



GEMEINDE SEESHAUPT

24. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Westlich Pfarrer- Behr-Weg“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Endfertigung

27.03.2020
22.09.2020

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



1. Planungsanlass

Am 03.03.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Seeshaupt die Aufstellung der 24. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“ beschlossen.

Grund hierfür war der Antrag des Grundstückseigentümers der Flur Nummer 225 das im bestehenden Bebauungsplan verankerte Baurecht (nordwestlich im Grundstück) in der Lage zu verändern, so dass eine Erschließung das restliche Ensemble nicht beeinträchtigt. Eine Mehrung des Baurechts in der Fläche und Höhe ist nicht beabsichtigt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Seeshaupt, mit ca. 3.195 Einwohnern, liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, in der Region Oberland am Südenende des Starnberger Sees, angrenzend an die Region 14 München.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

2.1.1 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

2.1.2 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

2.1.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten trägt die Bebauungsplanänderung den Belangen der Landesplanung Rechnung.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist unter Punkt IV 1 (G) und 2 (Z;G) folgende Aussage auf:

1 Siedungsleitbild

1.1 G

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

Mit der Änderungsfläche werden die Ziele der Regionalplanung eingehalten.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt ist die betreffende Fläche als Wohnbaufläche eingetragen.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Gemäß der derzeit rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes „westlich Pfarrer-Behr-Weg“ sind derzeit zwei Wohneinheit in einem Einzelhaus zugelassen, sowie nur ein Baufenster mit engen Grenzen um das geplante Gebäude eingetragen. Gemäß dem Antrag des Eigentümers soll auch die Möglichkeit zur Errichtung eines Doppelhauses ermöglicht werden.

2.5 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, Artenschutz

Im geplanten Änderungsbereich sind nach dem Naturschutzrecht und in der näheren Umgebung keine Schutzgebiete vorhanden.

Im Geltungsbereich sind keine Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und geplante bauliche Maßnahmen der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst lediglich die Flur Nummer 225 Teilbereich mit einer Flächengröße von ca. 1.200 m².

Das Grundstücksteil ist unbebaut. Gemäß dem Antrag des Eigentümers soll auch die Möglichkeit zur Errichtung eines Doppelhauses ermöglicht werden.

Demzufolge wurden die Baugrenzen entsprechend großzügiger gestaltet sowie die maximale Grundfläche weiterhin begrenzt. Zudem wurde in Bezug auf Garagen und Carports eine maximale Grundfläche festgesetzt.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" bleiben rechtswirksam.

3.2 Erschließung

Das Änderungsgebiet ist über den Pfarrer-Behr-Weg verkehrsmäßig erschlossen. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt. Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk Netz GmbH. Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation des Abwasserverbandes Starnberger See im Trennsystem entsorgt. Das Grundstück ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich im privaten Eigentum.

3.4 Boden / Wasser / Altlasten

3.4.1 Altlasten / Baugrund

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes 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.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser für Toiletten, Waschmaschinen und Gartenbewässerung genutzt wird.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.5 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

3.6 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich ein Baudenkmal.

D-1-90-152-26 Villengarten - Pettenkoferallee 24 - Landhaus Stegmann, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und Lauben, Xaver Knittl, 1906/07; mit Gartenanlage, nach 1907



Quelle Denkmalkarte Geoportal Bayern, Auszug unmaßstäblich

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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.

Seeshaupt, den



Fritz Egold
1. Bürgermeister