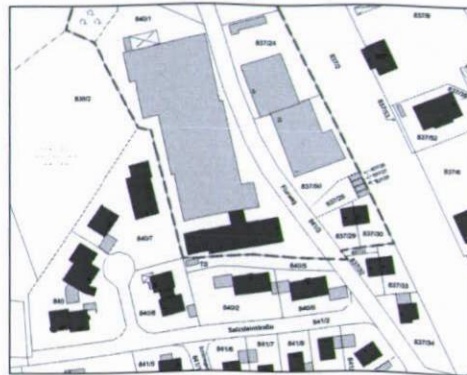


**Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See, Begründung zum
Bebauungsplan „Mischgebiet am Flurweg“**



Stand: 03.02.2015 / redakt. ergänzt: 15.09.2015

Gemeinde Seeshaupt, den 19.01.2016

.....
Bernwieser, Erster Bürgermeister

Städtebau:

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

im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See

Inhalt	Seite
1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.3 Bebauungsplan „Gewerbebereich am Flurweg“	5
1.4 Gewähltes Planungsinstrument	6
1.5 Verfahren	6
2.0 Städtebauliche Festsetzungen	7
2.1 Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks	7
2.2 Städtebauliches Konzept	7
2.3 Geplante Nutzungen	7
2.4 Maß der Nutzung	7
2.5 Immissionsschutz	8
2.6 Altlastenproblematik	9
2.7 Stellplätze	10
2.8 Verkehrsanbindung	10
3.0 Sonstiges	10
3.1 Wasserversorgung	10
3.2 Abwasserentsorgung	10
3.3 Niederschlagswasserbeseitigung	11
3.4 Löschwasserversorgung	13
3.5 Belange der Bodendenkmalpflege	13
3.6 Stromversorgung	14
3.7 Gasversorgung	14
4.0 Durchführungsvertrag	14
5.0 Grünordnung	15
5.1 Schutzgebiete	15
5.2 Ziele der Grünordnung: Randeingrünung des Änderungsbereiches	15
5.3 Eingriffsregelung / Umweltbericht	16
6.0 Auswirkungen der Planung	16
7. Flächenübersicht	17

Begründung gem. § 8 Abs. 2 BauGB i.V. mit §§ 12, 13 a zum Bebauungsplan „Mischgebiet am Flurweg“

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Anlass der Planung

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbebereich am Flurweg“ vom 03.06.2003, zuletzt geändert am 16.01.2004. Der Ausgangsbauungsplan wurde bisher noch nicht geändert.

Bereits seit längerer Zeit stehen in dem Änderungsbereich Gebäude und Hallen leer, was sich auch nachteilig auf die Nachbarschaft auswirkt. Auch ist für die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit das Gebot der vorrangigen Innentwicklung zu beachten.

Auf Antrag eines Kaufinteressenten vom 27.10.2014 soll deshalb der Bereich planungsrechtlich geändert werden, um eine Mischnutzung aus Wohnen, Büroflächen und Gewerbe zur realisieren. Die Antragstellerin möchte einen Teil des bestehenden Gewerbegebäudes und das bestehende Bürogebäude umbauen bzw. abbrechen und im südlichen Bereich ein Mehrfamilienhaus mit 19 Wohneinheiten mit je ca. 90 qm Wohnfläche und ca. 210 qm Gewerbefläche auf einem abgeteilten Baugrundstück von ca. 1.843 m² (pro WE ca. 97 m²) errichten. Darüber hinaus sollen ein Bürogebäude und Ausstellungsflächen entstehen.

Das Grundstück Fl.Nr. 840/1 ist bisher im Bebauungsplan „Gewerbebereich am Flurweg“ als Gewerbegebiet (GE) und im südlichen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) festgesetzt. Um die Planung des Bauwerbers zu verwirklichen wird nunmehr die Änderung des südlichen Teils des Grundstückes in ein Mischgebiet beantragt

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3.231 m² = 0,3231 ha, wobei der Planbereich A im Süden ca. 1843 m² umfasst, der Planbereich B im Norden 1399 m².

