



Begründung zum Bebauungsplan „Südlich St. Heinricher Straße, Teil 1“, Gmkg. Seeshaupt



Stand: 30.03.2009
Geändert: 04.08.2009
Geändert: 31.05.2010
Redakt. ergänzt: 03.08.2010

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

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

im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt
Gemeinde Seeshaupt, den2010

.....
Bernwieser, 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.0 Planungsanlass und Verfahren	3
2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen	4
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld	4
3.0 Vorhaben und Ziele der Änderung, planungsrechtliche Festlegungen	5
3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung	5
3.2 Allgemeines Wohngebiet	5
3.3 Festlegung der Anzahl der Wohnungen	5
3.4 Stellplatzkonzept	6
3.5 Immissionsschutz	6
3.6 Private Grünflächen und Eingrünung	8
3.7 Geh- und Radweg („Straßenerweiterungsflächen“)	8
3.8 Sicherheitsbelange und Staatsstraße 2064	9
4.0 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8), Grünordnung	9
4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	9
4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umwelt	10
Bestandsliste Vegetation	13
5.0 Grünplanung	16
6.0 Sonstiges	16
6.1 Niederschlagswasserbeseitigung	16
6.2 Grundwasser	17
6.3 Altlastenverdachtsflächen	17
6.4 Wasserversorgung	17
6.5 Abwasserentsorgung	18
7.0 Erschließung	18
8.0 Flächenübersicht	18
9.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	19
10.0 Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren	19
<i>Anlage 1: Bestand: Grundstücksflächen / Grundflächen / Ergebnisse</i>	<i>24</i>

1.0 Planungsanlass und Verfahren

Planungsanlass

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

Die Grundstücke des Planungsbereichs 1 sind derzeit mit einer relativ lockeren Einfamilienhausbebauung weiträumig bebaut, wobei insbesondere die Südseite der Straße weniger den Eindruck der „Straßenrandbebauung“ macht, sondern eher die „Villa im Grünen“ vorherrscht. Diese städtebauliche Besonderheit soll möglichst nicht verloren gehen. Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Ansonsten weisen die Grundstücke umfangreiche größtenteils ortsbildprägende Gehölzbestände auf.

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

Der aufzustellende Bebauungsplan „Südlich St. Heinricher Straße, Teil 1“ wird nach dem seit 1.1.2007 geltenden Baugesetzbuch nach § 13a („Innenentwicklung“) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Darstellung der Gesamtumgriffe der geplanten Bauleitplanung südlich St. Heinricher Straße



2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen

2.1 Flächennutzungsplan

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

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



Ausschnitt Flächennutzungsplan

2.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld

Im Bereich südlich bzw. östlich des aufzustellenden Bebauungsplans bestehen folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan „Rosenstraße“

Im Planbereich südöstlich schließt der Bebauungsplan „Rosenstraße“ an. Dieser sieht eine lockere Einfamilienhausbebauung als Reines Wohngebiet (WR) vor.

Östlich des Planbereichs schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „St. Heinricher Straße, Teil 2“ an.

3.0 Vorhaben und Ziele der Änderung, planungsrechtliche Festlegungen

3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung

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

3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden teilweise ausnahmsweise zugelassen, und zwar Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Hintergrund dieser Ausnahme ist, in dem durch Lärm beeinträchtigten Randbereich der Staatsstraße zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Damit kann für die Grundeigentümer im Hinblick auf die restriktiven Festsetzungen der maximalen Anzahl der Wohnungen eine rentierliche Nutzung der Grundstücke zur Ausschöpfung der max. GFZ von 0,15 ermöglicht werden.

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

Die Anzahl der jeweils zulässigen Wohnungen richtet sich nach der vorhandenen Größe des jeweiligen Baugrundstückes. Um Grundstücksspekulationen des seenahen Bereiches auszuschließen, wurden aufeinander abgestimmte Festsetzungen getroffen:

- Festlegung der Anzahl der max. zulässigen Wohnungen bezogen auf die Baugrundstücksfläche
- Festlegung von nur Einzelhäusern
- Festlegung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15
- Festlegung von zusammenhängenden Bauräumen, um dem Grundeigentümer eine möglichst große Planungsfreiheit zu geben, wo und wie er ggf. mögliche zusätzliche Grundflächen unterbringen möchte

- geringe Erweiterungsmöglichkeiten für Flächen für Stellplätze und Garagen über die Baugrenzen hinaus zur Staatsstraße hin

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Danach ist pro vollendeter 700 m² Baugrundstücksfläche 1 Wohnung zulässig. Im Vergleich zu östlich liegenden Bebauungsplan „St. Heinricher Straße, Teil 2“ wird beim Teil 2 diese Bezugsgröße geringfügig geringer festgesetzt wegen der geringeren Entfernung zum Ortskern und der städtebaulich wünschenswerterer Dichte der Wohnungen (Belange der Wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs).

