fläche für Tiefgaragen wird vorgesehen, allerdings werden erstmalig übergroße Flächen für Parkplätze/ richtig: Stellplätze vorgesehen.

1.4 Gewähltes Planungsinstrument

Die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist im vorliegenden Fall ggf. nicht ohne weiteres möglich, da auch aus städtebaulicher Sicht das vorgelegte städtebauliche Konzept mit insgesamt offener Parkierung eine Beschränkung der Grundflächen erforderlich macht. Um die Versiegelung so nahe am See in Grenzen zu halten, werden in der Neuplanung kleinere Baufenster statt zusammenhängender Bauräume geplant und die Begrünung auch mit freizuhaltenden Bodenstandräumen detailliert geregelt.

Das Erschließungskonzept wurde auch wegen der Parkierung grundlegend geändert mit Erschließung in der Tiefe zum See hin. Auf der Westseite zum Seebereich hin wurde ein neuer Pool geplant, der relativ nahe am westlichen Wohngrundstück liegt. Das erst in den letzten Jahren sanierte erdgeschossige Restaurant Lido wird nunmehr abgebrochen, und an dessen Stelle ein zweigeschossiges Gebäude am Seeufer errichtet, bei dem über dem Restaurant hochwertige Suiten vorgesehen sind. Zwischen See und Restaurant liegt noch der gemeindliche Badeplatz.

Diese Neukonzeption der Nutzungen und Parkierung ist auch aus Sicht des Immissionsschutzes erheblich und führt wohl auch zu einer geänderten immissionsschutzrechtlichen Beurteilung gegenüber dem früher vorgelegten Schallschutzgutachten. Dies alles zeigt, dass es sich erkennbar nicht mehr planungsrechtlich um eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans handelt.

Daher wird das Planinstrument des § 13 a BauGB (= Bebauungsplan der Innenentwicklung) eingesetzt, da die Verdichtung der Infrastruktur gem. § 13 a Abs. 2 Ziff. 3 BauGB mit dem Hotel und Restaurant den städtebaulichen Zielen der Gemeinde weitgehend entspricht. Die Eingriffe – soweit sie über die frühere Planung hinausgehen, sind gem. § 13 a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig). Das Vorhaben ist – wie die bisherigen rechtsverbindlichen B-Pläne zeigen, mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB).

Die in § 1 Abs. 6 Ziff. 7.b) genannten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen. Allerdings grenzen solche Flächen im Osten beidseits des unteren Baches und südlich der Staatsstraße in Richtung Naturschutzgebiet Osterseen in geringer Entfernung an.

1.5 Verfahren

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gem. § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB abgesehen. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind aber bereits beim Aufstellungs-Änderungsbeschluss anzugeben, ebenso, wo die Öffentlichkeit sich hierüber informieren kann. Darüber hinaus ist bereits beim Aufstellungsbeschluss anzugeben dass der Plan bzw. die Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird, und dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

2.0 Anlass der neuen Planung

Am 21.10.2014 beantragte die LIDO Hotel GmbH & Co. KG eine Änderung des Bebauungsplans „Lidogelände“ bzw. der beiden früheren Änderungen auch unter Abbruch des bestehenden Restaurants an der St. Heinricher Straße 113, Fl.Nrn. 517, 516, 517/2 und 517/3.

Der Entwurf sieht zum ersten Mal eine sinnvolle baustrukturelle Integration in die Ortsstruktur durch die Aufgliederung der Baumasse in 3 Unterkunftsgebäude und einem gesonderten Gebäude in Seenähe als Ersatz für das Restaurant Lido vor.

Die Gemeinde hat – nach Vorerörterungen mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau - in der Sitzung des Gemeinderates am 04.11.2014 eine Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Mit der vorliegenden Änderung und dem Erlass eines eigenständigen Bebauungsplanes für den Teilbereich A „Hotel Lido am Starnberger See“ soll die auch von der Gemeinde Seeshaupt seit langer Zeit unterstützte Ansiedlung eines gehobenen Hotels mit Restaurant unterstützt werden. Damit können auch die Ziele der Landesplanung nach qualitativer Aufwertung der Hotellandschaft direkt am See unterstützt werden und das Angebot in der Gemeinde und im südlichen Seebereich städtebaulich und fremdenverkehrsmäßig ergänzt werden.

3.0 Städtebauliche Festsetzungen

3.1 Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks

Das Lidogelände liegt am östlichen Ortsrand von Seeshaupt zwischen der Staatsstraße 2064 und dem Starnberger See. Im Osten begrenzt die Ach das Planungsgebiet. Dahinter schließt sich der Campingplatz an. Im Westen bildet eine villenartige weiträumige Uferrand-Wohnbebauung in großen Parkgrundstücken das Bindeglied zum Ort.

Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet eine Fläche von ca. 1,30 ha. Die Seegrenze im Norden jenseits des gemeindlichen, öffentlich zugänglichen Badeplatzes bildet gleichzeitig Gemeinde- und Landkreisgrenze zum Kreis Starnberg. Die Steganlagen der bestehenden Segelhäfen liegen im Seebezirk Starnberger See und damit aus formellen Gründen auch außerhalb des Geltungsbereiches des früheren Bebauungsplanes der Gemeinde Seeshaupt.

Das Gelände fällt leicht zum See hin ab und besitzt einen parkähnlichen Baumbestand. Der Planeintrag des erhaltenswerten Baumbestandes erfolgt gem. dem Baumbestandsplan des Büro LA Huth, München vom Dezember 2014. (Früherer Bestand im bisherigen Plan: vom Oktober 1993, Architekturbüro Breitenhuber). Der Grundwasserspiegel befindet sich im Durchschnitt auf ca. 0,80 m unter dem natürlichen Geländeneiveau.

Als Baubestand ist im Liegewiesenbereich noch das Seerestaurant vorhanden. Des Weiteren sind im Bereich der beiden Segelclubs zwei Clubgebäude errichtet worden.

Die östliche Hälfte des Grundstückes ist an die Segelclubs SVO (Segelverein Oberland) und YCS (Yachtclub Seeshaupt) verpachtet.

3.2 Städtebauliches Konzept

Der Entwurf sieht eine sinnvolle baustrukturelle Integration in die Ortsstruktur durch die Aufgliederung der Baumasse in 3 Gebäude und ein gesondertes Gebäude in Seenähe als Ersatz für das Restaurant Lido mit zusätzlicher Aufstockung durch Suiten vor.

Wichtig für die Anordnung des Hotelbaus ist der Blickbezug zum See für Gemeinschaftseinrichtungen wie Restaurant und insbesondere der Suiten.

Mit zwei pavillonartigen Gebäuden an der St. Heinricher Straße und großzügigem Vorfeld wird ein grüner Freiraum geschaffen, der das Ortsbild bei qualitativ hochwertiger Gestaltung angemessen respektiert. Die Parkierung muss aber durch grünordnerische Maßnahmen gestalterisch hochwertig eingebunden werden.

Die im Entwurf sehr nahe an der Straße geplanten Stellplätze wurden etwas abgerückt und mit Grün und Bepflanzung gestaltet. Allerdings sind an der Ostseite zahlreiche Stellplätze situiert. Heimische Laubbäume sollen diesen Bereich auflockern. Diese Stellplätze sind alle mit wassergebundener Decke festgelegt, außer der Fahrbahn, die gepflastert werden soll mit Ausnahme des Überlaufparkens an der Südwestseite.

Bei derartigen hochwertigen Hotelanlagen, die in sensibler Seenähe liegen, wird grundsätzlich die Auffassung vertreten, dass ggf. zumindest 50 % der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden müssten, um ein angemessenes qualitativ hochwertiges Hotelumfeld zu gestalten. Allerdings wäre diese Lösung bei dem hoch stehenden Grundwasserspiegel von weniger als 1 m durchaus aufwendiger.

Freiflächengestaltung zwischen See und Hotel

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Wegführung zwischen See und Haupthaus/Restaurant entspricht der angezeigten Gestaltung im Gesamtbereich um den Starnberger See und kann nicht verändert werden.