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass mit der Umwandlung der bisher gewerblich genutzten Flächen (Gewerbe in Mischgebiet) auch Flächen für Gewerbe verloren gehen, die im Bereich Seeshaupt nicht ohne weiteres ersetzt werden können wegen der hohen Grundstückspreise. Darüber entsteht mit 19 WE eine doch hohe Verdichtung an Wohnungen auf einem knappen Grundstück mit einem dreigeschossigen Gebäude.

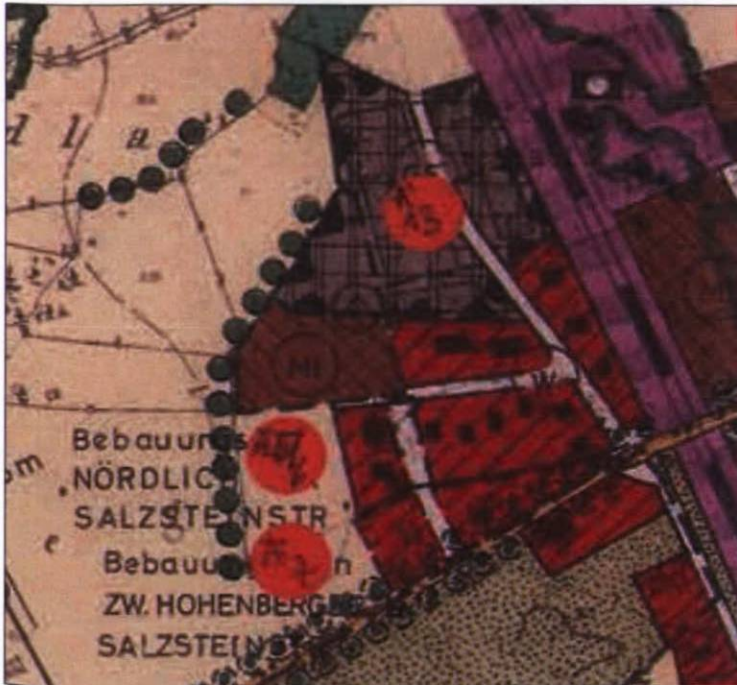
Es zeigt sich daher auch hier wieder, dass im Bereich um den Starnberger See das höherwertige Wohnen das Gewerbe, insbesondere produzierendes Gewerbe schrittweise verdrängen wird. Dies ist für die Gemeinde immer zu bedenken, wenn Gewerbe in Wohnbauland umgewandelt wird.

Die Gemeinde hat – nach Vorerörterungen mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau - in der Sitzung des Gemeinderates am 04.11.2014 und am 25.11.2014 eine Änderung einer Teilfläche des bisherigen Gewerbegebietes (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE/e) in ein Mischgebiet (MI) grundsätzlich in Aussicht gestellt. Nach Auffassung des Gemeinderates soll dabei aber insbesondere auch sichergestellt wer-

den, dass neben dem Wohnen auch das Gewerbe gesichert werden soll. Keinesfalls soll eine Geschosswohnanlage ohne Gewerbeanteil entstehen.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich beidseits des Flurweges im Süden als Wohnbaufläche dar, nördlich als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Immissionen. Südwestlich befindet sich ein kleineres Mischgebiet. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.