Durch diese Festlegungen sind beispielsweise Hausgruppen und Doppelhäuser ausgeschlossen.

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

3.4 Stellplatzkonzept

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

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

3.5 Immissionsschutz

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

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

Bei Absolutpegeln von tagsüber 65 dB(A) und nachts 58 dB(A) ergeben sich an den nächst gelegenen Immissionsorten Überschreitungen der 16. BImSchV-Werte von bis zu 6 dB(A) bzw. 9 dB(A). Im vorliegenden Fall heißt das, dass bis zu einem Abstand von 45 m zur Straßenmitte gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) nur auf den Gebäudesüdseiten gegeben sind. Die in der Bauleitplanung relevanten, für eine entsprechende Lebensquali-

tät stehenden Orientierungswerte der DIN 18005 würden bei freier Schallausbreitung erst in einer Entfernung von 70 m (tagsüber) bzw. 85 m (nachts) eingehalten.

Damit werden die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete tagsüber von 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung) erheblich überschritten. Nach den Ausführungen im Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Ist bei Beurteilungspiegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

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

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

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

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

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

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

tagsüber 55 dB(A)

nachts 45 dB(A).

Das Staatliche Bauamt Weilheim weist auf folgendes hin:

„Ein auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).“

Grundsätzliches zum Immissionsschutz der Staatsstraße 2064:

Seeshaupt am Starnberger See ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Damit werden der Gemeinde einschlägige Funktionen nach der verbindlichen Landes- und Regionalplanung

zugewiesen. Darüber hinaus kommt auch der Umfeldqualität im Einflussbereich der Staatsstraße erhöhte Bedeutung zu. Mit der Zunahme des motorisierten Auto- und Lkw-Verkehrs kollidieren diese für die Gemeinde lebenswichtigen Belange immer mehr mit der reinen Verkehrsfunktion der Staatsstraße.

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

Die Entlastung vom LkW-Verkehr durch Sperrung der Ortsdurchfahrt wurde vom zuständigen Straßenbauamt ausgeschlossen. Allerdings wurde von dort darauf hingewiesen, dass die Funktion der Staatsstraße nach Inbetriebnahme des Tunnels der B 2 in Starnberg abnehmen wird („Reduzierung des Schwerlastverkehrs“).

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

3.6 Private Grünflächen und Eingrünung

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

Für Seeshaupt als schöner Erholungsort ist die Steigerung der räumlichen und städtebaulichen Qualitäten ein besonderes Anliegen. erinnert sei in diesem Zusammenhang an das Ortsentwicklungsgutachten, bestehend aus Leitbild Seeshaupt, Siedlungskonzept, Verkehrskonzept, Prof. Zepf für den Ort Seeshaupt von 1991.

3.7 Geh- und Radweg („Straßenerweiterungsflächen“)

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

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

- Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit gerade der Fußgänger und Radfahrer
- Störung der Aufenthaltsqualität in den Außenwohnbereichen
- Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsbedingungen der direkt anliegenden Baugrundstücke

- Beeinträchtigung der Fremdenverkehrsfunktion, insbesondere Störung des Radverkehrs um den Starnberger See

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

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

Im Rahmen der anstehenden Bebauungspläne „St. Heinricher Straße 1, 2 und 3“ wurde zwar versucht, eine Milderung dieses städtebaulichen und verkehrlichen Missstandes zu erreichen. Aufgrund der zahlreichen Einwendungen wurde dieses Vorhaben an dieser Stelle aber aufgegeben.

Im weiteren Verfahren wird deshalb auf diese Straßenerweiterungsflächen verzichtet. Für den bisher geplanten Geh- und Radweg wird eine abseits von der Staatsstraße gelegene Lösung angestrebt, obwohl damit nur eine Teillösung erreicht wird und der wesentliche Teil des Radverkehrs auf der gefährlicheren Staatsstraße mit über 8.000 Kfz/ Tag verbleibt.

3.8 Sicherheitsbelange und Staatsstraße 2064

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

Damit zusammenhängende Fragen sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeklärt werden. In den Bebauungsplanfestsetzungen Ziffer A.24 (Sichtdreiecke) und A.34 (Zufahrt und Wende auf dem Baugrundstück) sind bereits entsprechende Regelungen getroffen.