Weder König Maximilian II (Feldafing, begonnener Schloßbau mit Gartenanlage; realisiert als Englischer Garten von Effner, Roseninsel realisiert von Lenée) haben im Umfeld des Starnberger See bauliche Anlagen kombiniert mit ausgeprägten Sicht-Achsen mit Gebäuden bzw. Gartenanlagen errichtet. Auch im sonstigen Seeumfeld sind achsiale, auf den Starnberger See ausgerichtete vergleichbare Anlage nicht vorhanden und sollten daher auch nicht geplant werden.

Mit der Aufnahme des Bauentwurfs in den Bebauungsplan und der Berücksichtigung des achsialen Zugangs und Ausbildung einer kleinen Achse zwischen den Kavalierhäusern zum Haupthaus sind die Belange des Bauherrn und seiner Fachplaner/Landschaftsarchitekt auch bereits angemessen berücksichtigt. Dies wird auch von der zuständigen Verwaltung der Staatlichen Schlösser, Gärten und Seen so gesehen.

Von herausragender Bedeutung für die Einfügung der großen Baumassen und auch des höhere Restaurantgebäudes mit Aufstockung durch Suiten (= II) ist die vorgelagerte Grünkulisse im Sinne des englischen Landschaftsgartens. Der Aufbau einer „Achse“ zum See hin brächte deutlich erkennbar den Wunsch und das Ziel, das Hotel mit möglichst direkter Sichtbeziehung auf die große Längsachse des Starnberger Sees bis zum Nordufer auszurichten.

Bei Entfernung evt. „störenden Bäume“ auf dem eigenen Grundstück können dann schrittweise diese beseitigt werden (Gutachten Baumgutachter und Haftungsfrage). Dies gilt dann auch für die ggf. noch „störenden“ schönen Buchen auf dem gemeindlichen Badeplatz. Diese können ggf. auch durch Gutachten unterstützt bzw. kombiniert mit der Haftungsfrage beseitigt werden. Dann aber wäre die „Achse“ bis zum Nordufer und die Sicht frei.

Frei wäre damit auch in umgekehrter Richtung die Sicht vom gesamten See auf die achsiale Hotelanlage. Dies aber wäre landschaftlich und städtebaulich unpassend Auffassung der Planer des Bebauungsplanes. Die zuständige Verwaltung der Staatlichen Schlösser, Gärten und Seen beurteilt den Sachverhalt der Freiflächengestaltung wie im Bebauungsplanentwurf; auch die Höhere Landesplanungsbehörde hat sinngemäß auf diesen Sachverhalt der Eingrünung zum See und der Grünkulisse hingewiesen. Daher kann der Entwurf in diesem Bereich leider nicht verändert werden.

3.3 Geplante Nutzungen

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

Das Hotelkonzept war bisher auf max. 120 Zimmer, zuletzt lt. Festsetzungen auf 218 Betten, ausgelegt. Bei der Planung für den Hotelneubau 2015 wird die Bettenzahl auf 180 festgelegt. In Seenähe wird ein Ersatz für das abzubrechende Lido-Restaurant eingeplant. Darüber erstmals im Dachgeschoss, das aber ein Vollgeschoss ist, Suiten in exzellenter Seelage.

Trotz der Bettenzahl fügen sich die nunmehr einzeln situierten Baukörper Kavalierhäuser, Hauptgebäude, Lido-Restaurant (jetzt mit Dach) einschließlich der größeren Freiflächen zur Staatsstraße in die Umgebungsbebauung ein. Voraussetzung für die gewünschte landschaftliche Einbindung in das Seeufer allerdings ist eine konsequente Umsetzung der geplanten Grünordnung. Nur eine gesicherte Bepflanzung mit Bäumen wird die erhöhte Geschossigkeit mit 4 Vollgeschossen (statt bisher drei) an der Staatsstraße gestalterisch einbinden und die Bauhöhe akzeptabel machen. Allerdings lag die bisherige max. Wandhöhe im Hotelbereich auch schon bei 15 m.

Die städtebaulichen Auswirkungen auf die Gemeinde sowie die zu erwartenden Änderungen der Ortsstruktur wurden bereits in den früheren Bauleitplanverfahren der bestehenden Bebauungsplanversionen untersucht.

3.4 Geplante Regelungen und Flächen lt. Entwurf und Festsetzungen

Der Teil A des Geltungsbereiches (= gesamtes Bauland) wird als Sonstiges Sondergebiet - Hotel -, gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Hinweis: Die Teile B, C und D bleiben von dieser Änderung unberührt und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Die Zulässigkeit wird aus den früheren Planversionen übernommen und soweit erforderlich (Bereich Restaurant) angepasst. Mit stringenten Festlegungen soll der Entstehung oder Aufteilung in Einzeleigentum nach WEG vorgebeugt werden.

Beispielweise muss die Kapazität der Restaurationsräume mindestens der Zahl der Betten entsprechen. Dagegen sind Bau und Einrichtung von Küchen und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern unzulässig. Eine Aufteilung in Teileigentum ist nicht zulässig.

Die Nutzung des zum See hin gelegenen Bauraums in Teil A wird im Erdgeschoss als öffentlich zugängliches Restaurant festgesetzt, im Obergeschoss Flächen für Beherbergungsbetriebe.

Die zulässige Grundfläche beträgt lt. Festsetzungen:

- für die gesamte Hotelanlage max. 2.175 qm, davon
- für das Seerestaurant (darüber zulässig: Hotelzimmer) max. 575 qm;

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Sondergebiet Hotel sind damit gesamt 2.100 qm Grundfläche zulässig. Dieses Maß der Nutzung ist ohne die Flächen gemäß BauNVO § 19 (4) zu bestimmen.

Hinweis:

Unberührt von den Änderungen verbleiben die Planteile B, C und D:

Der Teil B des Geltungsbereiches wird als öffentliche Liegewiese und Badeplatz festgesetzt. Die Teile C und D werden als Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Durch die Neubearbeitung des Bebauungsplanes sollen die angestrebten Nutzungen gesichert werden.

3.5 Stellplätze und Parkplatzproblematik

Für die zugelassenen Nutzungen sind Stellplätze nach der Stellplatzsatzung und den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erforderlich. Während bei den früheren Planversionen immer auch Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen wurden, sieht das Plankonzept des Hochbauarchitekten nunmehr ausschließlich die ebenerdige Unterbringung vor. Städtebaulich ist diese Lösung für ein hochwertiges Hotel am Seeufer nicht ganz vorteilhaft, aber vielleicht aus Kostengründen nachvollziehbar. Die Stellplatzflächen werden auf dem Grundstück verteilt, im Wesentlichen konzentriert im Bereich der ohnehin erforderlichen Zufahrtsstraße auf der Ostseite und als Abstandhalter südlich zur Staatsstraße. Vorteil dieser Lösung ist sicherlich die Akzeptanz gegenüber Tiefgaragenlösungen, was beispielsweise gerade beim 4-Sterne Hotel „Residence“ in Feldafing mit Doppelparker in TGA zu umfangreicher ebenerdiger Parkiererei führt.

Insgesamt werden 107 Stellplätze ebenerdig wie im Entwurfskonzept eingeplant, davon 3 Behinderten-Stellplätze. Darüber hinaus wäre zwischen den Kavalierhäusern und dem Hauptgebäude auch eine Tiefgarage zulässig.

Ggf. sind auch zusätzliche Stellplätze herzustellen je nach Nutzungskonzept der Gesamtanlage und Nutzungszweck wie Schulungen / Wellness / Restaurantbesucher über die Hotelgäste hinaus.

Der Großteil der notwendigen Stellplatzbereiche wird wegen der sehr großen Flächen zwingend in begrünter, unversiegelter Bauweise festgesetzt mit Sicherung von Standortflächen für heimische Laubbäume (mind. 10 qm). Lediglich im unmittelbaren Hotelvorfahrtsbereich zwischen den Kavalierhäusern und dem Hauptgebäude und für die Fahrgassen sind wasserdurchlässig befestigte Pflaster-Flächen eingeplant.

