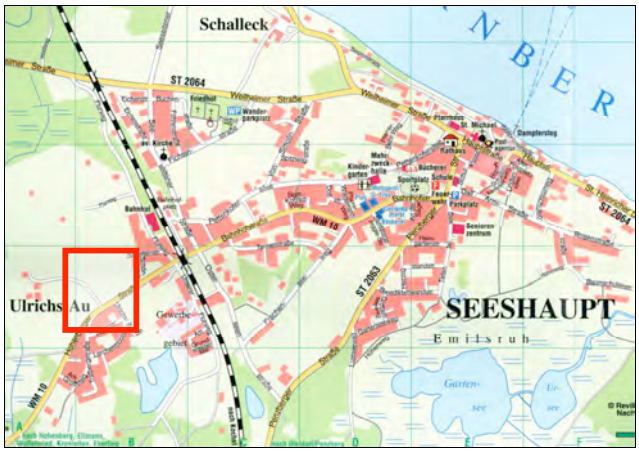
Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See
Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich Hohenberger Straße“,
Gmkg. Seeshaupt



Stand: 28.10.2009
Geändert: 01.06.2010

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, den 2010

.....
Bernwieser, 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.0	**Planungsanlass und Verfahren**	**3**
2.0	**Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen**	**3**
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Bestehende Bebauungspläne	4
2.3	Vorgaben der Regionalplanung Oberland (17)	5
3.0	**Vorhaben und Ziele der Planung, planungsrechtliche Festlegungen**	**6**
3.1	Städtebauliche Ziele für die Planung	6
3.2	Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)	6
3.3	Festlegung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)	6
3.4	Stellplatzkonzept	7
3.5	Immissionsschutz	7
3.6	Private Grünflächen und Eingrünung	8
3.7	Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten	8
4.0	**Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Grünordnung**	**9**
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	9
4.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umwelt	10
4.3	Grünplanung	10
5.0	**Sonstiges**	**11**
5.1	Niederschlagswasserbeseitigung	11
5.2	Grundwasser	11
5.3	Baugrund	12
5.4	Altlastenverdachtsflächen	12
5.5	Wasserversorgung	12
5.6	Abwasserentsorgung	13
5.7	Denkmalschutz	13
6.0	**Erschließung**	**16**
7.0	Flächenübersicht	16
8.0	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	16
9.0	**Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**	**17**
9.1.	Beschreibung der Planung	17
9.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	17
9.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	21
9.4	Nullvariante	21
9.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	22
9.6	Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung	22
9.7	Ausgleichsflächenbedarf	23
9.8	Monitoring	25
9.9	**Zusammenfassung Umweltbericht**	**25**
10.0	**Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren**	**26**
	Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB)	32

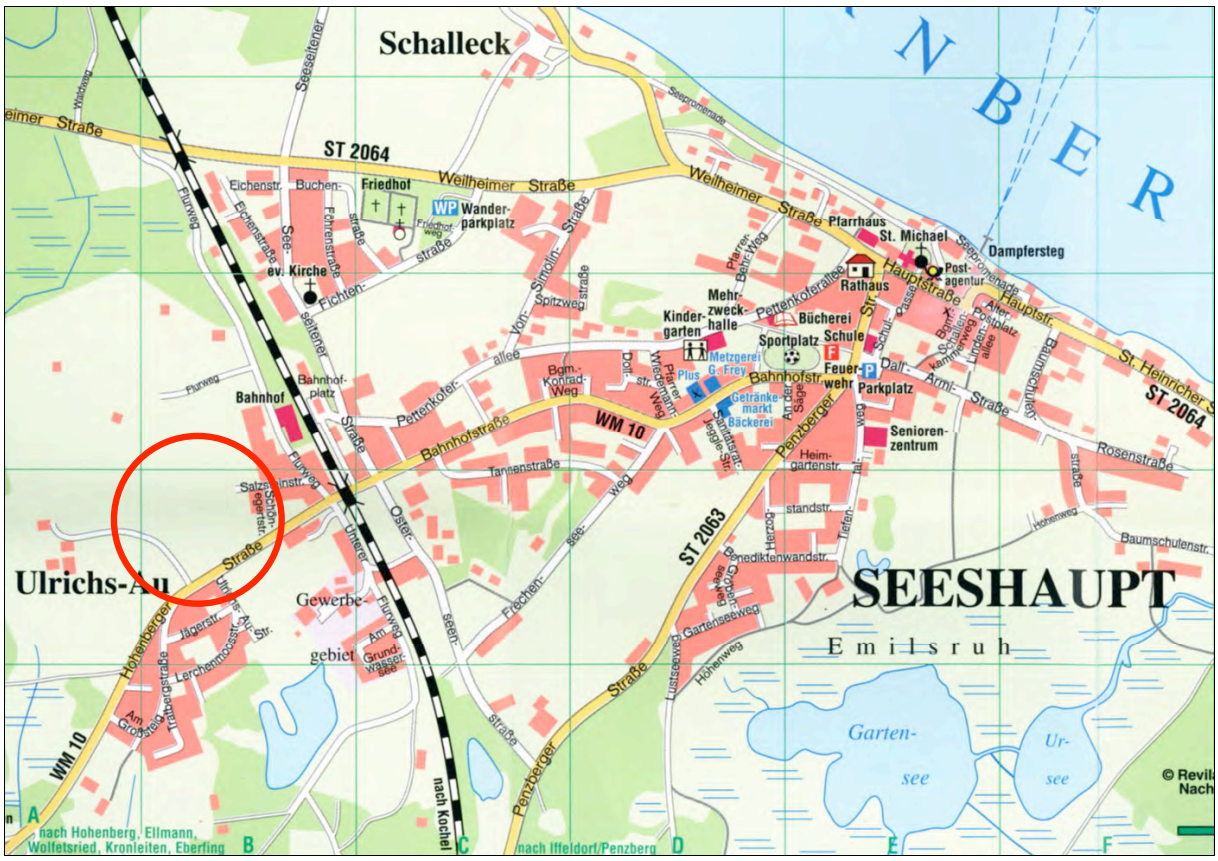
1.0 Planungsanlass und Verfahren

Planungsanlass

Aufgrund eines örtlichen Baulandbedarfes will die Gemeinde Seeshaupt nördlich der Hohenberger Straße ein kleines Baugebiet mit ca. 0,5 ha Nettobauland entwickeln.