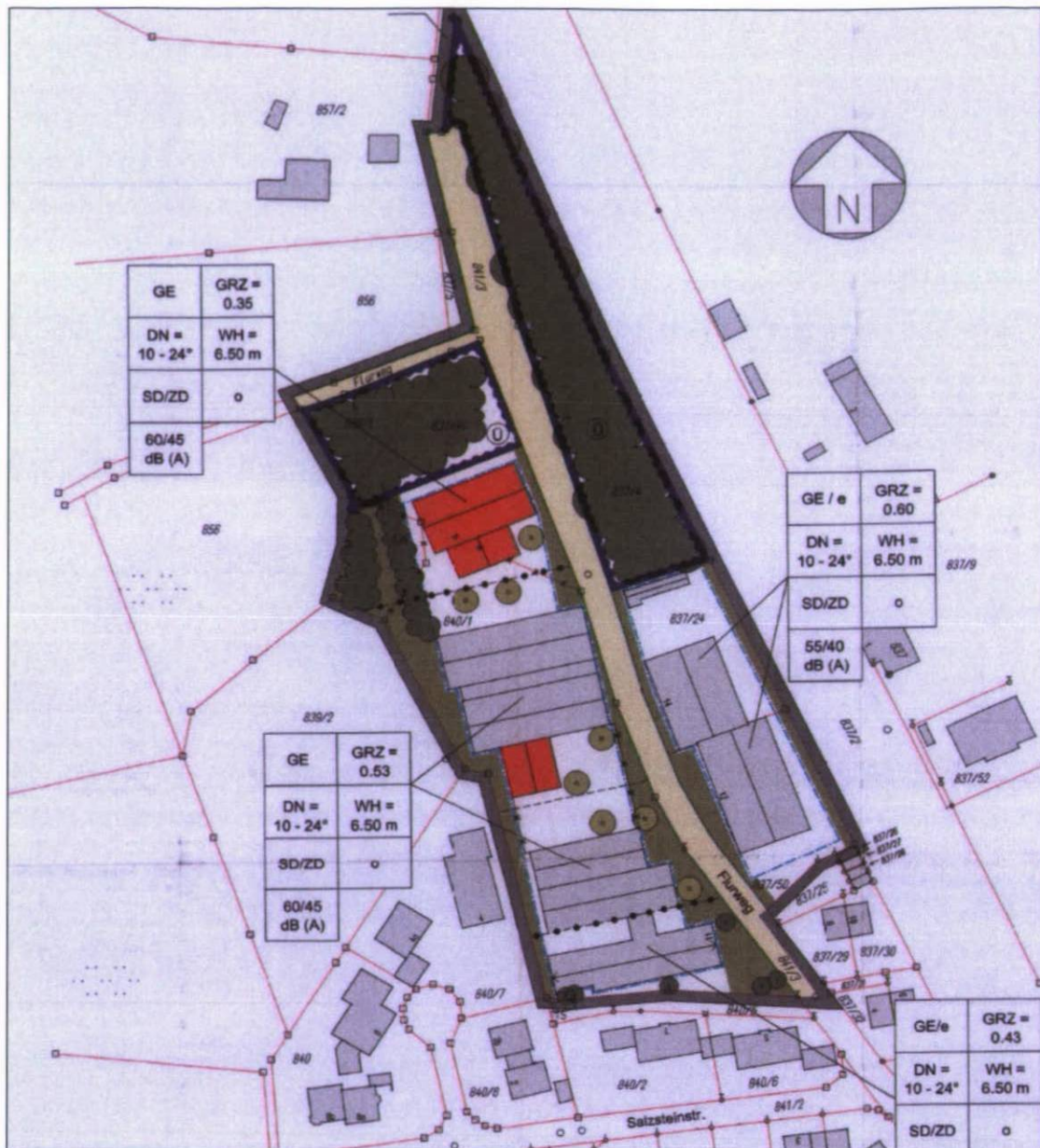
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

- o.M. -



aktuelles Luftbild

1.3 Bebauungsplan im „Gewerbebereich am Flurweg (von 2003 / 2004)



Dieser Plan setzt auf der Westseite der Bahnlinie Tutzing – Kochel ein Gewerbegebiet fest. Die Grundflächenzahlen bewegen sich teils bestandsorientiert bei 0,35, 0,53 bis zu 0,60, die Wandhöhen sehr gemäßigt bei 6,50 m.