Die Gesamtzahl der Stellplätze wird wohl nur in kürzeren Perioden des Jahres benötigt. Die übrige Zeit sollen die großen Stellplatzflächen durch die begrünte Bauweise möglichst unauffällig in der schützenswerten Landschaft wirken. Dies gilt insbesondere für die Stellplatzzeile westlich des Hauptzugangs an der St. Heinricher Straße.

Barrierefreiheit

Der Tourismusverband Pfaffenwinkel begrüßt im Schreiben vom 14.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das „Hotel Lido am Starnberger See“ in Seeshaupt, zur positiven Weiterentwicklung des Tourismus in der Gemeinde, sowie in der gesamten Region Pfaffenwinkel-Fünf-Seen-Land. Soweit als möglich, sollte danach beim gesamten Neubau die Durchgängigkeit der Barrierefreiheit unbedingt berücksichtigt werden und diese nicht nur auf die Parkplätze beschränkt bleiben. Es sind nicht nur ältere Personen mit Gehhilfen oder Rollstuhlfahrer, sondern auch Familien mit Kindern über hindernisfreie und allzeit, leicht zugängliche Angebote dankbar. Somit kommen wir nicht nur der demographischen Entwicklung in unserem Lande entgegen, sondern schaffen einen Mehrwert den immer mehr Gäste als positives und sehr angenehmes Empfinden wahrnehmen und für viele das Reisen – durch die gewonnene Mobilität – erst wieder möglich macht!

3.6 Verkehrsanbindung (äußere und innere Erschließung)

Die Zufahrt erfolgt von der St. Heinricher Straße (= Staatsstraße) her. Anschließend wird an der Ostseite des Grundstücks eine private Verkehrsfläche als Fahrgasse nach Norden errichtet, die in einer Wendemöglichkeit zwischen den Hotelgebäuden mit Vorfahrt mündet. Eine Zufahrt erschließt direkt nach der Staatsstraße eine Stellplatzzeile mit großzügigen Grünflächen bis zu den Kavalierhäusern. Die Lage der Hauptzufahrt erscheint immissionsmäßig vertretbar, da im Osten nur Sondernutzungen wie Stellplatz- und Bootsstellflächen liegen und schützenswerte Nutzungen wie Campingplatz erst in einiger Entfernung im Osten angrenzen.

Die Anlieferung des Hotels und des Restaurants erfolgt ebenso über diese Hauptzufahrt vorzugsweise zu den Tageszeiten der TA Lärm.

3.7 Seezugang für Fußgänger / Badende

Der fußläufige Seezugang erfolgt nach Errichtung der Hotelanlage direkt von der St. Heinricher Straße her über die Hotelzufahrt / Fahrgasse und dann auf dem Vorplatz des Restaurants „Lido“ leicht nach Osten verschwenkt auf der Ostseite des Hotelgrundstückes Fl.Nr. 517/2 zum gemeindlichen Badeplatz. (Weiteres siehe auch Ziff. 5.1 Wegerecht!). Dazu wurde das Mülltonnenhaus nach Süden gerückt für einen großzügigeren Vorplatz Restaurant, und das Restaurant dann etwas nach Westen auf ca. 4,50 m Grenzabstand zum östlichen Nachbargrundstück.

Aus den ganz schlechten Erfahrungen mit dem 5-Sterne Hotel in Heiligendamm (derzeit auch aufgrund der von der dortigen Gemeinde erzwungenen öffentlichen Durchgängigkeit in Insolvenz!) ist es unbedingt vorzuziehen, den öffentlichen Fußwegverkehr und den des hochwertigen Hotels zu trennen. Ziel muss es dabei auch sein, das Ziel der Bayer. Verfassung nach Zugänglichkeit der Seeufer verbessert umzusetzen und eine Durchgängigkeit an der Ostseite der Hotelanlage im Bereich der Fahrgasse zu schaffen mit Seezuganglichkeit!

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

Grundeigentümer des östlich angrenzenden Grundstückes ist das ebenfalls das Studentenwerk München als Körperschaft öffentlichen Rechts. Im Hinblick auf den Art. 141 BV ist der öffentliche Seezugang relevant. Darüber hinaus ergibt sich durch die geänderte Zugänglichkeit zum einen ein Vorteil für die Öffentlichkeit mit einem schönen Seezugang, der Herausstellung der Hotelanlage.

3.8 Umgebungsbebauung und Infrastruktur

Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 2,5 km. Öffentliche Einrichtungen, Läden und Restaurants / Cafes liegen im Ortskern von Seeshaupt.

Schützenswerte Wohnung liegt im Wesentlichen in der Nachbarschaft nicht vor, ausgenommen auf der Westseite eine größere Villa auf Fl.Nr. 523/2 in Seenähe im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westlich Lido“. Hier muss auch wegen der Lage des geplanten Swimming Pools eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des Immissionsschutzes und ggf. aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen ermitteln und nachweisen, z.B. in Form einer naturnahen, begrünten Lärmschutzwand.

3.9 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Regionalplan 14

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

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

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

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

3.10 Immissionsschutz (Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner)

Straßenverkehrslärm der Staatsstraße

Die Staatsstraße verläuft direkt südlich an den Baugrundstücken vorbei. Der mittlere Abstand von Wohnbauten zur Achse der Staatsstraße beträgt etwa 40 m bei den beiden Kavalierrhäusern. Von den Umfeldnutzungen entspricht das Gesamtgebiet nördlich und südlich der St. Heinricher Straße eher dem Außenbereich nach § 35 BauGB.

dtv-Wert Staatsstraße (Prognose 2030): 8.169 Kfz/24 Stunden

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

Durch die Anbindung des Sondergebietes an die St. Heinricher Straße (Staatsstraße) und die östlich gelegene Zuwegung entlang des Parkplatzes des Campingplatzes / Bootsabstellplatz im Winter auf kurzem Weg sind die Immissionen durch den Kfz-Verkehr der Gäste günstig abgefangen.

Um ggf. wilde Parkierungen im Bereich der Staatsstraße zu verhindern und die Anfahrt zu erleichtern, (viel befahrene Staatsstraße), sollte ein Halteverbot erwogen werden und für das Restaurant wegen der Gäste mit Auto eine zweckmäßige Regelung in der Baugenehmigung aufgenommen werden. Problematisch wird die Parkierung und ggf. wildes Parkieren in der Umgebung immer dann, wenn ein (hoher) Obulus für Restaurantgäste fürs Parken verlangt wird!

Für die Bewertung des Schalls bzw. die Einhaltung der TA Lärm-Werte gegenüber den angrenzenden schützenswerten Gebieten wurde eine schalltechnische Untersuchung

durch das Ingenieurbüros Greiner, Germering, vom 06.03.2015, Bericht Nr. 215001/02 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen (Auszug aus dem Gutachten, Seite 20 f.):

„Zusammenfassung

Die Lido Hotel GmbH plant die Errichtung von drei Hotelgebäuden und eines Seerestaurants mit ca. 105 Stellplätzen an der Sankt Heinricher Straße 113 in 82402 Seeshaupt. Hierzu muss der bestehende Bebauungsplan für den Teilbereich A „Hotel am Starnberger See“ geändert werden. Die übrigen Teilbereiche B bis D des Bebauungsplanes bleiben von dieser Änderung unberührt und sind somit weiterhin rechtsverbindlich.

Östlich des Plangebietes befinden sich Segelclubs (Segelverein Oberland und Yachtclub Seeshaupt) und ein Campingplatz. Im Süden und Westen bestehen villenartige weiträumige Wohnbebauungen.

Das Plangrundstück grenzt im Süden an die Sankt Heinricher Straße (St 2064) und im Norden an den Starnberger See an.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ist die Verträglichkeit der geplanten Hotelanlage und der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung nachzuweisen. Es sind geeignete Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten, sodass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden Bebauung eingehalten werden können.

Des Weiteren ist die Verkehrsgeräuschbelastung an dem geplanten Hotel zu ermitteln und geeignete passive Schallschutzmaßnahmen zu nennen (Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Hotelnutzung (Regelbetrieb)

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt an der maßgebenden Wohnbebauung folgende Ergebnisse:

Tageszeit:

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen Immissionsorten um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Die beabsichtigte Hotelnutzung ist während der Tageszeit unproblematisch.