Verfahren

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



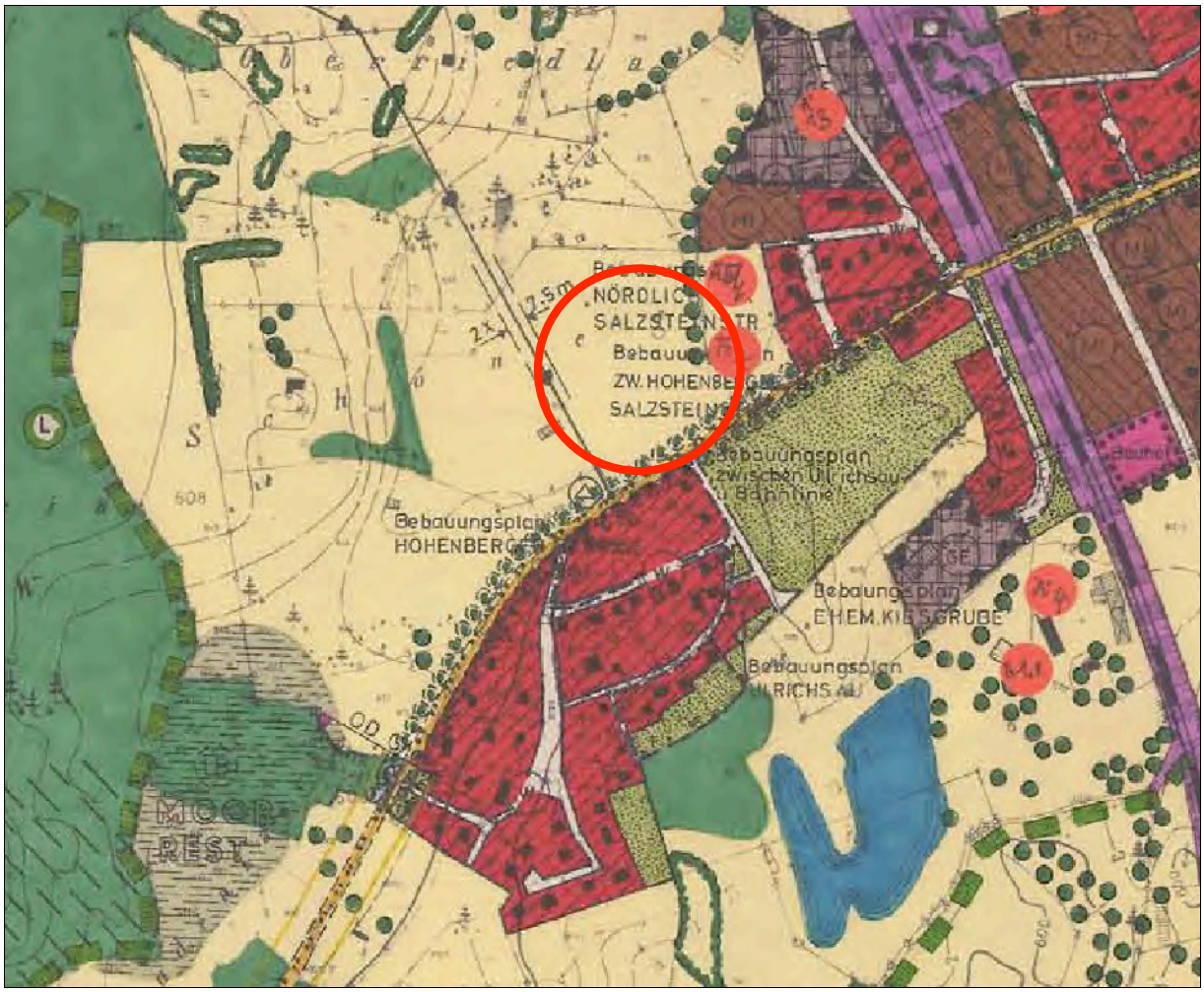
Übersichts-Ortsplan mit Lage des geplanten Baugebietes

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 Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit der Bebauungsplan „Nördlich Hohenberger Straße“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der FNP im Parallelverfahren angepasst mit Wohnbaufläche.

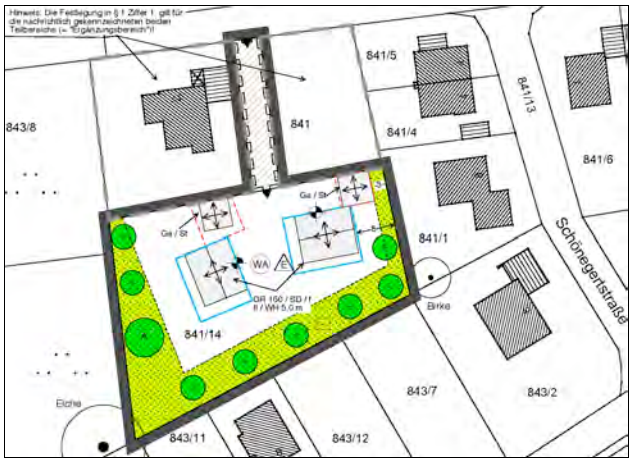


Ausschnitt Flächennutzungsplan

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Anschluss an den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes besteht östlich direkt an der Hohenberger Straße der Bebauungsplan zwischen Hohenberger- und Salzsteinstraße vom 22.06.2007.
Nördlich davon wurde der Bebauungsplan „Nördlich der Salzsteinstr.“ v. 30.07.2007 aufgestellt, der die Bebauung nördlich davon regelt.