Die Grundstücke sind größtenteils eben. Entlang der Westseite des Bebauungsplangebietes fällt das Gelände leicht ab. Die umliegende Bebauung ist maximal zweigeschossig und dient der Gewerbe- und Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher im südlichen und östlichen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und im nördlichen Teil als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

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 einer typischen Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe im Gewerbegebiet nicht realisierbar wäre. Diese Neukonzeption der Nutzungen und Parkierung ist auch aus Sicht des Immissionsschutzes erheblich. 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 vorrangige Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Ziff. 3 BauGB mit Wohnungen und Gewerbeflächen 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 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB). Die geplanten Bauflächen liegen in direktem Anschluss an ein Mischgebiet und ein Wohngebiet.

Die in § 1 Abs. 6 Ziff. 7.b) genannten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

Um die allseits bekannte Problematik der Planbarkeit von Mischgebieten zu entschärfen, wo das Wohnen sich ohne greifende Steuerung grundsätzlich hin zum Wohngebiet (WA, WR) entwickeln würde, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit dem die Nutzungsumwandlung erleichterten Instrument des § 13 a BauGB kombiniert.

Damit kann auch das Ziel des Baugesetzbuches, die vorrangige Innentwicklung zu unterstützen, umgesetzt werden. Im Erschließungsplan wird das Bauprojekt und dessen Nutzungen im Detail betreffend die Nutzungsmischung festgeschrieben, im Durchführungsvertrag wird die Umsetzung rechtlich verbindlich geregelt, insbesondere der Anteil der gewerblichen Nutzung, der Zeitablauf und die Sicherheitsleistungen werden verbindlich fixiert.

Damit soll insbesondere zuverlässig ausgeschlossen werden, dass neben dem Gewerbe ein reines Wohngebiet entsteht (Vermeidung „Etikettenschwindel“).

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 Städtebauliche Festsetzungen

2.1 Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks

Das Gewerbegebiet am Flurweg liegt westlich der Bahnlinie von Seeshaupt und ist vom Flurweg und der Kreisstraße aus erschlossen.

Das bereits bebaute Gelände ist eben, fällt dann im weiteren Verlauf leicht nach Norden und Westen ab.

2.2 Städtebauliches Konzept

Der Baubestand innerhalb des Änderungsbereiches soll einschließlich eines Teilbereiches der Hallen abgebrochen bzw. umgebaut werden. Sodann sollen im Süden des Grundstücks ein gemischt genutzter Geschosswohnungsbau mit 3 Vollgeschossen errichtet werden, wobei im Erdgeschoss auch Büroflächen realisiert werden.

2.3 Geplante Nutzungen

Der Änderungsbereich wird im Teilbereich A (= südlicher Bereich) mit einer Mischnutzung bestehend aus Büro- und Ausstellungsflächen im Erdgeschoss und Geschosswohnungen in den beiden Geschossen darüber geplant. Der nördliche Bereich B soll weiterhin rein gewerblich genutzt werden. Um planungsrechtlich die beabsichtigten Nutzungen zu ermöglichen, wird in dem besonderen Fall ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Unterteilung in die Teilbereiche A und B wird vorgenommen auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO i.V. mit § 6 BauGB. Damit soll ein verträglicher Übergang von der im südlichen Teil vorhandenen nicht störenden Mischgebietsnutzung zum nördlichen Planteil B mit seiner überwiegend gewerblichen Nutzung gesichert werden.

Planbereich A:

Zulässig sind die in § 6 Absatz 2 Nr. 1. (= Wohngebäude) und 2. (= Geschäfts- und Bürogebäude) genannten Nutzungen. Unzulässig sind die in Abs. 2 Nr. 3., 4. 5., 6., 7. und 8. Genannten Betriebe; unzulässig sind die Ausnahmen des Abs. 3 (= Vergnügungsstätten).