Nachtzeit:

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden unterschritten bzw. an den Immissionsorten IO 1 und IO 4 nahezu genau erreicht. Eine weitere Intensivierung der beabsichtigten Nutzung kann nicht erfolgen. Die maßgebenden Geräusche entstehen an diesen Immissionsorten durch die Parkplatznutzung und durch die Nutzung der Terrassen.

Maximalpegelkriterium

Zur Einhaltung des Maximalpegelkriteriums während der Nachtzeit sind gemäß Parkplatzlärmstudie Mindestabstände zwischen dem Rand des Parkplatzes und der

nächstgelegenen Wohnbebauung erforderlich. Während der Nachtzeit können die erforderlichen Mindestabstände gegenüber der Pkw-Nutzung eingehalten werden.

Anlagenbezogener Verkehr gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm

Die Prüfung der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche nach Punkt 7.4 der TA Lärm kann in vorliegendem Fall entfallen, da die Ausfahrt von dem Plangrundstück unmittelbar auf die stark befahrene St 2064 erfolgt. Die in der TA Lärm aufgeführten Kriterien treffen dadurch im vorliegenden Fall nicht zu, da unmittelbar nach der Ausfahrt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt.

Seltene Ereignisse

Werden abweichende Nutzungen von dem unter Punkt 4 beschriebenen Regelbetrieb geplant, die höhere Geräuschemissionen erwarten lassen (z.B. Firmen- und Hochzeitsfeiern usw.), so sind diese nur im Zuge der seltenen Ereignisse zulässig.

Die Berechnungen hierzu zeigen, dass die Höchstwerte für seltene Ereignisse eingehalten werden können.

Schallschutzmaßnahmen

Die Berechnungen haben gezeigt, dass bei einem Emissionsansatz gemäß Punkt 4 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden können. Die unter Punkt 6 genannten Maßnahmen sind zu beachten.

Fazit:

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung bzw. die Änderung des Bebauungsplanes „Hotel Lido am Starnberger See“ sowie gegen die Errichtung von drei Hotelgebäuden und eines Seerestaurants in Seeshaupt, sofern der unter Punkt 4 beschriebene Nutzungsumfang eingehalten und die unter Punkt 6 und 7 genannten Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.“

In der Abwägung zu den Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde mit GR-Beschluss noch folgendes festgestellt:

„Gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ist von schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen, wenn die Immissionsgrenzwerte in Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts in Wohngebieten überschritten werden. Erst dann sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. An den Ost- und Westfassaden (sowie an den Nordfassaden) der Kavalierhäuser werden jedoch diese Werte nicht überschritten, so dass eine Ausweitung der vom Landratsamt geforderten Schallschutzmaßnahmen hier nicht erforderlich ist.

Für den Fall, dass der Nachbar die Lärmschutzwand beseitigt, ist eine ergänzende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen worden, dass nach Beseitigung der Lärmschutzwand auf Fl.Nr. 523/2 auf dem Hotelgrundstück, hier Fl.Nr. 517 und 517/1 innerhalb 6 Monaten eine Lärmschutzwand wie im Plan festgesetzt, unverzüglich wieder zu errichten ist.“

4.0 Sonstiges

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Gemeinde Seeshaupt. 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.

4.2 Abwasserentsorgung

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

Dieser teilt mit:

„Es ist kein Niederschlagswasserkanal in der Nähe der auf Antrag beim AV Starnberger See benutzt werden kann.

Jedoch ist der Starnberger See in direkter Nähe, in den das Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte. Sollte die abflussrelevante Niederschlagswasserfläche über 1.000 m² betragen, ist für diese Einleitung eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Eine Erschließung von Niederschlagswasser ist bzw. ist nach Erlangung der wasserrechtlichen Genehmigung gesichert.

Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) ist zu beachten.

Es ist ein Schmutzwasserkanal in der Nähe der auf Antrag beim AV Starnberger See benutzt werden kann. Eine Erschließung von Schmutzwasser ist gesichert.“

Häusliches Schmutzwasser

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

Es ist darauf zu achten, dass bei baulichen Erweiterungen das vom AZV Starnberger See zugewiesene Abwasserkontingent eingehalten wird.

Industrieabwasser

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

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachzureichen.

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

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

Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung ausdrücklich begrüßt.

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

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Trennsystem. D.h. das anfallende Niederschlagswasser darf grundsätzlich nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalten Versickerungsmulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

Für Baugebiete am See gilt:

- Möglichst keine Direkteinleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser über Rohrleitungen
- Einleitungen sind möglichst breitflächig und naturnah zu gestalten (z.B. über Gräben, Kiesschichten oder Kiesfilter (Filterlänge > 5m)
- Bei genehmigungspflichtigen Einleitungen: qualitativer Nachweis nach M 153 bei Entwässerung von Straßen-, Stellplatz- und Hofflächen, Anforderungswert: 11 Punkte bei Bade- und Erholungsbereichen
- Vorschalten eines Absetzschachtes oder -beckens oder einer Zisterne mit Überlauf bei Einleitungen von mehr als 1000 m² befestigter Fläche; bei Flächen kleiner 1000 m² wird ein Absetzschacht empfohlen.
- Anforderungen zur Verminderung diffuser Belastungen:

4.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist kein Niederschlagswasserkanal in der Nähe, der auf Antrag beim AV Starnberger See benutzt werden kann.

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach

Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

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

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

Aus den Unterlagen zur Begründung der Änderung des Bebauungsplans vom 16.10.2007 ist folgendes zu entnehmen:

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

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

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

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

Aus unserer Sicht ist eine Versickerung daher nur unter erschwerten Bedingungen umsetzbar.

Wir bitten ein Konzept für die Machbarkeit der Versickerung oder ein Konzept zur Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzulegen.

Flächen für die Oberflächenwasserversickerung

Die Stellplatzflächen sollen nur wassergebunden angelegt werden, die Fahrgassen in versickerungsfähigem Pflaster. Die Freiflächen sollen versickerungsfähig landschaftsgärtnerisch ausgeführt werden und mit großkronigen heimischen Laubbäumen aufgewertet werden. Diese Bereiche dienen dann auch der Regenwasserversickerung naturnah.

4.4 Grundwasser

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

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

In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans vom 16.10.2007 wird ein Grundwasserflurabstand von 0,8 m u. der durchschnittlichen GOK angegeben.

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

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

4.5 Lage zu Gewässern

Der höchste, dem Wasserwirtschaftsamt bekannte Wasserstand des Starnberger Sees beträgt 585,12 m ü. NN. Der für die Bebauung maßgebende Wasserstand HW100 beträgt 585,03 m. U. NN. Um die Anforderungen an gesundes Wohnen und Bauen zu erfüllen, wird empfohlen, die Bauvorhaben mind. bis zu einer Höhe von **586,03 m ü. NN** (HW100 und 1,00 m Freibord) hochwasserangepasst auszuführen. Im Freibord sind Reserven für Wind- und Eisaufstau, für Wellen und ein Sicherheitszuschlag vorzusehen.

4.6 Löschwasserversorgung

Für das vorliegende Planungsgebiet ist ausreichend Löschwasser vorzuhalten. Die notwendige Löschwassermenge ist durch einen Fachplaner gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m³/h für 2 Stunden Löszeit zu ermitteln, bzw. die vorhandene Löschwas-

sermenge zu überprüfen und im Bebauungsplan festzuhalten. Der Mindestlöschwasserbedarf richtet sich nach Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Die Lage eventuell neu erforderlicher Hydranten (Empfehlung: Überflurnorm min. DN 100) ist dann nach örtlichen Gegebenheiten zu planen und in Absprache mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Seeshaupt festzulegen.

Erschließungssituation:

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

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

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

Die DIN 14090 schreibt vor:

„Von Feuerwehrfahrzeugen befahrbare Decken sind für ein Einsatzfahrzeug nach DIN 1072 von 16 t Gesamtmasse in ungünstigster Stelle bemessen. Auf den umliegenden Flächen wird gleichzeitig 5 kN/m² als Verkehrslast angesetzt. Diese Verkehrslasten dürfen als vorwiegend ruhend eingestuft werden.“

Derzeit ist in der Staatsstraße eine Wasserleitung mit DN vorhanden.