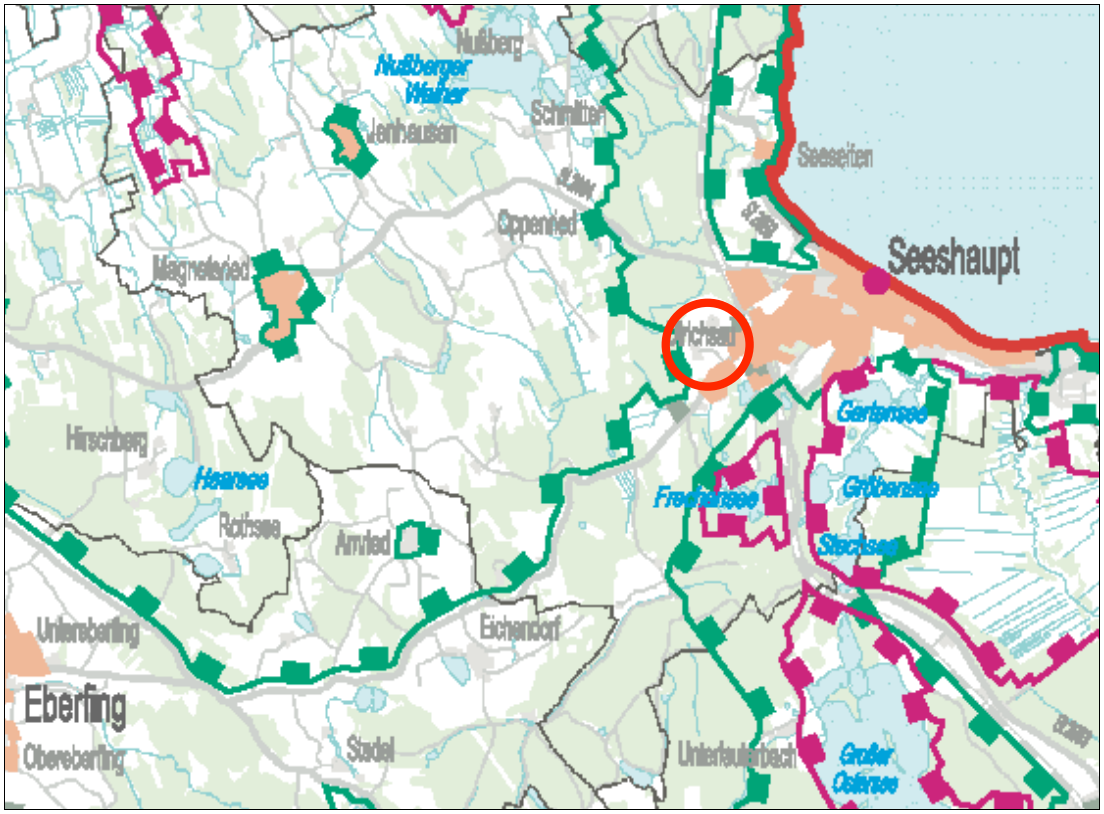
Ausschnitt Bebauungsplan/-Änderung zwischen Hohenberger- und Salzsteinstr. v. 22.06.2007



B-Planänderung „Nördlich der Salzsteinstr.“ v. 30.07.2007

2.3 Vorgaben der Regionalplanung Oberland (17)

- Nach der Karte Natur + Landschaft / Fortschreibungskapitel B I liegt der Planbereich nicht in einem Gebiet mit herausragender Bedeutung
- Die Karte Landschaft + Erholung weist den Bereich bezüglich Fremdenverkehrsgebiet als Nr. 2 „Starnberger Seegebiet“ aus
- Die Karte 3 Landschaft + Erholung stellt im Umfeld mehrere Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete dar. Der Planbereich liegt in nicht im Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet.



Schutzgebiete Karte RPI

3.0 Vorhaben und Ziele der Planung, planungsrechtliche Festlegungen

3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung

- Berücksichtigung und Bewahrung der großzügigen landschaftlichen Gegebenheiten
- Freihaltung der Bauverbotszone entlang der Hohenberger Straße
- Offenhaltung der Gebäudestruktur durch mehrere Bauräume und offene Bauweise

- Festlegung einer lockeren Einzelhausbebauung und geringe Grundflächen (entspricht einer GRZ von ca. 0,15), dadurch Durchgrünungsmöglichkeit durch größere Hausgärten
- Begrenzung der Höhenentwicklung und wahlweise Zulassung von eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock/ größerer Grundfläche oder 2-geschossige Gebäude/ reduzierte Grundfläche ohne Kniestock
- unterschiedlich flache Satteldächer je nach Geschossigkeit
- Sicherung der weiträumigen Struktur durch Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch reduzierte Erschließung (Privatwege)
- Fußwegverknüpfung und Verbesserung der Durchgängigkeit des Baugebietes von Süden nach Norden in Richtung Eiche/ Salzsteinstraße
- Schonung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, auch durch Festlegung einer Grünfläche/ Kinderspielplatz im Bereich einer dominierenden Eiche
- Erhaltung und Sicherung der Alleebäume entlang der Hohenberger Straße durch geringe Erweiterung des Straßenraumes
- Vermeidung von Zweitwohnungen zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion Seeshaupt (§ 22 BauGB Fremdenverkehrsgebiet)

3.2 **Allgemeines Wohngebiet** (WA gem. § 4 BauNVO)

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Darüber hinaus wird das Gesamtgebiet in 2 Teilbereiche untergliedert:
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nur im südlichen Bereich ausnahmsweise zugelassen, jedoch nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Hintergrund dieser Ausnahme ist, im Umfeld der Kreisstraße WM 10 ergänzende nicht störende Nutzungen zuzulassen und ein Reines Wohngebiet planungsrechtlich möglichst auszuschließen. Damit sind in die 2. Baureihe keine verkehrserzeugenden Nutzungen auch wegen der sparsamen Erschließung zugelassen.