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

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich liegt Seeshaupt in der Jungmoräne des Isar-Loisach-Ammergletschers (Standortkundliche Landschaftsgliederung von Bayern, GLA 1991) bzw. dem Ammer-Loisach-Hügelland (Meynen & Schmithüsen 1962). Das Planungsgebiet der Bebauungsplanänderung selbst liegt auf der Seeshaupter Schotter-Terrasse.

Während der letzten Eiszeit bedeckten Gletscher das bayerische Voralpenland. Das Planungsgebiet mit Umfeld lag damals unter dem Isar-Loisach-Gletscher begraben und liegt heute im Jungmoränengürtel des oberbayerischen Hügel- und Moorlandes. Bei ihrem Rückzug zerfielen die Gletscher in einzelne Zungen und isolierte Eisblöcke. Der großen geschlossenen Toteismasse, die das Becken des Starnberger Sees füllte, waren südlich mehrere

kleinere Toteisblöcke vorgelagert, die heute die Osterseen und deren Verlandungsbereiche bilden.

Der eiszeitliche Einfluss ist überall deutlich spürbar: Im Süden dehnen sich über weite Flächen Hochmoore aus, die sich durch Verlandung ehemaliger Seen bildeten. Sie sind Teil des Naturschutzgebietes Osterseen.

Am Standort handelt es sich um mineralische Böden mit mittleren Standortverhältnissen.



4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 i.V. mit Abs. 3 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist gem. Abs. 3 Ziffer 1. kein Umweltbericht notwendig.

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

Überschlägig zulässige Grundflächen lt. geplanter Festsetzungen:

Nettobauland (ohne „Straßenerweiterungsflächen + Erschließung“) 10.698 m²

GRZ 0,15

Grundflächen überschlägig:

$10.698 \text{ m}^2 \times 0,15 = 1.605 \text{ m}^2 \lll 20.000 \text{ m}^2$ (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die vorhandenen Grundflächen betragen überschlägig lediglich 525 m².

Die hinzukommenden Grundflächen betragen überschlägig lediglich 1.080 m².

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

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

Bestandsplan Grünordnung und Bewertung



BESTANDSLISTE VEGETATION

NR	Dt. Name Charakteristik	Bot. Name	Alter	Funktion	Bewertung	Anmerkungen
1	Eibe	<i>Taxus baccata</i>	1		2	
2	Eibe	<i>Taxus baccata</i>	1		2	
3	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
4	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
5	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
6	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
7	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
8	Baumgruppe mit Zierstrauchunterwuchs Dominante Arten: Esche – <i>Fraxinus excelsior</i>		1	x	2	Siedlungsdurchgrünung
9	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
10	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
11	Zierstrauchhecke mit Obstbaumbestand in den Randbereichen		1	x	2	Siedlungsdurchgrünung
12	Obstbaum		2	x	2	bes. ökologische Funktion
13	Eibe	<i>Taxus baccata</i>	2		2	
14	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
15	Gehölzgruppe bestehend aus 3 Hainbuchen – <i>Carpinus betulus</i>		1		3	Sehr enger Stand, dadurch Wuchsbeeinträchtigungen
16	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	2	x	2	Gliedernde Funktion für den fußläufigen Bereich
17	Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	1		2	
18	Lebensbaum	<i>Thuja occidentalis</i>	1		2	
19	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	2	x	2	Gliedernde Funktion für den fußläufigen Bereich
20	Baumhecke mit Zierstrauchunterwuchs Dominante Arten: Esche – <i>Fraxinus excelsior</i> , Spitzahorn – <i>Acer platanoides</i>		2	x	2	Siedlungsdurchgrünung
21	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
22	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
23	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
24	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
25	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	1	x	2	