4.7 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim 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. 1 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.

4.8 Belange der Bodendenkmalpflege und der Baudenkmalpflege /Schlösser- und Seenverwaltung

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

Schlösser- und Seenverwaltung

Die Bayer. Schlösser- und Seenverwaltung wurde im Hinblick auf die Seebelange einschließlich des für den See zuständigen LRA Starnberg am Verfahren beteiligt. Die Anregungen sind in die Planung eingeflossen.

4.9 Stromversorgung

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

4.10 Gasversorgung

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

5.0 Durchführungsvertrag

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

5.1 Wegerechte

Die Grundstücke, auf denen die Hotelanlage errichtet werden soll, gehören dem Studentenwerk München (Fl.Nrn. 517, 517/1, 517/2), ebenfalls das östlich angrenze Grundstück (Fl.Nr. 524) , das der Segelverein Oberland gepachtet hat. Das Hotelgrundstück wird im Rahmen eines Erbbaurechtes bebaut.

Quer durch das Areal verläuft mit der Fl.Nr. 524/1 ein Grundstück des Freistaates Bayern (Schlösser- und Seenverwaltung). Dieses Grundstück geht im Osten vom Unteren Bach (ohne Steg) in gebrochener Führung nach Westen, und schwenkt dann in Richtung gemeindlicher Badeplatz/See. Auf diesem Grundstück besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Seeshaupt..

Mit Errichtung der Hotelanlage müssen die Wegebeziehungen geändert werden:
Seezugang

Die Grundstücke sowohl Hotel Lido als auch Segelverein sind Eigentum des Studentenwerkes München; die Bebauung erfolgt auf Basis Erbbaurecht.

Der Seezugang ist von erheblichem öffentlichen Interesse, soll aber aus Gründen zusammenhängender Freiflächen des Hotels und dessen internen Belangen auf der Ostseite des Restaurants so sinnfällig und großzügig geführt werden, dass ein Durchqueren der engeren Hotelanlage in beiderseitigem Interesse von vorneherein vermieden wird.

Dazu verläuft der Fußweg von der St. Heinricher Straße (= Fahrgassenfläche) nach dem Standort Nebengebäude im Bereich des Platzes vor dem Restaurant Lido sanft nach Osten verschwenkt auf der Ostseite, beidseits mit Grünsaum. Damit kann der eher private Bereich zwischen Hotel/Haupthaus, Swimming-Pool und Restaurant auch optisch eher frei gehalten werden vom „Durchgangs-Fußgängerverkehr“.

Das Wegerecht wird in zwei Schritten gelöst:

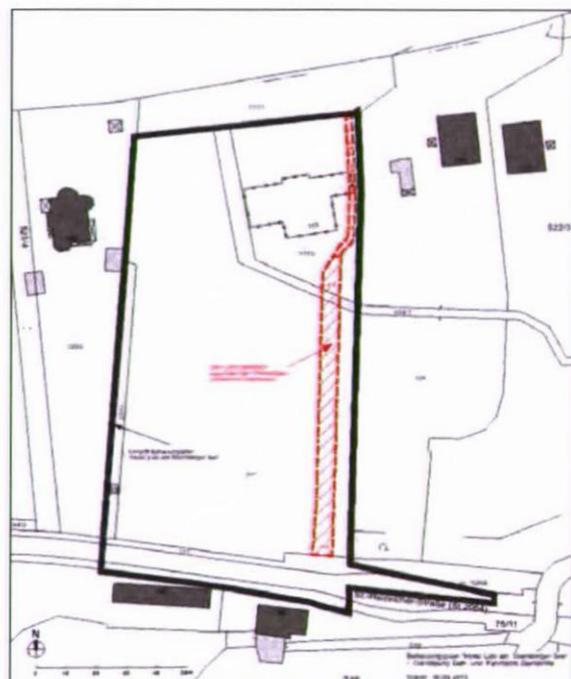
Das Wegerecht in Verbindung mit der Errichtung des Hotels „Lido am Starnberger See“ wird vertraglich / notariell noch zusätzlich gesichert, dass dieses von der St. Heinricher Straße bis zu See auf der Fahrgasse und dann auf der Ostseite des Restaurants verläuft. Dazu muss im Bereich der geplanten Schranke eine auskömmliche Breite für den öffentlichen Fußgängerverkehr dauerhaft frei zugänglich bleiben.

Die Rechte am jetzigen Grundstück des Freistaates Fl.Nr. 524/1, bleiben unberührt.

Für den Fall, dass bei Eigentümerwechsel Hotel das Wegerecht gefährdet wäre, besteht auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse Fl.Nr. 524/1 die Durchwegung durch das notariell vereinbarte Geh- und Fahrtrecht der Gemeinde Seeshaupt auf dem Grundstück des Freistaates.



Bestand Grundstücke / Weg (gelb)



Wegerecht neu rot (Bestandsgrundstücke und -rechte bleiben unberührt!)

6.0 Grünordnung

6.1 Schutzgebiete



Auszug aus dem Informationssystem der Bayer. Naturschutzverwaltung

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

Das Gebiet des Bebauungsplans „Hotel Lido am Starnberger See“ liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes (kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet, SPA-Gebiet oder Landschaftsbestandteil). Allerdings besteht in dem Gebiet ein prägender Gehölzbestand, der in den früheren Plänen als zu erhaltend festgesetzt wurde.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Freiflächenplaners, Büro Huth:

Die aufgrund der Projektplanung zur Fällung vorgesehenen Gehölze sind im Bebauungsplan rot dargestellt; die Bestandsgehölze und die zu fällenden Bäume unterschiedlich dargestellt und in der Anlage 2 enthalten, ebenso die Legende zum Baumbestand. Eine fachliche Bewertung der Einzelgehölze wurde bisher von Seiten des Freiflächenplanes nicht vorgesehen.

Nach dem Augenschein ist lediglich die Buchengruppe am Seeufer (außerhalb Geltungsbereich!) und die Gehölzgruppe Bäume Nr. 1, 2, 3 und 4 im Südwesteck wertvoll. Die Linde Nr. 7 wäre erhaltenswert, steht aber im Bauraum. Alle anderen Bäume sind entweder bereits durch Kronenschnitte an Wert gemindert oder besitzen auch sonst kaum gestalterischen Wert. (wenig ausgeprägter Habitus, schiefwüchsig). Die Nadelgehölze sind aus Sicht der Freiflächenplanung durchweg nicht erhaltenswert.

6.2 Ziele der Grünordnung: Parkartige Gestaltung des Seeuferbereiches

Die Begrünung und Gartengestaltung ist einem Landschaftsarchitekten übertragen. Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht sollen die Freiflächen nicht schematisch oder axial, sondern wie alle größeren Freiflächen um den Starnberger See (*einschließlich der Schlösser und Landsitze; vgl. Schober, Kreisheimatpfleger Starnberg: Frühe Villen und Landsitze am Starnberger See*) parkartig in Form des englischen Landschaftsgartens (Vorbild: Lenneé) gestaltet werden. Zur Bepflanzung sollen ausschließlich einheimische Baumarten, Hecken und Sträucher locker gruppiert verwendet werden. Böschungen, soweit sie notwendig werden, sollen nur weich geformt oder allenfalls durch Bruchsteintrockenmauern gestützt werden. Die Pflasterungen könnten sparsam mit Granit ausgeführt werden. Eine ausreichende Überdeckung der möglichen Tiefgarage mit Wasserhaltesystem würde die Begrünung dieser Fläche ermöglichen. Eventuelle Flachdächer sind auch wegen der Seenähe und Dachaufsicht und Seesicht zu begrünen.