Planbereich B:

„Zulässig sind die in § 6 Absatz 2 Nr. 2. (= Geschäfts- und Bürogebäude), 4. (= sonstige Gewerbebetriebe) und 5 (= Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) genannten Nutzungen.

Die in § 6 Absatz 2 Nr. 3., 6., 7. und 8 genannten Nutzungen unzulässig; die Ausnahmen § 6 Abs. 3 BauNVO (= Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

2.4 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im Bebauungsplan - wie bisher auch - durch die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Das westlich des Flurweges gelegene Gebiet wurde im bisherigen Bebauungsplan aufgrund der sensiblen Ortsrandlage (Übergang zur freien Landschaft) und der bereits damals dichten Bebauung mit einer GRZ von maximal 0,53 beschränkt. Der Neubau im nördlichen Geltungsbereich wurde sodann mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt. Hier war die Nähe zum Überschwemmungsgebiet maßgebend um eine zu große Flächenversiegelung zu vermeiden.

In der Neuplanung ist im nördlichen Bereich aufgrund des Bestandes und der geplanten Grundstücksziehung eine GRZ von 0,60 erforderlich, im südlichen Bereich wird dafür die GRZ auf 0,45 zurück genommen insbesondere aufgrund der beabsichtigten schützenswerteren dichten Wohnnutzung.

Die Festsetzung der Wandhöhe erfolgt im nördlichen Bereich bei einer Dachneigung von 10 - 24 °, und im südlichen Teil bei einer Dachneigung von 10 – 18°, hier wegen den neu zulässigen drei Vollgeschossen.

Für die Hauptgebäude sollte bei der Erstaufstellung die Wandhöhe von 6,50 m und flacheren Satteldächer gewährleisten, dass sich die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung in das Landschaftsbild einfügen. Dieses Ziel besteht auch bei der Neuplanung weiter.

2.5 Immissionsschutz

Durch die Gliederung des Baugebietes (Wohngebiet - eingeschränktes Gewerbegebiet - Gewerbegebiet) wurde beim Ausgangsbauungsplan ein sinnvolles miteinander, von Gewerbebetrieben zur Wohnnutzung geschaffen.

Mit der Umwandlung des GEe in ein MI sind im nördlichen Planbereich B nach § 6 BauNVO nur noch gewerbliche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Städtebauliche Abwägung für die Nutzungsänderung von GE in MI:

Die Gewerbebetriebe auf Fl.Nr. 837/50, Flurweg Hs.Nr. 14 und 837/24, Flurweg Hs.Nr. 12 befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbebereich am Flurweg“, der Gewerbegebiet mit eingeschränkte Immissionen von 55/40 dB(A) tags/nachts festgelegt.

Gegenüber einem üblichen Gewerbegebiet mit 60 / 45 dB(A) tags/ nachts sind also die zulässigen Betriebe bereits jetzt eingeschränkt und gehalten, die Regelungen der TA Lärm, u.a. Beachtung der zulässigen Immissionen in der relevanten Nachtzeit von 22.00 Uhr – 6.00 Uhr einzuhalten.

Insbesondere sind dabei die Schutzbelange der bereits vorhandenen Wohnbebauung südlich dieser Gewerbebetriebe und östlich des Flurweges (Fl.Nrn. 837/29, 837/30, 837/32 und 837/33) zu beachten.

Mit der Umwandlung der seit langer Zeit leer stehenden Gewerbefläche westlich des Flurweges wird zwar die Wohnnutzung deutlich verdichtet, aber es wird ausdrücklich nicht der Schutzstatus eines Wohngebietes geschaffen, sondern lediglich der eines Mischgebietes. In einem Mischgebiet sind Wohnnutzungen und gleichberechtigt gewerbliche Nutzungen, die nicht wesentlich stören, zulässig. Im vorliegenden Fall ist durch Festsetzung des gegliederten Mischgebietes gesichert, dass das Erdgeschoss

des Kopfbaus direkt am Flurweg nur gewerbliche genutzt werden kann, im immissionsmäßig sensible Bereich nördlich davon ist jede Wohnnutzung ausgeschlossen, so dass auch Vorsorge getroffen ist für die gegenüber liegenden Betriebe.

