

Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See  
 Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „westlich Pfarrer-Behr-Weg“  
 für das Grundstück Fl.Nrn. 979/14 und 979/52 gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13a BauGB



Stand: 05.01.2015  
 Redakt. ergänzt: 19.05.2015

Seeshaupt, 26.06.2015

*Bernwieser*  
 .....  
 Bernwieser, Erster Bürgermeister

Planfertiger:

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

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



im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See

## **E. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 a BauGB**

### **1. Anlass und Ziele der Änderung**

Der bestehende Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg", Gmkg. Seeshaupt, soll in dem Teilbereich Fl.Nr. 979/14 städtebaulich neu geordnet werden. Der überalterte Baubestand, der bisher mit II+D und mit 8 WE festgesetzt ist, soll abgebrochen und neu bebaut werden mit insgesamt 11 WE und 11 Carports bzw. Stellplätzen.

### **2. Situation und Änderungen**

Auf dem Grundstück ist auch jetzt schon ein Geschossbau vorhanden. Bei der Neubebauung wird der besondere Nutzungszweck des Grundstücks für Sozialwohnungen durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB entsprechend gesichert.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,30 festgelegt. Die Umgebungsbebauung nördlich hat rechnerisch eine GRZ von 0,25 (Ost) und 0,27 (West), östlich des BV ergeben sich GRZ von 0,11 und 0,20, süd-westlich beim Dreispänner 0,19. Bisher sind im B-Plan lediglich Baugrenzen und keine GR oder GRZ festgelegt.

Die Unterschreitung der gemeindlichen Stellplatzsatzung mit nur einem Stellplatz je WE erscheint aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 2. BauGB (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, ...), und der vorrangigen Innenentwicklung des BauGB dann sachgerecht, wenn durch geeignete Regelungen in den Mietverträgen die Überparkung der angrenzenden Wohnstraßen vermieden wird (z.B. bei Zweitauto erforderlicher Nachweis eines Stellplatzes / Garage in der Nähe der Wohnanlage).

Die Länge der nördlichen Carportzeile überschreitet mit max. 12,75 m Länge die max. Länge von 9 m der BayBO. Diese Überschreitung erscheint dann städtebaulich noch vertretbar, wenn die Nordwand in der Höhe auf 2,25 m begrenzt wird, die Außenwand mit Rankkletterpflanzen bewachsen wird und die Dachaufsicht durch ein Gründach erträglich wird auch für die nördlich knapp angrenzende Wohnbebauung. Darüber hinaus ist die nördliche Wohnbebauung vor Lärm und Abgasen der PKW im Innenhof der Wohnanlage durch mind. 1,50 m hohe Wände abzuschirmen, die nach Norden hin zu begrünen sind.

Das Landratsamt Weilheim, Sachgebiet Städtebau, weist darauf hin, dass die Carportzeile die max. Länge von 9 m als Grenzebebauung überschreitet. Diese Hinweise zur Länge des Grenzanbaus durch Carports zum Flurstück 979/78, die insgesamt 12,75 m die zulässigen 9 m der BayBO überschreiten, wurden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Es ist Aufgabe des Bauherrn, durch Nachbarunterschrift ein Einvernehmen zu erreichen, oder aber die max. Länge von 9 m einzuhalten, d.h. 1 Stellplatz wäre dann offen, was für den nördlichen Nachbar ggf. auch unvorteilhaft wäre.

Einwendungen gegen die Bebauungsplanänderung liegen vom nördlichen Grundeigentümer bisher nicht vor.



### 3. Immissionsschutz

Die Belastungszahlen aus dem Verkehrsgutachten von 2012, Prof. Kurzak, werden noch aufgenommen:

Seeseitener Straße: dtv 2012:	5.000 Kfz/24 h, davon 210 Schwerlastverkehr
Prognose für 2030	5.800 Kfz/24 h

Im übrigen wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz und die im Anhang, Ziff. 1. Wiedergegebene Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde hingewiesen.

### 4. Verfahren

Anforderungen aus der Eingriffsregelung ergeben sich nicht (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13a Abs. BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Es wird 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.

## Hinweise aus dem Änderungsverfahren

### A) Landratsamt Weilheim, Untere Immissionsschutzbehörde, H. Geisenhof, Schr. v. 29.04.2015

#### Einwendungen

In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen für Allgemeine Wohngebiete einzuhaltende Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts vor. Bei der Überplanung bestehender Gebiete können nach stehender Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Deren Inanspruchnahme setzt allerdings voraus, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (Abrücken, Abschirmen) u. semiaktiven Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe“ (Grundrißorientierung, Laubengangschließung, gebäuliche Eigenabschirmungen mittels (teil-)verglaster und/oder eingezogener Balkone, Gebäudevorsprung, etc.) ausgeschöpft werden.

Rein passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) sind allenfalls dann ein Mittel der Wahl, wenn die Fenster feststehend ausgeführt werden, da sie nach allgemeiner Lebenserfahrung während des Sommerhalbjahrs ansonsten vor allem nachts ständig offen stehen und ihren Zweck damit nicht erfüllen können. Wir lehnen solcherart Maßnahmen ab, da sie Einbunkerungseffekte nach sich ziehen und sich in den Obergeschossen zudem regelmäßig Probleme mit der Fensterreinigung ergeben.

Durch die westlich vorbeiführende Seeseitener Straße kommt es zu erheblichen Verkehrslärmimmissionen, die am südlichen Baukörper selbst die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV noch deutlich (tagsüber/nachts 6/5 dB(A)) überschreiten. Auch am nach Osten abgerückten niedrigeren Baukörper sind noch Überschreitungen der DIN 18005-Werte von tagsüber/nachts 2/2 dB(A) zu erwarten.

#### Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Gast- und Wohnzimmer) sind so zu errichten, dass sie
  - ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der Gebäudeostseite oder auf der Gebäudenord- bzw. Südseite mit einem Abstand von mind. 26 m bzw. 20 m zum Straßenrand besitzen
- oder
- über einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten, Laubengang o.ä. gelüftet werden können
- oder

- ein stehendes, zum Lüften geeignetes Fenster besitzen, das aufgrund gebäulicher Eigenabschirmungen (z.B. Gebäudevorsprung, eingezogener Balkon etc.) komplett im Schallschatten liegt."

Aufgrund der beschriebenen hohen Überschreitungen empfehlen wir, den Baukörper so zu drehen, dass das Hauptgebäude parallel zur Seeseitener Straße situiert ist und mittels Laubengang erschlossen wird. Dadurch hätten die Sozialwohnungen eine ruhige Ostseite, auf der übergeordnete Räumlichkeiten ohne weitergehende Maßnahmen angeordnet werden können.

Zur besseren Lärmabschirmung der Fl.Nrn. 979/78 und 979/49 wird empfohlen, die Schallschutzwand auf der Nordseite der Carport-Stellanlage vollkommen geschlossen auszuführen.