Die Stellplatzflächen müssen weitgehend unversiegelt in Form von stabilen Kiesbefestigungen ausgeführt werden. Für die Fahrgassen sind Granit- (Kleinstein-) Befestigungen vorgesehen. Hier wird angeregt, für die Fahrgasse im Sinne einer guten Begehbarkeit teilweise auch einzelne Granitplatten zu verwenden für die öffentliche Zugänglichkeit zum See hin und für Anreisende mit ÖPNV zum besseren Koffertransport. Der „Überlauf- und Behelfsparkplatz auf der Westseite im Süden soll insgesamt möglichst mit wassergebundenen Belägen, ggf. noch mit orientierenden Pflasterzeilen ausgeführt werden.

Die bisher vorliegende Freiflächenplanung mit der Planung von Pflanzachsen wirkt in Teilbereichen recht künstlich und untypisch für die ansonsten lockere Seeuferbepflanzung. (Diese Art passt besser an der Mittelmeerküste oder in der Toskana). Wünschenswert wäre eine eher landschaftstypische Bepflanzung und Gestaltung.

6.3 Pflanzlisten

BÄUME 1. ORDNUNG

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

BÄUME 2. ORDNUNG

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

Taxus baccata

Eibe

STRÄUCHER

Amelanchier canadensis

Felsenbirne

Buddleia alternifolia

Sommer-Flieder

Buxus sempervirens

Buchsbaum

Cornus sanguinea

Hartriegel

Cornus mas

Kornelkirsche

Corylus avellana

Haselnuss

Hydrangea i.S.

Hortensie

Ilex aquifolium

Stechpalme

Kolkwitzia amabilis

Kolkwitzie

Ligustrum vulgare

Liguster

Philadelphus inodorus Grandiflorus

Parkjasmin

Prunus laurocerasus i.S.

Kirschlorbeer

Rosen i. Arten und Sorten

Spiraea i. Arten und Sorten

Spiraea (Spiree)

Syringa vulgaris

Flieder

Weigela florida

Glockenstrauch

6.4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht

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

Auf den in der Anlage beigefügten Umweltbericht aus der Förmlichen Änderung 2007 wird im übrigen als Info-Material verwiesen.

7.0 Flächenübersicht

In der vorliegenden Änderung / Bebauungsplan „Hotel Lido am Starnberger See“ sind neu 2.100 qm Grundflächen einschließlich Hotel und Restaurant festgesetzt.

Folgende Grund- und Geschossflächen einschließlich Dachterrassen sind vorhanden:

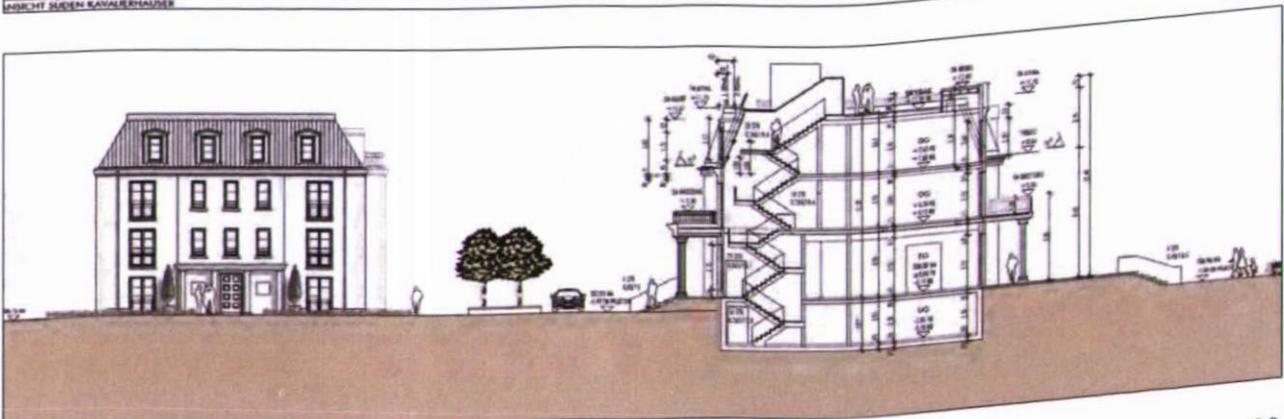
Bezeichnung	Grundfläche festgesetzt	Zahl VG	Geschossfläche
- Hauptgebäude	900 m ² (einschl. Balkone/Terr.)	II – III	2.357 m ² (900+780+527+150)
- Kavalierhäuser	2 x 350 m ²	IV	2.800 m ²
- Restaurant Lido	575 m ²	II	1.150 m ²
Summen	2.175 m ²		ca. 6.357 m ²

Bei einem Gesamtumfang von 12.853 m² beträgt die Versiegelung mit Gebäuden, Nebenanlagen, Fahrgassen, Fußwegen und Stellplätzen bereits überschlägig 6.856 m². Dies ergibt eine GRZN von $6.856 \text{ m}^2 : 11.632 \text{ m}^2 = 0,59$

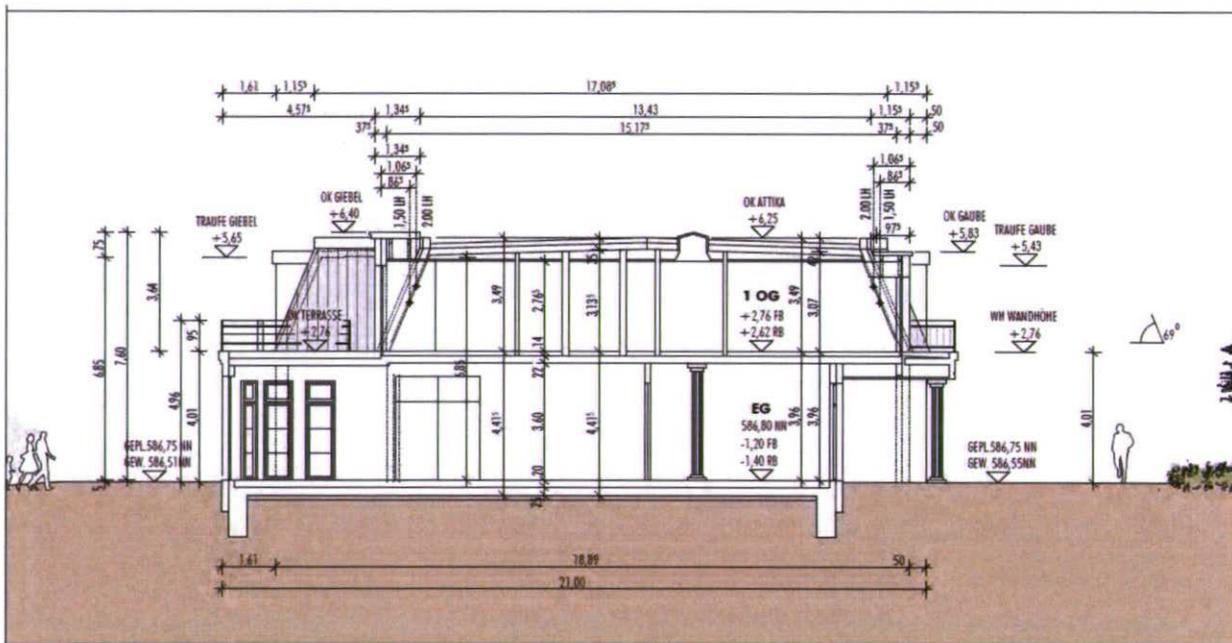
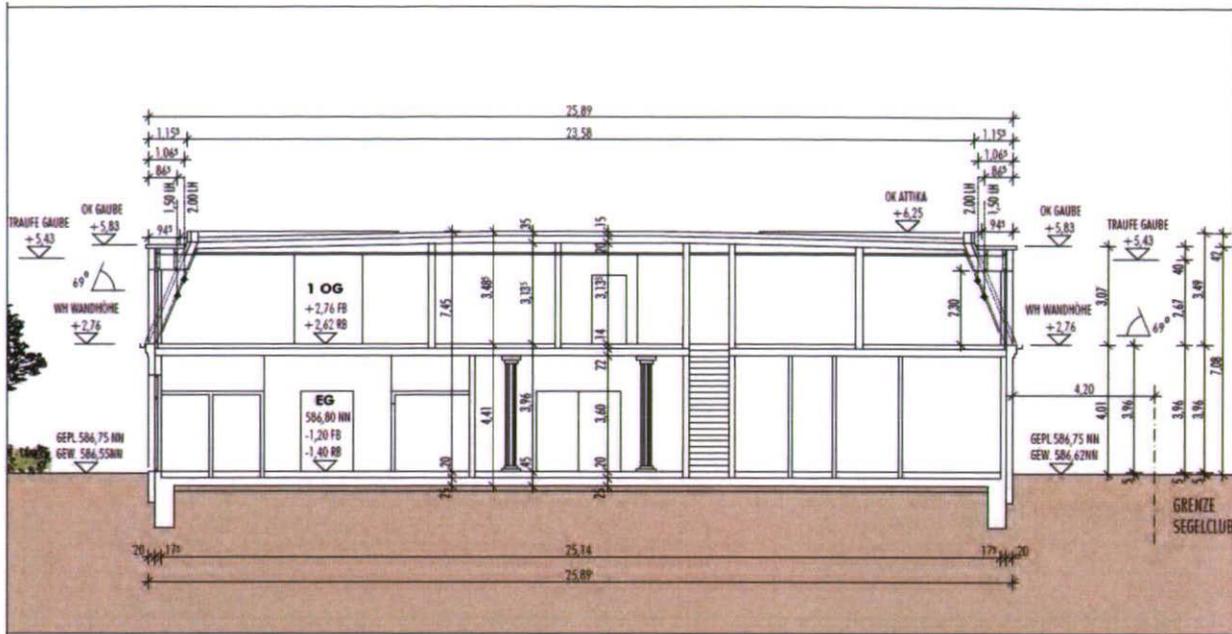
Anlage 1 zum Bebauungsplan „Hotel Lido am Starnberger See“:
Entwurfspläne Hochbauarchitekt: „Haupthaus“

