



Begründung zur 1. Förmlichen Änderung des Bebauungsplans „An der Osterseenstraße“, in Seeshaupt am Starnberger See, Gmkg. Seeshaupt

Stand: 22.04.2004

redaktionell ergänzt: 27.07.2004

Bebauungsplan: Dipl.Ing. Rudolf Reiser
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541

RUDOLF REISER
DIPL. ING. ARCHITEKT
REGIERUNGSBAUMEISTER
TELEFON 089 / 69 55 90
AIGNERSTRASSE 29
81541 MÜNCHEN

im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See

1.0 Planungsvorgaben

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Für das Grundstück Fl.Nr. 837/44 wurde ein formloser Antrag auf Errichtung eines Einkaufsmarktes gestellt. Der Gemeinderat von Seeshaupt hat in diesem Zusammenhang grundsätzlich festgestellt, dass diese Planungsabsicht nicht im Einklang mit seinen städtebaulichen Zielvorstellungen steht. Daher soll nunmehr mit dieser förmlichen Änderung das städtebauliche Nutzungskonzept im Geltungsbereich so präzisiert werden, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsbereiches auch in Zusammenhang mit den sonstigen Ordnungsvorstellungen der Gemeinde anderen Siedlungsbereichen umgesetzt werden kann.

Der Gemeinderat von Seeshaupt hat daher in der Sitzung am 14.01.2003 beschlossen, für den Planungsbereich eine Förmliche Änderung des Bebauungsplanes „An der Osterseenstraße“ durchzuführen. Für die Sicherung der Planung wurde danach eine Veränderungssperre beschlossen und bekannt gemacht.

1.2 Planungsrechtliche Situation - Vorgaben der Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (FNP) und Bebauungsplan „An der Osterseenstraße“

Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 21.01.1991 Az. 420-4621-WM 28-1 genehmigt wurde. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher dreizehnmal geändert.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Planbereich Mischgebiete und für die Fläche des gemeindlichen Bauhofes Gemeinbedarfsfläche dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens „An der Osterseenstraße“ wurde ein Schallschutzgutachten durch den TÜV Oberbayern erarbeitet und sodann auf dieser Grundlage und Empfehlung hin für den Bereich südlich des Bahnübergangs / westlich Osterseenstraße und Bahnlinie ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Nachdem die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für Dritte rechtlich nicht verbindlich sind, und die vorhandene Nutzungen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einklang stehen, kann dies städtebaulich vertreten werden. Bei einer Neuaufstellung des

Flächennutzungsplanes wären aber dessen Darstellungen an die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.

Im übrigen ist festzuhalten, dass die Darstellung des gemeindlichen Bauhofes als Gemeinbedarfsfläche im FNP und darauf aufbauend eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan städtebaulich sachgerechter gewesen wäre als das eingeschränkte Gewerbegebiet; dies gilt insbesondere bei Einschränkungen hinsichtlich der Lärmkontingentierung.

2. Gewähltes Planungsinstrument, Erforderlichkeit des Bebauungsplanes und Abgrenzung des Geltungsbereiches

2.1 Allgemeines

Für den Planungsbereich „An der Osterseenstraße“ wurde von der Gemeinde Seeshaupt eine Bebauungsplanänderung beschlossen. Auf die Ausführungen in Ziffer 1.1 wird Bezug genommen.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Planung durch die Kreisplanungsstelle am Landratsamt wurde ein Vorentwurf eines Bebauungsplanes einschließlich Festsetzungen und Begründung erstellt. Ziel dieser Überlegungen war die Neubearbeitung und mit Inkrafttreten der Ersatz des bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Osterseenstraße“.

Im Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB haben sich umfangreiche Anregungen und Bedenken durch die Träger öffentlicher Belange und auch der Bürger ergeben. Diese Erkenntnisse haben zu einer geänderten städtebaulichen Beurteilung des erforderlichen Planungsinstrumentes (Neuaufstellung / Förmliche Änderung B-Plan) und der unbedingt erforderlichen Festsetzungen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Seeshaupt geführt.

Die Planung soll daher als förmliche Bebauungsplanänderung weitergeführt werden. Die wesentlichen Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einschließlich Grünordnungsplan, Festsetzungen, Schallschutzgutachten bleiben erhalten.

Weiteres Verfahren

Mit der nunmehr geänderten Planung (= 1. Förmliche Bebauungsplanänderung „an der Osterseenstraße“) wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 BauGB durchgeführt.

2.2 Erforderlichkeit des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Gemeinde Seeshaupt hat derzeit etwa 3000 Einwohner, wobei der Kernort ca. 2.500 Einwohner aufweist.