Das jetzt geplante Mischgebiet anstelle des bisher dort geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes ist eine städtebauliche Kompromisslösung, die die seit langem leer stehende Gewerbebrache einer neuen Mischnutzung zuführt, mit Grund und Boden sparsam umgeht und den Forderungen des novellierten Baugesetzbuches nach vorrangiger Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachkommt.

Vorteilhaft bei der Umwidmung ist auch der neu geschaffene Übergang von der südlichen ausschließlichen Wohnbebauung beidseits der Salzsteinstraße zum nördlichen Gewerbegebiet und die Ausrichtung der neuen Wohnbebauung auf die bevorzugte Südseite und die Südwestseite.

Die Gemeinde gibt der jetzt gefundenen Kompromisslösung mit gemischten Nutzungen („Mischgebiet“) den Vorrang, auch um die bisher schon baulich genutzten (Gewerbe-) Bereiche mit negativen Leerstandsausstrahlung („Schrottimobilien“) auf die angrenzenden Baubereiche zu verbessern und den Standort insgesamt wieder aufzuwerten.

Die Fachbehörde (Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau) hat betreffend der Umwandlung von eingeschränktem Gewerbegebiet in Mischgebiet keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

2.6 Altlastenproblematik

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.

Allerdings befindet sich die Fläche befindet sich allerdings im Bereich einer ehemaligen Altlastenverdachtsfläche (ehem. Katasternummer 19000516) die im ABuDIS (AltlastenBoden- und Deponieinformationssystem) geführt wird. Diese gilt mittlerweile als nutzungsorientiert saniert. Allerdings liegen hier abfallrechtlich und wasserrechtlich relevante Restbelastungen vor. Weitere Informationen liegen uns nicht vor.

Es ist daher mit verunreinigtem Bodenmaterial zu rechnen, welches vermutlich nicht uneingeschränkt wieder eingebaut werden darf. Daher sind die Erdarbeiten von einem Sachverständigen nach §18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu dokumentieren und zu begleiten. Das eventuell zu entsorgende Material ist in Haufwerken zu lagern und nach LAGA PN 98 zu beproben. Die Analytik des Materials richtet sich nach dem Verwertungs-/ Entsorgungsweg.

Durchgeführte Bodenuntersuchungen sowie ggf. Sanierungen sind zu dokumentieren und dem Landratsamt Weilheim-Schongau vorzulegen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf diese schädliche Bodenveränderung hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

Insbesondere wegen der Planungen zur Errichtung eines Spielplatzes wird empfohlen auch das Gesundheitsamt bzgl. des Pfades Boden-Mensch zu beteiligen.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen auf-

zunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Bodenschutzrechtlich weist das Landratsamt Weilheim in der Stellungnahme vom 13.05.2015, Az. 6102.02 Sg- 40 Nr. 98 zudem auf Folgendes hingewiesen:

Die betreffende Fläche/ Flurnummer wurde 2012 im Hinblick auf die dortige gewerbliche Nutzung aus dem Altlastenverdacht bzw. dem Altlastenkataster entlassen. Allerdings wurde dabei auch festgehalten, dass nach wie vor abfall- und wasserrechtlich relevante Restbelastungen vorhanden sind und damit eine diesbezüglich Nutzungseinschränkung gegeben ist; dies bedeutet, dass bei einer/der geplanten Umnutzung der betreffenden Fläche eine entspr. Neubewertung/Bodenuntersuchung durchzuführen wäre. Nähere Angaben/Unterlagen zu früheren Untersuchungen liegen uns leider nicht vor.