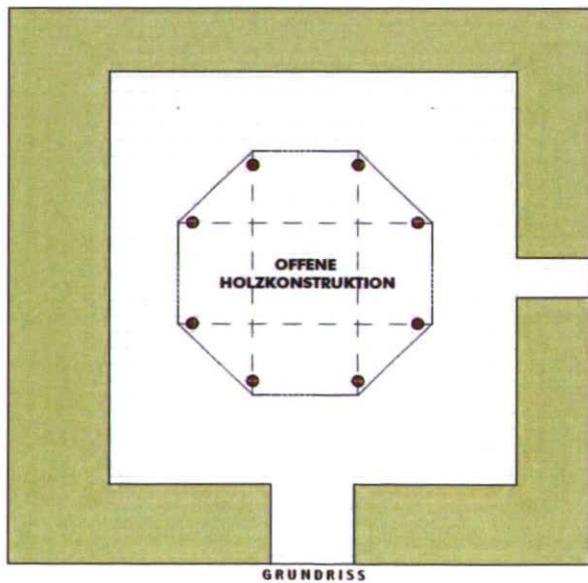
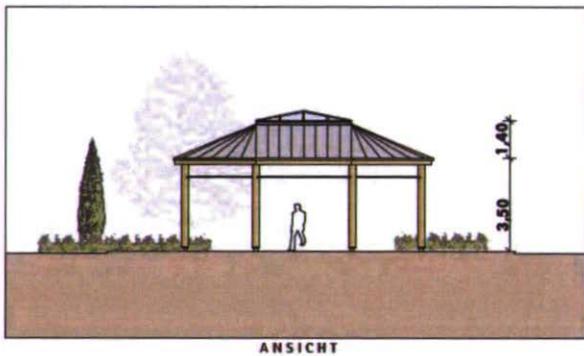
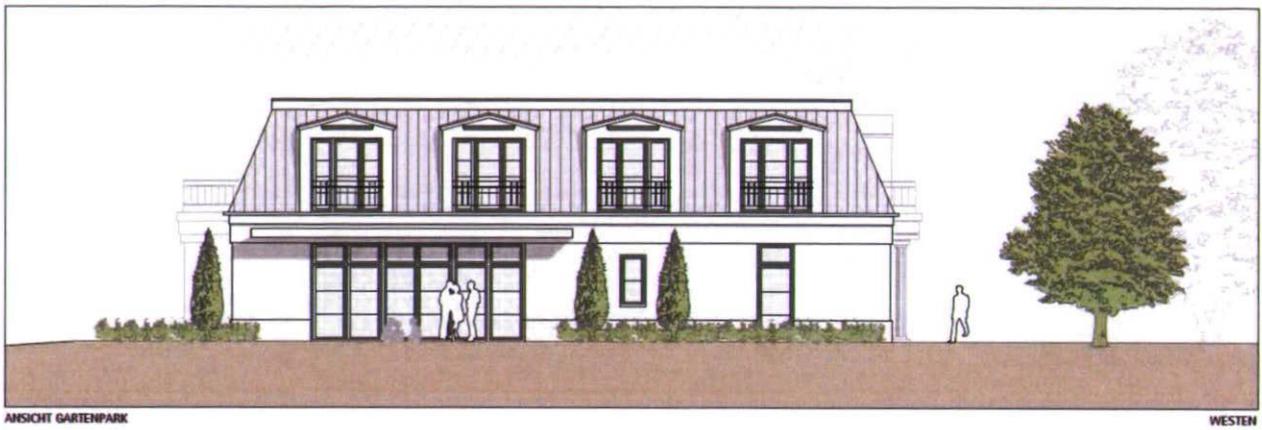