Die Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung und einer ausgewogenen, städtebaulich integrierten Ladenstruktur ist aus Sicht der Gemeinde Seeshaupt von eminenter Bedeutung für die ansässige Bevölkerung. Diese Aufgabe der Grundversorgung für die Bevölkerung hat sich in den letzten Jahren gerade für die kleineren ländlichen Gemeinden als immer schwieriger zu erfüllen herausgestellt. Mit der Ansiedlung beispielsweise der heute üblichen größeren Einkaufsmärkte, die zwar nicht die Grenzen der in § 11 BauVO relevanten Flächengrößen erreichen, sich jedoch aufgrund der kleineren Gemeindegröße und der üblichen Verkaufsflächen derartiger Märkte als städtebaulich relevant herausstellen, wird die gewachsene, empfindliche städtebauliche Struktur beeinträchtigt. Diese Einrichtungen haben erfahrungsgemäß gravierende negative Auswirkungen auf die gewachsene Einzelhandelsstruktur am Ort. Ohne räumlich-funktionale Zuordnung zur Ortsmitte beeinträchtigen sie die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Ortsmitte (angesichts der knappen Ausbaupotentiale in den Sortimenten bzw./und Verkaufsflächen), und zwar nicht nur im Fall von Betrieben oberhalb der Großflächigkeitsgrenze des § 11 BauNVO, sondern bereits darunter. Sie lösen damit bodenrelevante Spannungen aus, bedrohen das Gleichgewicht und die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner und stellen in erster Linie nur auf den Autokunden ab. Diese Entwicklung aber wäre mit dem Planungswillen der Gemeinde Seeshaupt unvereinbar. Planungsziel ist es daher, dieser möglichen Entwicklung frühzeitig planerisch entgegen zu steuern.

Zur Sicherstellung der gemeindlichen Planungsziele soll daher der rechtsverbindliche Bebauungsplan, „An der Osterseenstraße“ so geändert werden, dass diese negativen Auswirkungen minimiert werden.

Die Gemeinde Seeshaupt wird hier im Rahmen ihrer Planungshoheit gemäß Art. 28 des Grundgesetzes und Art. 83 der Bayer. Verfassung im eigenen Wirkungsbereich tätig.

Keine Rolle bei den gemeindlichen Überlegungen spielt etwa die Frage des Konkurrenzschutzes, was für städtebaulichen Ziele auch nicht relevant wäre.

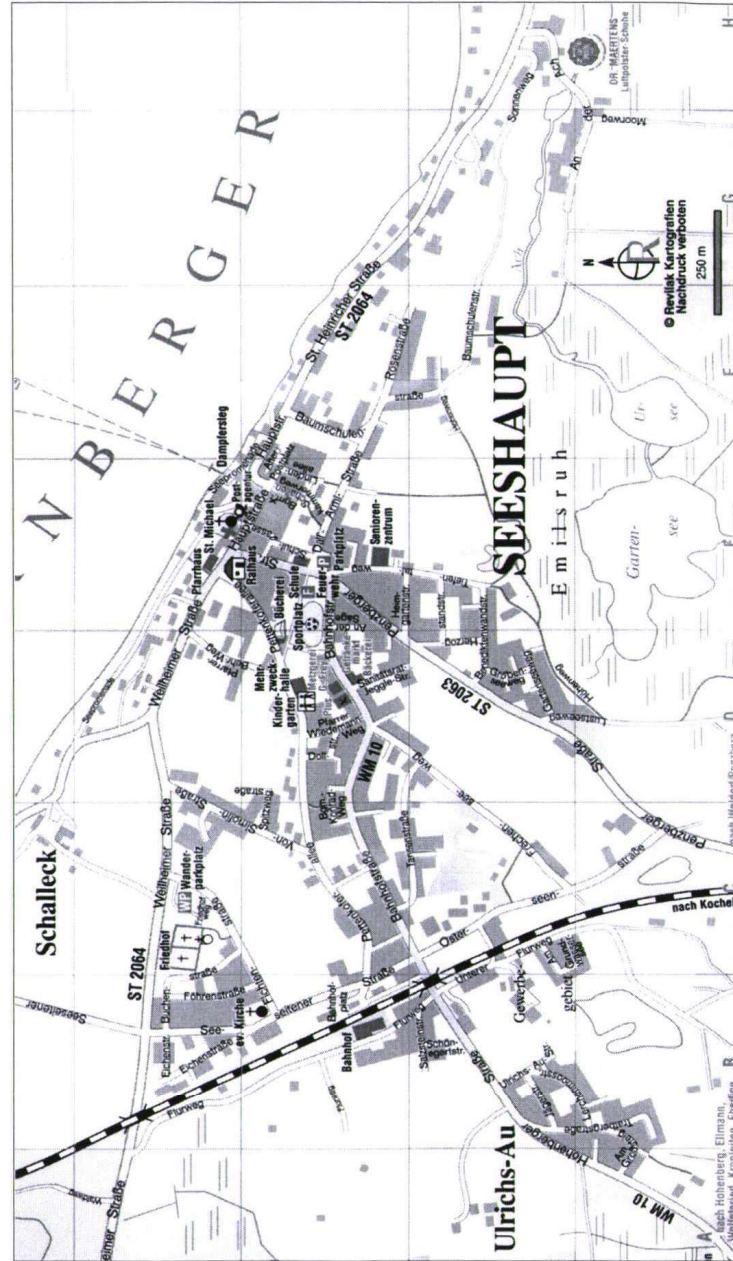
2.3 Einbindung in die ortsplanerische Entwicklung von Seeshaupt