2.7 Stellplätze

Für die zugelassenen Nutzungen sind Stellplätze nach der Stellplatzsatzung erforderlich. Für die gemischt genutzte Wohnanlage im südlichen Planbereich A muss der wesentliche Anteil der Stellplätze weitgehend in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Ggf. wäre hier auch ein Verbund mit der Gewerbenutzung im Planteil B zweckmäßig, da dort auch aufgrund grünordnerischer Festsetzungen nur wenige offene Stellplätze möglich sind.

2.8 Verkehrsanbindung

Die Zufahrt erfolgt über den leistungsfähig ausgebauten Flurweg. Insofern sind keine Maßnahmen erforderlich.

3.0 Sonstiges

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Gemeinde Seeshaupt.

3.2 Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Seeshaupt unterhält über den Abwasserverband Starnberger See ihre Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Regen-niederschlagswasser angelegt.

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

Schmutzwasserbeseitigung

Der Anschluss ist über den im Flurweg liegenden Schmutzwasserkanal DN 200 aus STZ sicherzustellen .

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen dürfen nur unter der Einhaltung der Bestimmungen der Satzung für öffentliche Entwässerungseinrichtungen des Abwasserverbandes Starnberger See erfolgen. Hierfür liegen jedoch keine weiteren Erkenntnisse vor.

Über den östlichen Ringkanal wird somit das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.

3.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise und Auflagen

Niederschlagswasserbeseitigung

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 werden Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung in den Bebauungsplan aufgenommen. 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.

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.

Es ist geplant, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Laut Begründung sind die für die Versickerung notwendigen Flächen im Bebauungsplan am Nordrand im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen dargestellt.

Aufgrund der vorliegenden Restverunreinigungen des Bodens (siehe Punkt 3.2) kann die Niederschlagswasserbeseitigung nicht genehmigungsfrei erfolgen. Die Anlagen zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bisher liegen uns keine Baugrunderkundungen o.ä. im Bereich des Bebauungsplanes vor. Daher kann nicht sicher davon ausgegangen werden, dass entsprechend mächtige sickerfähige Bodenhorizonte vorliegen.

Weiter ist hier die Unbedenklichkeit des Bodens im Bereich der Versickerungsanlage und deren Sickerkegel (hydraulischen Einflussbereichs) mittels Sohl- und Flankenbeprobung durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG nachzuweisen.

Auch bei der Versickerung von Niederschlagswasser über wasserdurchlässige Flächenbeläge ist für die entsprechenden Bereiche mittels Bodenproben nachzuweisen, dass keine Verunreinigungen im Untergrund vorliegen.

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.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so zu errichten, dass eine Beeinträchtigung durch Bepflanzung, z.B. Wurzelwerk, ausgeschlossen ist.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist konkret zu planen und eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu erwirken. Dafür sind entsprechende Antragsunterlagen mit Darstellung der Art und Lage der geplanten Versickerungsanlagen einzureichen. Der Wasserrechtsantrag hat alle versiegelten Flächen im Bereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Insbesondere ist auch die derzeit im Bestand vorliegende Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen und darzustellen.

Grundwasser

Es ist mit einem hohen Grundwasserspiegel zu rechnen. Die Grundwasserstände können bei bis zu 4 m unter GOK und höher liegen. Es sind deshalb Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden.

Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. U. U. erfolgt durch die Errichtung der Keller auch eine Umleitung des Grundwassers. Dafür 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.

3.4 Löschwasserversorgung

Für das vorliegende Planungsgebiet ist ausreichend Löschwasser vorzuhalten. Der Mindestlöschwasserbedarf richtet sich nach Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr.

Erschließungssituation:

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.“

3.5 Belange der Bodendenkmalpflege

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.

3.6 Stromversorgung

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

3.7 Gasversorgung

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

4.0 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 BauGB ist vor Satzungsbeschluss neben dem Projektplan (Erschließungsplan mit Objektplanung in den Grundzügen) ein Durchführungsvertrag auszuarbeiten und zumindest vor der Fassung des Satzungsbeschlusses vom Bauwerber zu unterzeichnen. In dem Vertrag sind die Einzelheiten insbesondere der unterschiedlichen Gebäudenutzungen, des gewerblichen Anteils, und des Wohnanteils sowie die Grundrissorganisation wegen des Immissionsschutzes verbindlich zu klären.