26	Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	2		2	Ortstypische Baumart
27	Omorika Fichte	<i>Picea omorika</i>	2		2	
28	Baumhecke mit Zierstrauchunterwuchs Arten: Esche – <i>Fraxinus excelsior</i> , Spitzahorn – <i>Acer platanoides</i> , Eschenahorn – <i>Acer negundo</i> , Hemlockstanne – <i>Tsuga canadensis</i>		1	x	2	Siedlungsdurchgrünung
29	Rotfichte	<i>Picea abies</i>	2		2	
30	Rotfichte	<i>Picea abies</i>	2		2	
31	Bergahorn	<i>Acer platanoides</i>	2	x	1	Raumdominante Baumgruppe mit gliedernder Funktion, schöne Einzelbäume
32	Bergahorn	<i>Acer platanoides</i>	2	x	1	
33	Bergahorn	<i>Acer platanoides</i>	2	x	1	
34	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	2		3	Baum hat erhebliche Stamm- und Kronenschäden
35	Ziergehölzhecke und Naturverjüngung		1		2	
36	Spitzahorn - Zierform	<i>Acer platanoides spec.</i>	1	x	2	bes. Baumart
37	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
38	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
39	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
40	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
41	Europäische Lärche	<i>Larix europaea</i>	1	x	1	bes. Baumart, Raumgliederung
42	Europäische Lärche	<i>Larix europaea</i>	1	x	1	bes. Baumart, Raumgliederung
43	Großstrauchhecke mit Naturverjüngung im Unterwuchs		1		2	
44	Ziergehölzhecke		1		2	Gliedernde Funktion für den fußläufigen Bereich
45	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	2	x	2	Gliedernde Funktion für den Straßenraum
46	Rotfichte	<i>Picea abies</i>	2	x	1	Schöner Solitärbaum mit typischem Habitus
47	Obstbaum		2	x	2	bes. ökologische Funktion, ortsbildtypische Ausprägung
48	Obstbaum		2	x	2	
49	Obstbaum		2	x	2	
50	Obstbaum		2	x	2	
51	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	3	x	1	Ökologische Funktion, schöner Solitärbaum mit typischem Habitus

52	Obstbaum		1	x	2	bes. ökologische Funktion
53	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	3	x	1	schöner Solitärbaum mit typischem Habitus, dominant raumgliedernd durch seine ausladende Krone
54	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	2		2	
55	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	2		1	
56	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	2		1	
57	Säuleneiche	<i>Quercus robur Fastigiata</i>	2	x	2	Bes. Baumart

ERLÄUTERUNGEN ZUR BESTANDSLISTE

Nr. 1 – 57

Einzelbaum/ Struktur (Baumgruppe, gemischte Hecken, Obstbaumbestand) mit fortlaufender Nummerierung

Alter

Wachstumsphysiologische Zuordnung bezogen auf das artspezifische Höchstalter der Bäume

1

Jungwuchsphase

2

Reifephase

3

Altersphase

Funktion

x


zur Raumgliederung, zur Durchgrünung des Baugebietes, der Ökologie (spezifische Baumart), durch Habitus oder als hervorragender Solitärbaum

Bewertung

1 Erhalt o. Ersatz sehr wichtig

2 Erhalt o. Ersatz wichtig

3 Erhalt nachrangig oder Struktur weist erhebliche Schäden auf

 Struktur ist baurechtlich festzusetzen (=Bewertung 1+x)

Anmerkungen

Besonderheiten im Wuchs und in der Funktion, Schäden

5.0 Grünplanung

Für die Begrünung des Gebietes wurde ein Vorschlag für Baumpflanzungen dargestellt. Je nach der individuellen Gartengestaltung können die zu pflanzenden Gehölze auch verschoben werden.

Weitere umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen sind nicht festzusetzen, da der Planbereich bereits einen umfangreichen Gehölzbestand aufweist.

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

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

6.0 Sonstiges

6.1 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Auf Straßen anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern (Schotterassen) versickert werden.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu wurden Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

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 sollten im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten (zum Beispiel mehr

als 50 m² der Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt), ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

6.2 Grundwasser

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

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

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

6.3 Altlastenverdachtsflächen

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

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

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

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

6.4 Wasserversorgung

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

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

6.5 Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Seeshaupt/ AV Starnberger See) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

7.0 Erschließung

Das Baugebiet ist über die Staatsstraße bereits erschlossen.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Netz der E-on Bayern gesichert (s.a. Ziff. 10.2).

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Seeshaupt sichergestellt.

Die Abwässer werden über den bestehenden Gemeindekanal, der an den Ringkanal Starnberger See anschließt, beseitigt.

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

Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

8.0 Flächenübersicht

Umgriff des Bebauungsplans:	11.488 m ²
davon öffentliche Verkehrsflächen	790 m ²
Allgemeines Wohngebiet	10.698 m ²

9.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Kosten ergeben sich hier durch zusätzliche Hausanschlüsse im Bereich der geplanten Nachverdichtungen durch Anpassungen an die bereits vorhandenen Leitungen.