Nach Auffassung der Gemeinde Seeshaupt würde die Zulassung von größeren Verkaufsflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet und in den Mischgebieten zu negativen Auswirkungen und zu bodenrelevanten Spannungen führen:

- Die Bestrebungen, in den heute städtebaulich integrierten Bereichen Läden zu erhalten und zu sichern und die ausgewogene Nutzungsstruktur zu erhalten und zu fördern, würde deutlich erschwert.
- Die Verkehrsbelastung durch den Autoverkehr würde erhöht, da Einrichtungen wie Einkaufsmärkte am Ortsrand als andauernder Verkehrserzeuger durch kurzzeitigen Stellplatzwechsel funktionieren.
- Damit würde auch das ortsplanerische Ziel, den Hauptort von unnötigem Autoverkehr zu entlasten, deutlich erschwert.
- Die Gemeinde ist nach wie vor bestrebt, klein- und mittelständisches Handwerk zu fördern. Dem dient auch diese Bebauungsplanänderung. Im übrigen erscheint gerade der immissionsmäßig günstig gelegene Bereich um die Bahnlinie herum dafür bestens geeignet.
- Verkaufsflächen im Zusammenhang mit einem Betrieb dagegen werden zugelassen, da dadurch das Planungsziel von Gewerbe und Dienstleistung am Ort der Produktion unterstützt wird.
- Die Gemeinde Seeshaupt hat derzeit eine ausgewogene, vielfältige Nutzungsstruktur, insbesondere hinsichtlich der Läden:

So besteht zum einen im Bereich beidseits der Hauptstraße ein vielfältiges Angebot an periodischen Gütern des täglichen Bedarfs. Zum anderen besteht ein städtebaulich integriertes Ladenzentrum im Bereich der Bahnhofstraße direkt westlich des Sportplatzes mit Lebensmitteleinzelhandel, Metzgerei, Getränkemarkt und Bäckerei. Würde z.B. der dortige Lebensmittelmarkt schließen, hätte dies gravierende negative Auswirkungen auf die verbleibenden Geschäfte mit der Gefahr des Leerfalls und der Verödung. Eine verbrauchernahe Versorgung, die gut auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden könnte, wäre gefährdet. Dem Autoverkehr mit seinen negativen Auswirkungen gerade für einen Fremdenverkehrsort am Starnberger See würde dadurch Vorschub geleistet.

Ortsplan von Seeshaupt als Übersicht mit Eintragungen Hauptstraße / Einkaufszentrum in der Bahnhofstraße



2.4 1. Förmliche Änderung des Bebauungsplans

Es ist beabsichtigt, durch diese 1. Förmliche Änderung die zur Erreichung der städtebaulichen Ordnungsvorstellungen unbedingt erforderlichen Regelungen zu treffen. Eine Überarbeitung des an sich nach wie vor aktuellen Bebauungsplanes einschließlich eigenständigem Grünordnungsplan und Schallschutzgutachten ist städtebaulich jedoch nicht unbedingt erforderlich. Ohnehin wurde der bisherige Bebauungsplan lediglich in einem Teilbereich direkt südlich des Bahnhofes zwei mal im vereinfachten Verfahren geändert. Gravierende sonstige Probleme im Vollzug des relativ neuen Bebauungsplanes „An der Osterseenstraße“ sind der Gemeinde auch nicht bekannt geworden. Um die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Gemeinde umzusetzen, reicht daher aus städtebaulicher Sicht die 1. Förmliche Änderung aus.

2.5 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Nach dem neuen LEP von 2003 ist Seeshaupt gemeinsam mit Bernried Kleinzentrum. Nach den Zielen gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist folgendes festzuhalten:

- Nach A II Ziffer 3.1.4 soll bei Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur, der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und des Arbeitsplatzangebotes darauf hingewirkt werden, dass vielseitige Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor (...), geschaffen werden. Die für die Festigung der klein- und mittelbetrieblichen Wirtschaftsstruktur erforderlichen Rahmenbedingungen sollen gesichert und verbessert werden.
- Nach A II Ziffer 3.1.6 sollen die für die Entwicklung und den Tourismus gegebenen naturräumlichen Voraussetzungen bewahrt und soweit umwelt- und sozialverträglich genutzt werden. Die wohnortnahen Einrichtungen für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung sollen gesichert und weiter ausgebaut werden.
- Nach A III Ziffer 2.1.4 sollen Kleinzentren die Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs sicherstellen.