Kavalierhäuser Ost und West



Seerestaurant „Lido“ im Erdgeschoß; Suiten im Obergeschoß





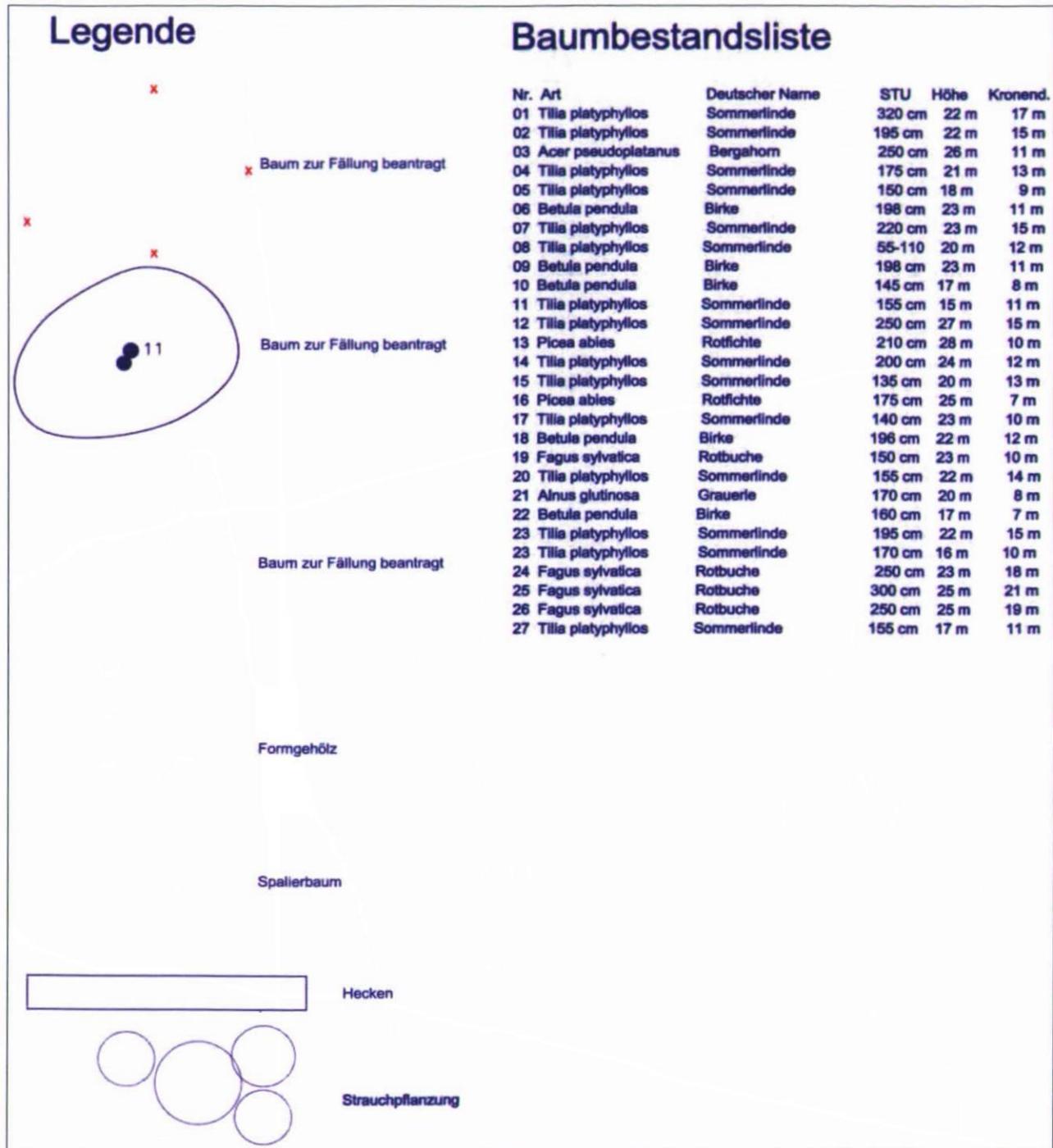
Geplanter Pavillon

Anlage 2: Bebauungsplan „Hotel Lido am Starnberger See“: Baumbestandspläne, Erhalt und Fällung



Hinweis: Die Planunterlage dient nur dem Nachweis des Baumbestandes; für die Neupflanzungen sind ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Pflanzliste der Begründung maßgebend!

noch Anlage 2: Bebauungsplan „Hotel Lido am Starnberger See“; Baumbestandsliste



Hinweis: Die Planunterlage dient nur dem Nachweis des Baumbestandes; für die Neupflanzungen sind ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Pflanzliste der Begründung maßgebend!

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Germering, vom 06.03.2015, Bericht Nr. 215001/02

Das Gutachten wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 12.03.2015 bis 13.04.2015 den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Wortlauf bereits übersandt und lag öffentlich bereits aus.

Anlage 4: Wesentlicher Inhalt der DIN 18 980 („Beschreibung“)

Inhaltliche Beschreibung der DIN 18920

In DIN 18920 geht es um "**Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**".

Man wendet diese Norm an bei der **Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im Siedlungsbereich**, um Bäume und Vegetationsflächen dabei weitgehend zu erhalten. Dies ist so wichtig, weil "der ökologische, klimatische, ästhetische, schützende oder sonstige Wert von Pflanzen/Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird".

Ursachen von Schäden bei o.a. Maßnahmen sind u.a. Bodenverdichtung, -versiegelung, Erosion, mechanische Beschädigung von Pflanzen, Bäumen, das Freistellen von Bäumen, die Absenkung des Grundwassers, Vermässung und Feuer.

Schutzmaßnahmen

Für baumpflegerische Maßnahmen ist die ZTV-Baumpflege zu Rate zu ziehen. Sie ist zu beziehen über die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. - FLL, Colmantstraße 32, 53115 Bonn.

Um **vor Feuer zu schützen**, müssen Feuerstellen mindestens 5m von der Kronentraufe (Äußere Begrenzung der Kronenschirmfläche, also der Bodenfläche, welche durch die Krone überdeckt wird) von Bäumen und Sträuchern entfernt sein. Offenes Feuer (Windrichtung beachten!) muß mindesten 20m entfernt sein.

Vegetationsflächen müssen bei Baumaßnahmen in 1,50m Abstand mit einem 2m hohen Zaun geschützt werden. Bei Bäumen ist das ebenso, wobei säulenförmige Bäume einen Abstand des Zauns von 5m benötigen. Wenn diese Abstände nicht einzuhalten sind, dann sollen sie doch so groß wie möglich gehalten werden. Falls auch dies nicht möglich ist, müssen Bäume durch eine mindestens 2m hohe Ummantelung aus Brettern, die zum Baum hin gepolstert ist, geschützt werden.

Wenn Bäume durch Eingriffe in ihrer Umgebung des Schutzes anderer Bäume beraubt werden (sog. **Freistellung**), sind diese, wenn es die Baumart erfordert, an den Hauptästen und am Stamm gegen Rindenbrand zu schützen.

Wurzeln dürfen nicht durch **Auftragen von Boden** beeinträchtigt werden. Wenn dies im Einzelfall unbedingt erforderlich ist, muss für ausreichende Belüftung der Wurzeln gesorgt werden. Deswegen darf zum Auftragen nur grobkörniges, durchlässiges Material verwendet werden. Vorher muss der Wurzelbereich von organischen Stoffen schonend befreit werden. Der Wurzelbereich darf beim Auftragen nicht befahren werden.

"Im Wurzelbereich darf **Boden nicht abgetragen** werden." Gräben, Mulden oder Baugruben sind nicht im Wurzelbereich anzulegen. Falls dies unbedingt erforderlich ist, darf es nur in Handarbeit oder mit Absaugtechnik ausgeführt werden. In jedem Fall müssen solche Erdbewegungen mindestens das Vierfache des Baumumfangs in 1m Höhe vom Stammfuß entfernt sein. (Beispiel: Baumdurchmesser in 1m Höhe: 20 cm => 63cm Umfang => 2,52m Abstand)

Wurzeln sind durch Schnitt zu zertrennen, und bei einem Durchmesser bis zu 2cm sind die Schnittflächen zu Glätten; bei dickeren Wurzeln sind die Schnittstellen mit wachstumsfördernden Stoffen zu behandeln. Freigelegte Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknen zu schützen. Durch Art und Weise der Verfüllung ist für dauerhafte Durchlüftung und die Regenerierung beschädigter Wurzeln zu sorgen. Wenn Wurzeln in erheblichem Maße gekappt wurden ist ggf. die Krone des Baumes entsprechend auszulichten.

Bei unsicherem Boden und/oder tiefen Bodenöffnungen ist mit Spundungen zu arbeiten. Wenn Bodenöffnungen mit Wurzelverlust anstehen, ist möglichst eine Vegetationsperiode vorher ein Wurzelvorhang anzulegen. Dieser sollte einen Abstand von der Kronentraufe von mindestens dem Vierfachen des Stammumfanges in 1m Höhe haben, und den ganzen Wurzelbereich umfassen. Jedoch sollte er höchstens so tief angelegt werden, wie die Bodenöffnung erforderlich ist. Der Wurzelvorhang ist ständig feucht zu halten.

Fundamente im Wurzelbereich sind zu vermeiden. Falls unbedingt erforderlich, sind statt Streifenfundamenten Punktfundamente anzulegen. Geeignete Orte für solche Punktfundamente sind durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Wurzelbereiche sollten nicht ständiger Belastung ausgesetzt sein. Falls dies unvermeidlich ist, sollte die zu belastende Fläche minimiert werden. Diese Fläche sollte mit einem druckverteilenden Vlies abgedeckt und mit einem Auftrag von mindesten 20cm dränschichtgeeignetem Material geschützt werden. Als Oberstes ist eine feste Schicht aus Bohlen o.ä. aufzubringen. Die Belastung von Wurzelbereichen ist auf eine möglichst kurze Zeitspanne zu beschränken. Nach Ende des Bedarfs ist die Abdeckung zu entfernen und der Boden in Handarbeit flach aufzulockern.

Bei länger als drei Wochen andauernder Grundwasserabsenkung sind Bäume während der Vegetationsperiode genügend zu gießen, ggf. ist eine Tiefenbewässerung anzulegen.

Es sollten keine Beläge in Wurzelbereichen aufgebracht werden. Falls dies unvermeidbar ist, sollten die Beläge möglichst schonend aufgebracht werden; dabei ist der Boden wenig zu verdichten. Versiegelnde Beläge dürfen nur bis zu 30 %, offene Beläge nur bis zu 50 % des Wurzelbereichs des ausgewachsenen Baumes abdecken.

Anlage 5: Umweltbericht aus der Förmlichen Änderung 2007 als Info-Material