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

10.0 Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren St. Heinricher Straße

10.1 Landratsamt Weilheim-Schongau, SG 610-2; Untere Naturschutzbehörde

Im Zusammenhang mit der Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ist ein ausreichend dimensionierter fachgerechter Schutz der verbleibenden Bäume während der Bauphase gemäß DIN 18920 besonders wichtig. Die Untere Naturschutzbehörde rät zur Einrichtung einer örtlichen Fachbauleitung (Garten- und Landschaftsbau) dringend an. Brachflächen über die Bestandsaufnahme hinaus oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Wegen der im gesamten Umfeld vorhandenen Bebauung und der nördlich direkt an den Baugrundstücken verlaufenden Staatsstraße sind die Flächen allerdings gestört. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Weitere Untersuchungen zu Tierarten wurden deshalb nicht vorgenommen. Es wird jedoch dem Bauherrn empfohlen, keine Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (April bis August) vorzunehmen und vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

Die Baumfällarbeiten und Gehölzentfernungen sollten mit Rücksicht auf die Belange des Arten- und Vogelschutzes unbedingt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten im Winterhalbjahr und nicht in der Zeit März bis September durchgeführt werden durchgeführt werden. Aufgrund des Artenschutzes sollten Gehölzentfernungen nicht in der Zeit März bis September durchgeführt werden.

10.2 E-On Bayern, Kundencenter Penzberg

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

Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

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

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

10.3 Hinweise zum Denkmalschutz und zur Bodendenkmalpflege

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

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

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

10.4 Kreisbrandrat Sobotta, Penzberg, Schr. v. 22.01.2010

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten zu schaffen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe bis zur einer Höhe OKFFB (Oberkante Fertigfußboden) von max. 7 m über GOK (Geländeoberkante) kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

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

*Beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von etwa 120 m zu wählen: Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen. **Aus Gründen der Erkennbarkeit sowie aus Gründen der Zugänglichkeit wird dringend empfohlen, ausschließlich Überflurhydranten zu wählen.***

Werden auf dem Gelände geschlossene Großgaragen errichtet, sind diese mit Brandmeldeanlagen auszustatten (§ 16 GaStellV). Der Feueralarm muss bei der alarmanlösenden Stelle für die Feuerwehr im Landkreis Weilheim-Schongau (ILS Oberland) aufgeschaltet werden.

Die Feuerwehr ist bei der Zulässigkeit von Sonderbauten, Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen oder anderen Gefahrstoffen) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die aufgrund der Personenzahl, Betriebsgröße- und art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten und auszubilden. Sollten diese Festlegungen in den Bebauungsplänen noch nicht erfolgt sein, soll bei Bekanntwerden der jeweiligen Nutzung die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr auf die sich daraus ergebenden Gefahren in Absprache mit dem zuständigen Kreisbrandrat abgestimmt werden.

Im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion sind für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken Feuerwehrpläne anzufertigen. Diese Feuerwehrpläne müssen der DIN 14 095 entsprechen.

Bezüglich der Löschwasserrückhaltung sind die für den Gewässerschutz zuständigen Stellen zur Festlegung der eventuell notwendigen Löschwasserrückhaltmenge einzuschalten.

10.5 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schr. v. 23.12.2009

1 BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

2 EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

2.1. Lage zu Gewässern

Der Wasserstand HW100 am Starnberger See liegt bei 585,12 m NN. Für die Anmerkung zur Bauleitplanung zwischen Seeshaupt und St. Heinrich ist die Angabe dieses Wertes allein nicht ausreichend. Wir weisen zusätzlich darauf hin, dass drückendes Grundwasser auf Kellergeschoßhöhe zu erwarten ist und deshalb eine druckwasserdichte Kellerausführung bis GOK notwendig ist bzw. dringend empfohlen wird. Die hohen Grundwasserstände resultieren bei HW-Lagen aus der höheren Potenzialhöhe der Osterseen bzw. des Steinbaches und der anderen Zuflussgräben die sich über die dort vorhandenen Filze ausgleichen.

2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließt ist nach Art. 41 a BayWG Abwasser. Zur gesicherten Erschließung des Gebietes gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 41 b BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Übernahme des Abwassers, in diesem Fall Niederschlagswasser, kann nur dann abgelehnt werden, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht. Unabhängig davon müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

3 FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

3.1. Grundwasser

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

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Aufgrund der Nähe zum Starnberger See und den Osterseen ist davon auszugehen, dass, wie in 2.1 ausgeführt, drückendes Grundwasser auf Kellergeschoßhöhe zu erwarten ist und deshalb eine druckwasserdichte Kellerausführung bis GOK notwendig ist bzw. dringend empfohlen wird.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung statt finden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17 a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

3.2. Altlastenverdachtsflächen

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

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

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist

unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 Bay-BodSchG).

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

3.3. Wasserversorgung

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

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

3.4. Abwasserentsorgung

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

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

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AV Starnberger See) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen. (ACHTUNG: Gesetzesänderung ab 01.03.10, betrifft Punkt 6.5 der Begründung).“

Anlage 1: Bestand Grundstücksflächen

o.M.