Anmerkung hierzu: Die Gemeinde Seeshaupt ist zusammen mit Bernried gemeinsames Kleinzentrum. Während Seeshaupt beispielsweise eine sehr gute Einzelhandelsstruktur aufweist, bemüht sich Bernried seit Jahren z.B. um die Ansiedlung eines großverträglichen Einkaufsmarktes, bisher vergeblich. Dies zeigt, wie sensibel Ansiedlung und Erhalt derartiger Versorgungsstrukturen in der heutigen Zeit im ländlichen Raum sind.

3.0 Begründung einzelner Festsetzungen

3.1 Regelungen zu Einkaufsmärkten, Läden und sonstigen Verkaufsflächen

Grundsätzlich wird wegen der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Seeshaupt auf die Ausführungen in Ziffer 2.0 Bezug genommen.

Die für den gesamten Geltungsbereich getroffenen Festsetzungen § 1 Ziffer 1.2 bezüglich der Regelungen zu Verkaufsflächen werden auf der Rechtsgrundlage des §§ 6 (= Mischgebiet) und 8 (= Gewerbegebiet) i.V. mit § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO getroffen. Maßgeblich ist die Rechtsgrundlage des Abs. 9 der Baunutzungsverordnung. Diese ermöglicht eine über § 1 Abs. 5 BauNVO hinausgehende Differenzierung. Mit dieser Regelung kann die örtlich vorhandene gewachsene Nutzungsstruktur besonders hinsichtlich Verkaufsflächen im Ortsgefüge angemessen berücksichtigt werden, und es können die städtebaulich negativen Auswirkungen von neuen Verkaufsflächen am Ortsrand vermieden werden. Ausdrücklich wird auf die einschlägige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, Urteil vom 22.05.1987 – 4 C 77.84 Bezug genommen. In den Leitsätzen 1 – 3 ist dort festgehalten, dass es gegebenenfalls unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse in der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO möglich ist, über die Regelungsdichte des Abs. 5 hinaus planerische Festsetzungen zur weiteren Differenzierung von Anlagen, hier: Verkaufsflächengrößen und ggf. deren Ausschluss, zu treffen. Nach Auffassung der Gemeinde liegt dieser Fall in Seeshaupt vor, da aufgrund der geringen Gemeindegröße, der gewachsenen Orts- und Nutzungsstruktur und der besonderen Funktion von Seeshaupt im überregionalen Erholungsgebiet Starnberger See die vorhandene Struktur sensibel und städtebaulich besonders schützenswert ist. Auch wird Bezug genommen auf die Anlage zu diesem Bebauungsplan, in der die Problematik des Einzelhandels und der bedrohten Qualität von gewachsenen Ortszentren besonders anschaulich herausgearbeitet ist.

Mit der Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes verfolgt die Gemeinde Seeshaupt daher nach wie vor die städtebauliche Zielvorstellung einer ausgewogenen Entwicklung. Insbesondere sollen dabei die in § 1 Abs. 5 BauGB enthaltenen Ziele angestrebt werden:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Be-

hinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

- Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personenverkehrs (....)

3.2 Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften im Bereich östlich der Osterseenstraße

Über die bisherigen Regelungen hinaus werden in dem planerisch sensibleren Bereich östlich der Osterseenstraße (= Mischgebiete mit den Bereichen A und B) Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Hintergrund hierfür ist, dass in den östlichen Mischgebieten ein erheblicher Anteil von Wohnnutzung vorhanden ist. Durch die Immissionsbelastung der Osterseenstraße durch den erheblichen Kfz-Verkehr sollten diese sensibleren Nutzungen im Gebiet selbst nicht durch weitere störende Nutzungen beeinträchtigt werden. Schank- und Speisewirtschaften hätten bekanntermaßen ein erhebliches Störpotential, das damit ausgeschlossen würde. Im übrigen sind hier auch keine Ansiedlungswünsche bekannt.