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

Um Grundstücksspekulationen auszuschließen, wurden aufeinander abgestimmte Festsetzungen getroffen:

- Festlegung der Anzahl der max. zulässigen Wohnungen bezogen auf die Baugrundstücksfläche: pro vollendeter 650 Quadratmeter Bauland ist 1 Wohnung zulässig
- Festlegung der max. zulässigen Grundflächen, differenziert nach Geschossigkeit und Dachneigung
- Festlegung der Mindestgrundstücksgrößen
- Festlegung von zusammenhängenden Bauräumen, um dem Grundeigentümer eine möglichst große Planungsfreiheit zu geben

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

3.4 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.

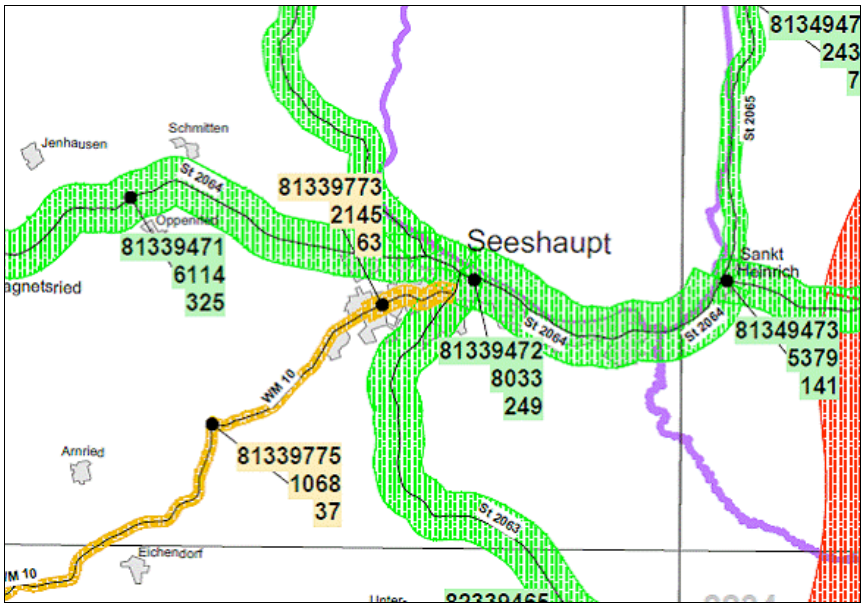
3.5 Immissionsschutz

Das Gebiet liegt nördlich der Hohenberger Straße (Kreisstraße WM 10). Die Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen ist gering, da diese Straße wenig Autoverkehr aufweist. Die Kreisstraße verläuft in einem Abstand von ca. 18 m vom Südgiebel der neuen Wohngebäude entfernt.

- Verkehrsbelastung der Kreisstraße (Stand 2005)
- 2.145 Kfz/ 24Stunden, davon 63 LKW (= 2,9 %; geringer Anteil!

  Zählstelle Nr. 81339773, östlich)
- 1.068 Kfz/ 24Stunden, davon 37 LKW (= 3,4 %; geringer Anteil!

  Zählstelle Nr. 81339775, östlich)



Im Bebauungsplan ist zur Vorsorge eine Grundrissorientierung festgelegt, dass schutzwürdige Räume entweder nach Osten, Westen oder Norden orientiert werden sollen.

3.6 Private Grünflächen und Eingrünung

Am Nordrand des Gebietes wird eine Ortsrandeingrünungsfläche von 5 m festgelegt. Im öffentlichen Bereich wird der Straßenraum der Hohenberger Straße geringfügig erweitert wegen der dort bestehenen großkronigen Bäume bzw. einer einheitlichen Breite. Nach Norden wird ausgehend von der Hohenberger Straße ein Fußweg eingeplant mit einer Baureihe, der zur nördlich gelegenen dominierenden Eiche führt. Dieser Bereich wird als öffentliche Grünfläche und Kinderspielbereich festgelegt, der später ggf. erweitert werden soll.
Nach Westen hin wird planungsrechtlich der Feldweg aufgeweitet, um ggf. später eine Ringschluss mit der Salzsteinstraße zu ermöglichen. Hier wird ein Baumgraben angeordnet, um zusammen mit der Fahrbahn von ca. 5,50 m eine ausreichend breite Fläche auch im Hinblick auf den flächenintensiveren landwirtschaftlichen Verkehr zu schaffen, und eine Ortsrandeingrünung nach Westen hin zu sichern.

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 Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten

Die privaten Verkehrsflächen werden mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Miteigentümer festgesetzt. Darüber hinaus werden auf Garagenvorflächen ebenfalls Belastungen zur gegenseitigen Nutzung bzw. Befahrbarkeit festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass unter Benutzung der jeweilig benachbarten Garagenvorfläche eine ausreichende Wendemöglichkeit besteht, um vorwärts wieder in die Kreisstraße einfahren zu können. Nachdem hier nur die jeweiligen Nachbargrundstücke betroffen bzw. begünstigt sind, sind die Festlegungen zweckmäßig. Allerdings kann damit der Stauraum vor der Garage nicht als Autoabstellfläche genutzt werden.

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

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Luftbild mit Planungsbereich zwischen Hohenberger Straße – Salzsteinstraße

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 des Bebauungsplans selbst liegt auf der Seeshaupter Schotter-Terrasse.