Darüber hinaus sind im Freiflächengestaltungsplan die festgesetzten Pflanzbindungen im Detail nachzuweisen und mit einer Sicherheitsleistung zu hinterlegen, die in etwa der Höhe der Pflanzkosten entsprechen sollte.

5.0 Grünordnung

5.1 Schutzgebiete



Auszug aus dem Informationssystem der Bayer. Naturschutzverwaltung
rot schraffiert: Biotop gemäß Biotopkartierung

Das Gebiet des Bebauungsplans „Mischgebiet am Flurweg“ liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes (kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet oder Landschaftsbestandteil).

Nördlich in einiger Entfernung besteht ein kartiertes Biotop.

5.2 Ziele der Grünordnung: Randeingrünung des Änderungsbereiches

Die Begrünung und Gartengestaltung insbesondere des südlichen Planbereiches A mit dem hohen Wohnanteil ist auch im Interesse einer qualitativen Wohnanlage wichtig. Vorteil ist, dass im Süden eine wenig belastete Zufahrtsstraße verläuft, so dass die Gebäudeabstände im Süden größer sind.

Wichtig für die Eingrünung sind die östlichen, südlichen und westlichen Randeingrünungstreifen. Geeigneter Bodenstandraum ist zu sichern und im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Eine Unterbauung ist strikt verboten.

In den Festsetzungen wird die Größe der Gehölze und die Pflanzliste mit der Anzahl der zu pflanzenden Bäume exakt festgelegt.

Es ist Aufgabe der Baugenehmigungsbehörde und insbesondere der Grünordnung, die Durchführung penibel zu überwachen, um in dem Fremdenverkehrsort Seeshaupt neben dem Zubauen der Landschaft auch anteilig die Grünordnung sicher zu stellen.

Die Stellplatzflächen müssen weitgehend unversiegelt ausgeführt werden. Für die Fahrgassen sollen möglichst Granit- (Kleinstein-) Befestigungen verwendet werden, um das Wohnumfeld positiv zu gestalten.

5.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht

Im Zusammenhang mit der Anwendung des Verfahrens 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, auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB).

6.0 Auswirkungen der Planung

Mit der Massierung von 18 Wohnungen auf dem relativ kleinen Mischgebietsgrundstück von 1.843 m² wird von dem üblichen Dichteschlüssel deutlich abgewichen (knapp 100 qm Baugrundstücksfläche pro WE). Mit der dreigeschossigen Anlage erfolgt eine relativ hohe Dichte, die die Höchstwerte § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,20 ggf. noch übersteigt. Eine weitere Abklärung dieses Sachverhaltes sollte im Baugenehmigungsverfahren bzw. anhand des parallel vorgelegten Vorhabensplanes erfolgen.

Für die große Zahl der Wohnungen (ø 72 qm groß) steht leider nur ein sehr knapper Kleinkinderspielfeld zur Verfügung auf der ungünstigeren Nordseite. Am besten wäre hier einen öffentlichen Spielplatz in erreichbarer Entfernung zu schaffen.

Negative Auswirkungen und ggf. städtebauliche / bodenrelevante Spannungen könnten sich auch ergeben durch die punktuelle Verdichtungen der Wohnungen durch die dadurch ausgelöste Stellplatzproblematik. Bekannterweise stellen gerade viele Mitbürger ihre Autos leider nicht in der Tiefgarage, sondern gerade in der schönen Jahreszeit gerne im öffentlichen Straßenraum ab, was im vorliegenden Fall zu einer Überparkung der öffentlichen Straßen führen würde.

7.0 Flächenübersicht und städtebauliche Werte