3.3 Ergänzung von Grundflächenzahlen, nachrichtliche Übernahme von Grundflächen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist im Bebauungsplan immer die zulässige Grundfläche oder die Grundflächenzahl anzugeben. Im derzeitigen Plan wurde dies teilweise versäumt und wird daher nachgeholt. Allerdings ist die für die Ausnutzbarkeit maßgebliche Geschossflächenzahl im Bebauungsplan bereits enthalten. In Abstimmung mit dieser Nutzungsdichte wird daher in den fraglichen Bereichen die Grundflächenzahl ergänzt. Zur besseren Lesbarkeit und Klarstellung wird nachrichtlich aus dem bestehenden Bebauungsplan für festgesetzte sonstige Bauräume die absolute Grundfläche in Quadratmetern eingetragen.

Soweit bisher für das Mischgebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet keine Grundflächenzahl bzw. keine Grundfläche pro überbaubarer Fläche festge-

legt wurde, werden die max. zulässigen Grundflächenzahlen ergänzt (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Darüber hinaus wird nachrichtlich in den Baugrenzen die max. zulässige Grundfläche ergänzt (Hinweis: diese Flächen sind bisher bereits in der Planzeichnung bzw. in der Festsetzung Ziffer C) 2. Maß der Nutzung enthalten und bleiben unverändert (siehe Planzeichenerklärung).

3.4 Aufzuhebender Bebauungsplanbereich

Aufgrund der Anregungen aus der kürzlichen Beteiligung § 4 BauGB wurde der Bereich, der unzweifelhaft als Bahnbetriebsfläche dient (= Fläche des ebenen-gleichen Bahnübergangs) aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Städtebaulich ist dies vertretbar und ohne Auswirkungen auf das Bebauungsplan-konzept.

3.5 Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung

In § 1 Ziffer 1.5 ist nunmehr festgelegt, dass die Abstandsflächen der Bayeri-schen Bauordnung einzuhalten sind. Diese Festsetzung dient nach Änderung der Bayerischen Bauordnung in der Vergangenheit der Rechtsklarheit.

3.6 Ortssatzung der Gemeinde Seeshaupt

Die Gemeinde Seeshaupt hat zwischenzeitlich die Seeshaupter Ortssatzung, bestehend aus Ortsgestaltungssatzung, Baumschutzverordnung, Satzung über Einfriedungen und Stellplatzsatzung erlassen. In der Bebauungsplansatzung, Ziffer 7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ist bestimmt, dass die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen durch die jeweils gültigen Stellplatzricht-linien des Landkreises Weilheim-Schongau bestimmt wird.

Zur Vereinheitlichung und besseren Rechtsklarheit wird nunmehr in der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „An der Osterseenstraße“ be-stimmt, dass die Seeshaupter Ortssatzung in der jeweils gültigen Fassung an-zuwenden ist.

3.7 Immissionsschutz (nur textlicher Hinweis)

Im Planungsgebiet verlaufen bzw. tangieren die Nebenbahnlinie Kochel – Tut-zing und die Osterseenstraße als Gemeindestraße. Die Gemeindestraße hat

nach den jüngsten Zählungen der Gemeinde Seeshaupt eine erhebliche Verkehrsbelastung:

- ca. 2.200 Kfz/24 Stunden

Für die erste Hauszeile wurde in den textlichen Hinweisen auf diese Belastung hingewiesen. Mit dieser äußeren Lärmbelastung kann nach der einschlägigen Kommentierung Fickert/ Fieseler zur BauNVO zu § 1 Rd.Nr. 47/9 das erforderliche Schalldämmmaß von Wandbauteilen etc. hinreichend bestimmt werden. Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften dient ebenso der Verbesserung bzw. Vorbeugung von bestehenden Konfliktsituationen. Die lärmabgewandte Orientierung übergeordneter Ruheräume etc. wurde ebenfalls in den Bebauungsplanhinweisen empfohlen. Vor dem Hintergrund der fast vollständig vorhandenen Bebauung erscheint dies sachgerecht. Abrupte Änderungen sind nicht beabsichtigt und wären ohnehin lebensfremd.

Zur sachgerechten Bewältigung des Erschütterungsschutzes ist ebenfalls ein Bebauungsplanhinweis auf die vorhandenen Belastungen enthalten. Beschwerden in diesem Zusammenhang bestehen aber bisher nicht bzw. sind der Gemeinde Seeshaupt nicht bekannt geworden.

3.8 Planungsschaden

Mit der Novelle des BBauG / BauGB 1976 vom 18.08.1976 (BGBL. I S. 2221) wurde der § 42 BauGB zum 1.1.1977 eingeführt. Danach kann die zulässige, aber nicht ausgeübte Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von 7 Jahren entschädigungslos aufgehoben werden.

Der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan „An der Osterseenstraße“ vom 15.03.1991, zuletzt geändert am 18.02.1994, ist nach der Bekanntmachung am 07.12.1994 in Kraft getreten. Die 7-Jahresfrist ist damit verstrichen, so dass für mögliche Nutzungen, die bis dahin jedoch nicht ausgeübt wurden, geändert werden können im Rahmen der gemeindlichen Planungsvorstellungen.