Während der letzten Eiszeit bedeckten Gletscher das bayerische Voralpenland. Das Planungsgebiet mit Umfeld lag damals unter dem Isar-Loisach-Gletscher begraben und liegt heute im Jungmoränengürtel des oberbayerischen Hügel- und Moorlandes. Bei ihrem Rückzug zerfielen die Gletscher in einzelne Zungen und isolierte Eisblöcke. Der großen geschlossenen Toteismasse, die das Becken des Starnberger Sees füllte, waren südlich mehrere kleinere Toteisblöcke vorgelagert, die heute die Osterseen und deren Verlandungsbereiche bilden. Der eiszeitliche Einfluss ist überall deutlich spürbar: Im Süden dehnen sich über weite

Flächen Hochmoore aus, die sich durch Verlandung ehemaliger Seen bildeten. Sie sind Teil des Naturschutzgebietes Osterseen.
Am Standort handelt es sich um mineralische Böden mit mittleren Standortverhältnissen.

Das Gelände liegt auf ca. 601.00 m üNN und steigt von Osten nach Westen um knapp 1 m an, d.h. das Gelände ist fast eben.

4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Hier wird auf den Umweltbericht Ziff. 9.0 verwiesen.

Überschlägig zulässige Grundflächen lt. geplanter Festsetzungen:

Umgriff Geltungsbereich	6.767 m^2
Nettobauland	5.686 m^2
Öffentliche Grünfläche/ Spielplatz	242 m^2
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	647 m^2
Öffentlicher Gehweg mit Begleitgrün	192 m^2

Zulässig Grundflächen minimal:	á 110 m^2 :	8 x 110 m^2 = 880 m^2 .
Zulässig Grundflächen maximal:	á 120 m^2 :	8 x 120 m^2 = 960 m^2 .

Aufgrund der relativ geringen maximal zulässigen Grundflächen (entspricht ca. 0,15), der zu erhaltenden Gehölze, der Baumschutzverordnung, der Festsetzung der Ortsrandeingrünungsflächen und der öffentlichen Grünfläche liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Zum Erhalt der bestehenden Gehölzbestände wurde eine Bestandsaufnahme mit Bewertung durchgeführt. Die erhaltenswerten Baumbestände sind im Bebauungsplan dargestellt.

4.3 Grünplanung

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

Durch die Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die enge Begrenzung der Baufelder und die geringe Grundfläche (entspricht einer Grundflächenzahl von ca. max. 0,15 (jeweils festgesetzt als absolut zulässige Grundfläche) werden am südlichen Straßenrand und am nördlichen und westlichen Ortsrand wichtige ortsbildprägende Grün- und Freiflächen mit zukünftiger Ortsrandeingrünung festgelegt.

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

5.0 Sonstiges

5.1 Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 **LEP**).
Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort **versickert** werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Die für die Versickerung notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan am Nordrand im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen dargestellt. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

5.2 Grundwasser

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

sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. In keinem Fall ist ein Anschluss von Drainagen an den Kanal zulässig.

5.3 Baugrund

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

5.4 Altlastenverdachtsflächen

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

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

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).
Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5.5 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.6 Abwasserentsorgung

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

5.7 Denkmalschutz

DSchG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:
http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtl_grundlagen_bodendenk.pdf

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

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

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

Wir bitten, das Vorstehende in den Erläuterungsbericht aufzunehmen und weisen gleichzeitig darauf hin, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern können. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).
Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden.

6.0 Erschließung

Das Baugebiet ist über die Hohenberger Straße zu erschließen (= Parzelle 1, 3, 5 und 7). Der Anschlussbereich liegt noch innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze.
Die rückwärtigen Parzellen (= 2, 4, 6 und 8) sind über gemeinsame 3,50 m breite private Verkehrflächen zu erschließen. Die Herstellung dieser 2 privaten Verkehrsflächen mit Flächen von ca. je 135 qm ist Sache der Grundeigentümer.

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

Die Abwässer werden über einen Anschluss an den Gemeindekanal, der in der Hohenberger Straße mit Anschluss an den Ringkanal Starnberger See liegt, beseitigt.

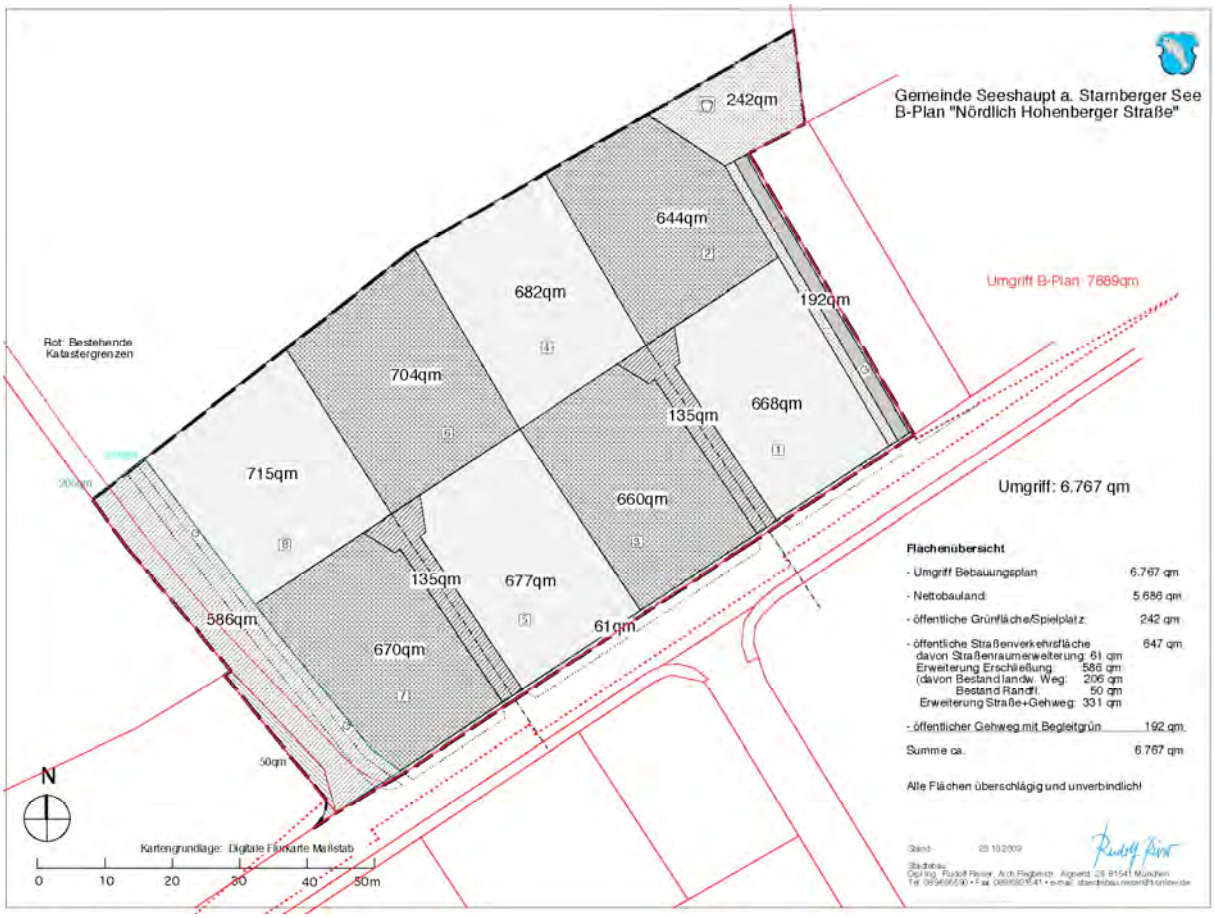
Das unverschmutzte Regenwasser ist zu versickern. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sind dabei einzuhalten.
Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr anzuschließen.
Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Netz der E-on Bayern möglich.