Im fraglichen westlichen Grundstücksbereich südlich der Staatsstraße liegt keine rechtskräftige, nicht in Anspruch genommene Baugenehmigung und auch keine genehmigte Bauvoranfrage vor.

Diese 1. Förmlichen Änderung ermöglicht nach wie vor für die Grundstücke eine vielfältige wirtschaftliche Nutzung.

Die Einschränkung des MI durch das Planzeichen „B“ ist im Ausgangsbebauungsplan enthalten. Ziel dieser Festsetzung war und ist das städtebauliche Ziel, das Mischgebiet in seinen Teilen planerisch zu steuern und spezifische Festsetzungen für Teilbereiche zu treffen. Dies erschien damals und erscheint heute sachgerecht. Auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 8 BauNVO ist es daher zulässig, Festsetzungen nach den Absätzen 4 – 7 auf Teile des Baugebietes zu beschränken. Gerade bei Mischgebieten mit deren bekannten Problematik einer Steuerung ist die Anwendung des § 1 BauNVO zur Feinsteuerung sachgerecht und daher städtebaulich erforderlich.

Fakt ist, dass die Nutzungsregelungen sehr kleinräumig sind, die ausgeübte Nutzung angemessen berücksichtigen, und die Mischgebietsteile des Bebauungsplans „An der Osterseenstraße“ insgesamt den Charakter und die Zweckbestimmung des Mischgebietes wahren. Rein überschlägig sind im B-Plan festgesetzt:

MI/Bereiche A: 6.600 qm

MI/Bereiche B: 13.110 qm (vgl. Anlage 3)

Das größere, gegliederte Mischgebiet östlich der Osterseenstraße weist ein deutliches Schwergewicht zum Wohnen hin auf und stellt den Übergang zu den östlich angrenzenden (Wohn-) Gebieten dar. Eine Zulassung von nicht wesentlich störenden (faktisch aber die Wohnnutzung doch beeinträchtigen) Gewerbebetrieben innerhalb des Gebietes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schwerlich zu vereinbaren. Zwar bestünde als sog. „Notbremse“ noch § 15 BauNVO, aber bekannter maßen greift diese Regelung zu kurz. Die Festlegung der Bereiche MI/A mit dem Ausschluss von Wohnnutzung erscheint ebenso sachgerecht und städtebaulich vertretbar, dass diese den Bestand berücksichtigen, verkehrlich günstig erschlossen sind und erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt sind.

Auf das Urteil des Bay.VGH v. 12.09.00 (-1N 98.3549-, BauR 01/210 = BayVBl. 01, 630) zur Gliederung eines 0,3 ha großen Mischgebietes durch Ausschluss der Wohnnutzung in einem Fünftel des Gebietes wird Bezug genommen.

Die Einwendungen betreffend die Einschränkung des MI durch das Planzeichen „B“ werden deshalb beschlussmäßig zurückgewiesen.

Zu 2.1.2:

§ 1 Ziff. 1.2 d) Mischgebiete Planzeichen MI, Planzeichen A:

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Begründung zum Bebauungsplan, Ziffer 3. ff. Bezug genommen.

Im Weiteren wird ausgeführt:

In Seeshaupt wird die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs insbesondere durch eine städtebaulich integrierte Ladenstruktur sichergestellt:

- SPAR-Markt, Hauptstraße 16, Einkaufsmarkt in der Hauptstraße im Ortskern (Zahlreiche Geschäfte in direktem Umfeld, städtebaulich integriert und als bedeutende Qualität im Ortszentrum ausgeprägt);

Grundfläche ca. 438, 20 qm

./. ca. 12 - 15%

Verkaufsfläche ca. ca. 390 qm

- MARKTHALLE, Bahnhofplatz 9:

Verkaufsfläche ca. 195,30 qm

Weinladen (Keller) ca. 50,00 qm

- Blumenladen, Bahnhofplatz,

Nutzfläche bzw. Verkaufsfläche ca. 63 qm

- Metzgerei Frey, Bahnhofstraße 18 (im „sog. Einkaufszentrum“):

Grundfläche ca. 68,20 qm

./. ca. 12 - 15%

Verkaufsfläche ca. 60 qm

- PLUS-Laden Bahnhofstraße 18a (im „sog. Einkaufszentrum“):

Grundfläche ca. 486,68 qm

Nach Plan: Verkaufsfläche ca. 381,31 qm

Kassenzone ca. 49,50 qm

- BÄCKEREI, Bahnhofstraße 13 (im „sog. Einkaufszentrum“):

Grundfläche ca. 92,40 qm

Nutzfläche/ Verkaufsfläche

Backshop: ca. 52,16 qm

Cafe: 30 qm

- GETRÄNKEMARKT, Bahnhofstraße 13 (im „sog. Einkaufszentrum“):

Nutzfläche/ Verkaufsfläche ca. 103,48 qm

Die Aufstellung, die nicht abschließend ist, zeigt die Ausgewogenheit, die Vielfältigkeit und die Kleinteiligkeit der Ladenstruktur von Seeshaupt mit etwa 2.500 Einwohnern im Kernort. Die bestehenden Verkaufsflächen bewegen sich zwischen 50 / 60 qm und knapp 400 qm.

Die pauschale Zuordnung von Einzelhandelsflächen in „Gebietsversorger“ bis ca. 700 qm Verkaufsfläche, bis zu 1.200 qm „Einzelhandelsbetrieb“ und dar-

über hinaus „großflächiger Einzelhandel“ wird der städtebaulichen und nutzungsmäßigen Struktur eines kleinen Ortes im sensiblen Umfeld des Starnberger Sees nicht gerecht. (Auf die einschlägige Kommentierung Fickert/Fieseler zu § 6 BauNVO, Rd.Nr. 1.4, letzter Absatz wird ausdrücklich Bezug genommen.)

Vielmehr sind – wie in der Begründung ausgeführt und in diesen Abwägungsbeschlüssen begründet– städtebauliche und bodenrelevante negative Auswirkungen zu befürchten, die nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind:

Bezogen auf diese städtebauliche und nutzungsmäßige Struktur der kleinen Gemeinde Seeshaupt würde die Zulassung eines Einkaufsmarktes mit 600 qm Verkaufsfläche „draussen“ an der Bahnlinie einen „Sprung“ bedeuten, der außerordentliche und negative Auswirkung auf die gewachsene Einzelhandelsstruktur hätte. Leerstände und Zerschlagung der gewachsenen Strukturen würden damit einhergehen. Insofern liegen ganz besondere örtliche Verhältnisse vor, d.h. besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO, die die in der Bebauungsplanänderung § 1, Ziffer 1.2 getroffenen Regelungen sachgerecht und angemessen erscheinen lassen, auch unter Berücksichtigung der privaten Interessen nach wirtschaftlicher Verwertung der jeweiligen Grundstücke.

Andernorts wird mit großen staatlichen Förderungen (z.B. Städtebauförderung / Dorferneuerung) mühsam eine ausgewogene Nutzungsstruktur in den Ortskernen wiederhergestellt. In Seeshaupt würden die städtebaulich integrierten, kleinteiligen Einzelhandelnutzungen quasi „zerschlagen“.

Es ist klar absehbar, dass bei der heute gesicherten Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Seeshaupt dieser wesentlich größere Markt die vorhandenen städtebaulich integrierten Nutzungskerne in Seeshaupt massiv beeinträchtigen würden mit der Gefahr des Leerfallens im Ortskern und im „Einkaufszentrum“ der Bahnhofstraße, wohl auch im Bahnhofsumfeld.

An der Beschränkung der Verkaufsfläche in § 1 Ziff. 1.2 1. Absatz der Änderungssatzung (= Ausschluss von Verkaufsflächen größer 400 qm) wird daher aufgrund der vorgenannten örtlichen Besonderheiten festgehalten.

Auch ein Entzug von entschädigungspflichtiger Nutzung im Sinne des § 42 Abs. 3 BauGB liegt nach Auffassung der Gemeinde Seeshaupt nicht vor, da die dort genannten Fristen verstrichen sind, ohne dass die zulässigen Nutzungen tatsächlich ausgeübt wurden.

Die Einwendungen betreffend die Einschränkung des MI durch das Planzeichen „A“ werden deshalb beschlussmäßig zurückgewiesen.

Zu Ziffer 2.1.3:

Im Hinblick auf die Erforderlichkeit des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.1 verwiesen.

4.0 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Durch diese 1. Förmliche Veränderung findet keine Verdichtung und keine weitere Versiegelungen über die bisherigen Zulässigkeiten hinaus statt. Nach der Eingriffsregelung sind daher keine Ausgleichsflächen erforderlich.

5.0 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Hinblick auf die Regelungen zur Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 27.Juli 2001, Anlage 1, Nr. 18.7 ist weder eine Vorprüfung durchzuführen, noch ist der Bebauungsplan insgesamt UVP-pflichtig.

Der Ausschluss von Verkaufsflächen im GEe erfolgt wegen der gemeindlichen Planungsziele betreffend die Schaffung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich, der unmittelbaren Lage an der Bahnlinie (§ 50 BImSchG; Flächenzuordnung) und dem Schutz der städtebaulich integrierten und gesicherten Nahversorgung. Die besonderen Gründe des § 1 Abs. 9 BauNVO liegen, wie in Ziffer 2.1.2 ausgeführt, vor. Auf die entsprechenden Teile der Begründung und die vorangegangenen Abwägungsbeschlüsse wird verwiesen.