7.0 Flächenübersicht

Umgriff des Bebauungsplans insgesamt:	7.689 m^2
Nettobauland	5.686 m^2
Öffentliche Grünflächen	242 m^2
Öffentliche Straßenflächen	647 m^2
Öffentlicher Gehweg mit Begleitgrün	192 m^2

Anzahl der Wohnungen: 8 WE

Mögl. Einwohnerzuwachs: 8 WE x 2,3 E/WE = 18 Einwohner
Flächenübersicht o.M.



8.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

8.1 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (Oktober 2009)

Verkehrsflächen, Straßen, Gehwege	
647 m^2 a 100.- €* (einschl. Straßenentwässerung)	64.700.- €
Beleuchtung	
4 Leuchten a 1.500.- €	6.000.- €
Summe	70.700.- €

8.2 Kosten Grünordnung

Großbäume pflanzen	
ca. 5 Stück x 400,- €	2.000.- €
Kleinkronige Bäume/ Obstbäume pflanzen	
ca. 10 Stück x 300,- €	3.000.- €
Fußweg mit Begleitgrün	
100 m^2 (v. 192 m^2); ø a 40.- €	4.000.- €
Summe	9.000.- €

8.3 Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)

Der bestehende Kanal und die Wasserleitung liegen am Nordrand der Hohenberger Straße. Im Zuge des (späteren) Straßenbaus an der Westseite wird dieser Kanal verlängert.

Wasserversorgung	
- 60 lfd. m a 150.- €	9.000.- €
Abwasserkanal	
- 2 Anschlüsse im Bereich der privaten Verkehrsflächen	
2 x 2.500.- €	5.000.- €
- 60 lfd. m a 300.- €	18.000.- €
Summe	32.000.- €

Summe 8.1., 8.2 und 8.3. überschlägig	**111.700.-** €
+ 10 % Baunebenkosten	11.170.- €
Summe netto	122.870.- €
+ 19% Mehrwertsteuer (derzeit)	23.345.- €
Summe brutto	146.215.- €
Summe gerundet	**150.000.-** €

(Erschließungskosten pro Parzelle brutto: 18.750.- €)

8.4 Kontrollrechnung überschlägig (berücksichtigt Ziffern 8.1 - 8.3)

Erfahrungswert Erschließungskosten: 30.- € - 35.- €/ m^2 Bruttobauland

7.689 m^2 x 30.- € - 35.- €/ m^2 = 230.670.-€ - 269.115.- €

Die geringen Erschließungskosten in Ziff. 8.3 ergeben sich durch die wirtschaftliche Erschließung und den vorhandenen Kanal in der Hohenberger Straße und diese vorhandene Straße selbst.

9.0 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.
Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

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

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

9.1 Beschreibung der Planung

Das geplante Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Seeshaupt. Im Osten und im Süden grenzen Wohnhäuser an, die angrenzenden Flächen im Westen und im Norden werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Gebiet sind 4 Ahorne und eine Eiche vorhanden, die erhalten werden. Die Fläche ist weitgehend eben. Das Gebiet ist über die im Süden vorhandene Kreisstraße WM 10 (Hohenberger Straße) erschlossen bzw. zu erschließen.

9.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

9.2.1 Grundlagen und Allgemeines

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

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

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

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

9.2.2 Schutzgut Boden

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

Auf den quartären Ablagerungen haben sich Parabraunerden und Braunerden gebildet.

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

9.2.3 Schutzgut Wasser

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

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

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

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

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

9.2.4 Schutzgut Klima/ Luft

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Oberbayerisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von

Norden nach Süden zu, sie liegt am Starnberger See bei 1.099 mm im Jahr (Ammerland) und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

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

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

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

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

9.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Gebiet wird landwirtschaftlich intensiv durch Grünland genutzt.

Im Nordosten des Gebietes besteht eine mächtige ortsbildprägende Eiche, zu deren Schutz im Umfeld eine öffentliche Grünfläche eingeplant wurde.

Im Süden stehen an der Hohenberger Straße 4 Ahorne, die Teil einer straßenraumbedeutsamen Allee am westlichen Ortseingang von Seeshaupt sind.

Die Eiche und die 4 Ahorne sind im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt worden. Weitere Gehölze sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Wegen der landwirtschaftlichen Nutzung, der umgebenden Bebauung und der südlich vorhandenen sind die Flächen gestört. Deshalb ist das Gebiet 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.

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

9.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

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

Aufgrund der ebenen Landschaft ist das Gelände von Westen und von Norden einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

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

9.2.7 Schutzgut Mensch

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

Gemäß den einschlägigen DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sind bei von Verkehr verursachtem Lärm in allgemeinen Wohngebieten die schalltechnischen Orientierungswerte von
Tagsüber 55 dB(A)
Nachts 45 dB(A) einzuhalten.

Im Bebauungsplan ist zur Vorsorge eine Grundrissorientierung festgelegt worden, damit diese Werte eingehalten werden können.

Die Planung sieht von der Hohenberger Straße zwei Wege nach Norden vor, so dass die Landschaft für den Erholungssuchenden besser erreichbar wird.

9.2.8 Gesamtbewertung des Bestandes gemäß Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie II, unten

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

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

9.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

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

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

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

Schutzgut Klima/Luft
- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Überbauung und Versiegelung
- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

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

9.4 Nullvariante

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

9.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 4.2 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

b. Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Boden
- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

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

Schutzgut Klima/Luft
- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume
- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild
- Bebauung in Nachbarschaft der bestehenden Wohnbebauung; dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen

9.6 Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 9.3 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden werden.

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen oder minimiert werden.

9.7 Ausgleichsflächenbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Hohenberger Straße“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen (s. Absatz 9.3).
Zur weiteren Eingriffsermittlung wird im Folgenden die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (entspricht der Checkliste im Absatz 3. „Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung“ des Leitfadens) abgearbeitet:

9.7.0 Planungsvoraussetzungen
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ja
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

9.7.1 Vorhabenstyp

- Art der baulichen Nutzung
  Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 5 BauNVO). ja
  Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
  Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein. ja

9.7.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen); Flächen höherer Bedeutung, wie ja
  * Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens
  * Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
  * Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,
  werden nicht betroffen.
  Die Flächen des Baugebietes werden durch Grünland genutzt. Die vorhandenen Bäume (1 Eiche, 4 Ahorne) werden erhalten.
- Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen ja
  Pflanzbindung auf den privaten Baugrundstücken, Verstärkung der Pflanzung entlang der Hohenberger Straße, Pflanzbindungen an der westlichen Erschließungsstraße und am östlich gelegenen

Gehweg, Planung der nördlichen Ortsrandeingrünung und damit Förderung der Wechselbeziehungen zur freien Landschaft

9.7.3 Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. ja
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (wasser-durchlässige Beläge wie Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine,) möglichst klein gehalten.

9.7.4 Schutzgut Wasser

- Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja
  Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja
- Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. ja
  Niederschlagswasser von Straßen und Wegen wird, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenschicht versickert.
  Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.
  Die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes sind für eine Versickerung geeignet.

9.7.5 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja
Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

9.7.6 Schutzgut Landschaftsbild

- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja
  Die Planung beeinträchtigt keine exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ja
- Einbindung in die Landschaft: ja
  Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen: Landschaftstypische Begrünung der Baugrundstücke und der Erschließungsstraßen und –wege, Ausbildung eines grünes Ortsrandes im Norden

Da in der Checkliste alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht für das Gebiet kein Ausgleichsflächenbedarf.

9.8 Monitoring

Es ist vorgesehen, 2 Jahre nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Baumpflanzungen, Ortsrandeingrünung), die zur Entbindung der Ausgleichsmaßnahmen geführt haben, umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Neuberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

9.9 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der jedoch durch Maßnahmen im Plangebiet minimiert werden kann, so dass keine ökologischen Ausgleichsflächen ausgewiesen werden müssen.

10.0 Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren

10.1 E-On Bayern, Kundencenter Penzberg

Die Normalversorgung mit elektrischer Energie der im Bebauungsplan bestehenden Gebäude sowie der geplanten Bauvorhaben ist durch bestehende Anlagen gesichert.
Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.
Die Kabelgrab- und Verlegearbeiten werden je nach Baufortschritt ausgeführt.
Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Kundencenter in Penzberg, Oskar-von-Miller-Straße 9, Tel. 08856/ 92275-0 zu erkundigen.

10.2 Hinweise zum Denkmalschutz und zur Bodendenkmalpflege

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

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

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

10.3 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schr. v. 16.03.2010

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.

2. Altlastenverdachtsflächen

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

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

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

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

3. Wasserversorgung

Das festgesetzte Wasserschutzgebiet entspricht nicht mehr den heute zu stellenden Anforderungen. Zur langfristigen Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung hat der Wasserversorger deshalb das Einzugsgebiet des genutzten Brunnens ermitteln zu lassen, um das Wasserschutzgebiet und den § 3 der Schutzgebietsverordnung anpassen zu können.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4. Abwasserentsorgung

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

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht.

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

5. Niederschlagswasserbeseitigung

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

„Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.“

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).

10.4 Staatliches Bauamt Weilheim, Schr. v. 01.03.2010

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße WM10 von Station 5,800 bis 5,900 ein.

Die Zufahrten der Parzellen müssen so gestaltet werden, dass ein Vorwärtseinfahren in die Kreisstraße möglich ist (ausreichende Wendefläche f. 3-Punkt Wendung). Die Zufahrten sind ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden. (Art. 24 BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs).

Neuanbindung

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannten Straße, über die im Plan dargestellte neuen Erschließungsstraßen, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune **vor** Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z. B. Fußgängerquerungen).

Die Neuanbindung der Erschließungsstraßen der im Betreff genannten Straße muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 5 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße - mit einem Asphaltbelag oder gleichwertigen Belag versehen werden (§1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 5 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Eckausrundungen der Einmündungen müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach RAS-K ist einzuhalten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Sichtflächen

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS-K).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

”Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.”

(Für die Einmündungen und Zufahrten sind Sichtfelder einzuzeichnen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu belassen. Abmessungen: Tiefe 3 m in die Zufahrt, Länge parallel zur Straßenachse 70 m; Die restliche Straßenfläche ist aus dem Geltungsbereich heraus zu nehmen.)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

10.5 Kreisbrandrat Dr. Sobotta, Penzberg, Schr. v. 09.03.2010

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 Feuerwehrzufahrten zu schaffen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von 18 m (für Löschfahrzeuge) erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.
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 über bei der örtlichen Feuerwehr vorhandene tragbare Leitern sichergestellt werden.

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.

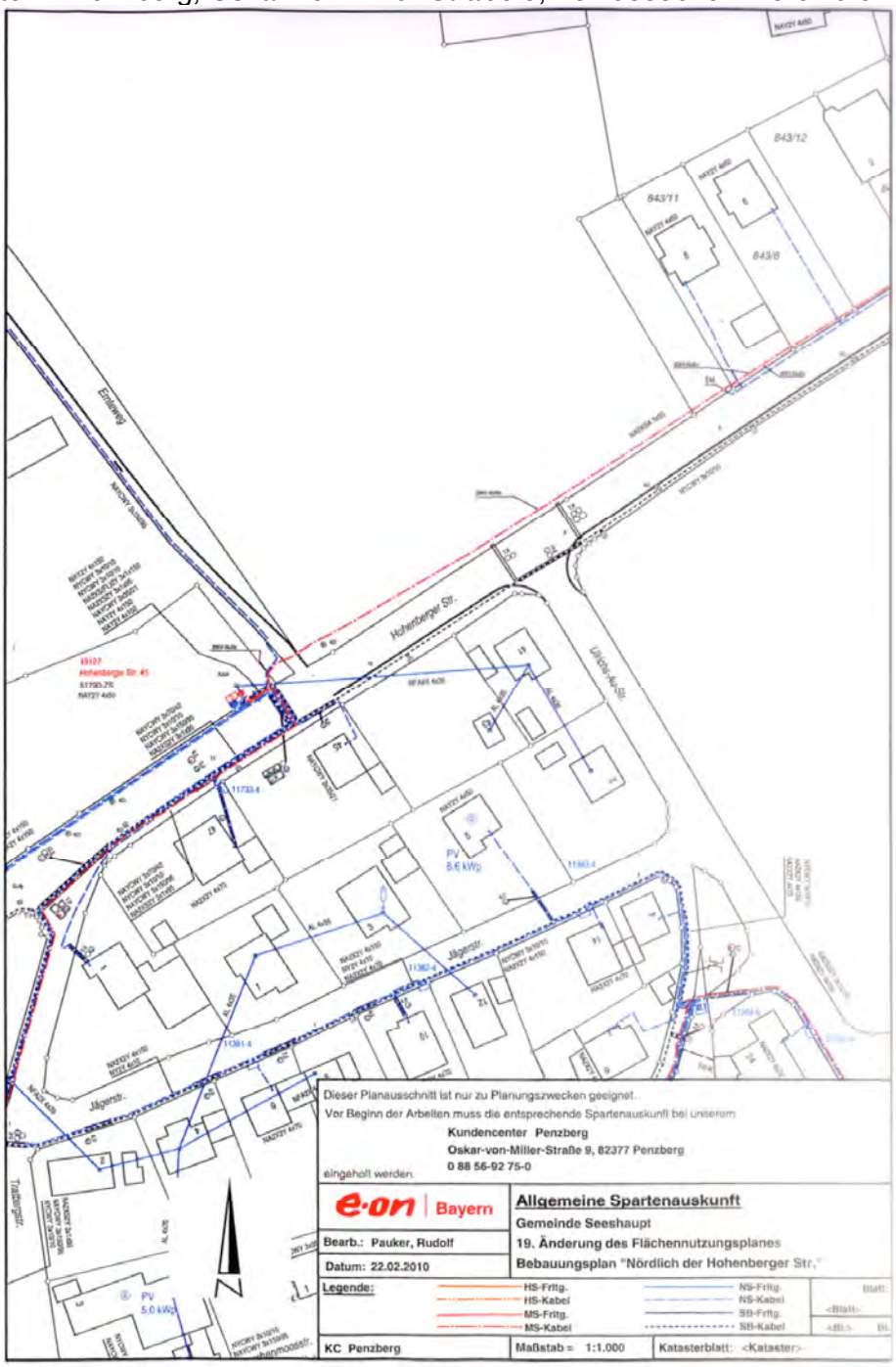
Beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von etwa 120 m zu wählen: Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.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

Ergänzung der Stellungnahme aufgrund der Besprechung in der Gemeinde Seeshaupt am 30.04.2010:
Die in Abs. 4 beschriebene Wendemöglichkeit ist nach genauer Überprüfung nicht als Wendehammer erforderlich; im vorliegenden Fall ist aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes akzeptabel, dass die Überschreitung der Maximallänge von 50 m gem. Art. 5 BayBO rd. 5 – 10 m beträgt. Insofern ist gar keine Wendemöglichkeit gefordert.

10.6 **E-on Bayern, Netzcenter Penzberg, Schr. v. 22.02.2010**

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

Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.
Erforderliche Kabelgrab- und Verlegarbeiten werden je nach Baufortschritt ausgeführt. Sie können jedoch erst dann begonnen werden, wenn der Straßekörper im Kiesunterbau fertig gestellt ist und Bord- und Leistensteine gesetzt sind.
Entlang der Hohenberger Straße ist ein Mittelspannungskabel der E.ON Bayern AG verlegt. Gemäß Art. 69 Abs. 1 Satz 2 BayBO bitten wir Sie uns zu allen Bauvorhaben zu hören, die im Bereich des Schutzzonenbereiches unserer Leitung im spartenplan rot eingezeichnet) errichtet oder verändert werden sollen. Der Schutzzonenbereich des 20 kV-Kabels beträgt links und rechts 0,5 m zur Trassenachse.
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.



Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB) ...

Wird ergänzt!