Auf die Ausführungen zu Ziffer 2.1.2 wird sinngemäß Bezug genommen. Was die Folgerungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im MI bis max. 1.200 qm Verkaufsfläche anlangt, sind das theoretische Erwägungen, da lediglich dem zuständigen Gericht eine Normverwerfungskompetenz zukommt.

Zu Ziffer 2.2:

Der Bebauungsplan verletzt auch nicht das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB. Zur Berücksichtigung der nach wie vor zahlreich möglichen Nutzungen für den privaten Grundeigentümer wird auf die § 1 Ziffer 1.2, 2. Absatz der Änderungssatzung betreffend das GEe-Gebiet, verwiesen, Nach wie vor können die Grundstücke im GEe vielfältig und mit einer GRZ von 0,50 und GFZ von 0,80, einer zweigeschossigen Bauweise (mit möglichem Dachausbau) und großzügig bemessenen Bauräumen intensiv baulich genutzt werden. Im Einzelnen stehen folgende Nutzungsmöglichkeiten offen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe (jedoch nicht allgemein zugelassen: Verkaufsflächen)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Auch Verkaufsflächen sind zulässig, die jedoch nur in einem funktionalen Zusammenhang mit dem auf demselben Grundstück ansässigen (Handwerks-) Betrieb stehen. Derartige Verkaufsflächen müssen der Gewerbenutzung des Betriebes untergeordnet sein.

Lediglich Verkaufsflächen sind im GEe ausgeschlossen, die auf die Realisierung eines Einkaufsmarktes abzielen. Diese Absicht wurde der Gemeinde bekannt und war Anlass für den Einsatz des der Gemeinde Seeshaupt verfassungsmäßig zustehenden Planungsinstrumentes im Rahmen ihrer Planungshoheit. Dass die Gemeinde davon Gebrauch macht, um städtebauliche und bodenrelevante Spannungen auf die gewachsene Einzelhandelsstruktur möglichst auszuschließen wie in Ziffer 2.1.2 ausgeführt, ist städtebaulich geboten und auch unter Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange sachgerecht. Keineswegs wird dem Eigentümer das Grundstück entzogen oder wäre wirtschaftlich nicht mehr verwertbar. Das Gegenteil ist der Fall, wie durch die o.a. Auflistung der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt. Nach Auffassung der Gemeinde liegt daher – wie aufgezeigt, weder ein Abwägungs-

6. Anregungen und Hinweise aus dem Bebauungsplanänderungsverfahren

6.1. DB Netz AG, Niederlassung Süd, München, Schr. v. 09.07.2004

Die Hinweise der DB Netz AG werden als Anlage 2 aufgenommen.

6.2. RAe Labbé & Partner, München, Schr. v. 05.07.2004 für Fa. PRO-TEC Wohn- und Gewerbebau GmbH & Co KG, Senefelderstraße 23, 86368 Gersthofen

Im Wesentlichen werden folgende Bedenken vorgebracht:

Ziffer 1: Hinweise zum Inhalt des Bebauungsplanes

Ziffer 2.1: Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB wird in Frage gestellt.

Ziffer 2.1.1: Die Einschränkung des MI durch das Planzeichen „B“ ist rechtswidrig.

Ziffer 2.1.2: Die Einschränkung des MI durch das Planzeichen „A“ ist rechtswidrig.

Ziffer 2.1.3: Der alleinige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im eingeschränkten Gewerbegebiet ist zur Erreichung des mit der Planung verfolgten Zieles nicht geeignet. Der Bebauungsplan verstieße deshalb gegen § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziffer 2.2: Der Bebauungsplan verletzt das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 BauGB und ist auch deshalb nichtig.

Ziffer 2.2.1: Hinweise zur Abwägung allgemein

Ziffer 2.2.2: Abwägungsausfall und Fehlgewichtung

Ziffer 2.2.3: Konkretisierte Nutzungsabsichten der Firma PRO-TEC wurden bisher nicht berücksichtigt

Ziffer 3: Die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens wird beantragt.

Hierzu wurde vom Gemeinderat Seeshaupt u.a. Folgendes beschlossen:

Zu 2.1:

Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Hinsichtlich der Erforderlichkeit der 1. Förmlichen Bebauungsplanänderung „An der Osterseenstraße“ wird Bezug genommen auf die Begründung zum Bebauungsplan, Ziffer 1.1, 2.1, 2.2, 2.3, im Weiteren auf die Ausführungen in Ziffer 3.0 (= Begründung einzelner Festsetzungen).

Zu 2.1.1:

