



GEMEINDE SEESHAUPT

17. Änderung Bebauungsplan „Penzberger Straße Ost Abschnitt A“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Endfassung

17.09.2019
10.12.2019

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



1. Planungsanlass

Am 07.05.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Seeshaupt die Aufstellung der 17. Änderung des Bebauungsplans „Penzberger Straße Ost Abschnitt A“ beschlossen.

Grund hierfür war der Antrag des Grundstückseigentümers der Flur Nummer 295 auf Teilung des Grundstücks und Errichtung eines Doppelhauses.

Da es sich um die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche handelt wird das Verfahren nach dem § 13 a BauGB durchgeführt

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 Südeinde 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 Siedlungsleitbild

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 „Penzberger Straße Ost Abschnitt A“ ist derzeit nur ein Einzelhaus zugelassen.

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 295 mit einer Flächengröße von ca. 1195 m².

Das Grundstück ist bebaut. Das renovierungsbedürftige Bestandsgebäude soll abgebrochen werden. Nach Teilung des Grundstücks in Flur Nummer 295/1 und 295/2 erfolgt der Neubau eines Doppelhauses. Hierfür ist es notwendig einen zusätzlichen Garagenbaukörper außerhalb der Baugrenze festzusetzen.

Bei der Ermittlung der festzusetzenden Grundflächenzahl ist festzustellen, dass für die Hauptgebäude eine GRZ von 0,20 ausreichend wäre. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um 50 % für Garagenbaukörper, Nebengebäude und Zuwegungen überschritten werden. Demzufolge wäre eine Gesamt-GRZ von 0,30 zulässig.

Aufgrund der städtebaulich notwendigen langen Grundstückszufahrt und der damit verbundenen Zuwegungen zu der östlichen Doppelhaushälfte, ist es jedoch notwendig die zulässige auf 0,35 zu erhöhen.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Penzberger Straße Ost Abschnitt A" bleiben rechtswirksam.

Das Gebiet wird durch bestehende Wohnbauflächen begrenzt.

3.2 Erschließung

Das Änderungsgebiet ist über den Gartenseeweg 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

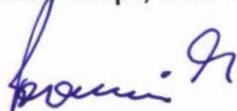
Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt oder kartiert.

Es wird jedoch darauf hingewiesen wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, 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.

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 03.01.2020



Michael Bernwieser
1. Bürgermeister





GEMEINDE SEESHAUPT

17. Änderung Bebauungsplan „Penzberger Straße Ost Abschnitt A“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Endfassung

17.09.2019
10.12.2019

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



1. Planungsanlass

Am 07.05.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Seeshaupt die Aufstellung der 17. Änderung des Bebauungsplans „Penzberger Straße Ost Abschnitt A“ beschlossen.

Grund hierfür war der Antrag des Grundstückseigentümers der Flur Nummer 295 auf Teilung des Grundstücks und Errichtung eines Doppelhauses.

Da es sich um die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche handelt wird das Verfahren nach dem § 13 a BauGB durchgeführt

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 Südeinde 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 „Penzberger Straße Ost Abschnitt A“ ist derzeit nur ein Einzelhaus zugelassen.

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 295 mit einer Flächengröße von ca. 1195 m².

Das Grundstück ist bebaut. Das renovierungsbedürftige Bestandsgebäude soll abgebrochen werden. Nach Teilung des Grundstücks in Flur Nummer 295/1 und 295/2 erfolgt der Neubau eines Doppelhauses. Hierfür ist es notwendig einen zusätzlichen Garagenbaukörper außerhalb der Baugrenze festzusetzen.

Bei der Ermittlung der festzusetzenden Grundflächenzahl ist festzustellen, dass für die Hauptgebäude eine GRZ von 0,20 ausreichend wäre. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um 50 % für Garagenbaukörper, Nebengebäude und Zuwegungen überschritten werden. Demzufolge wäre eine Gesamt-GRZ von 0,30 zulässig.

Aufgrund der städtebaulich notwendigen langen Grundstückszufahrt und der damit verbundenen Zuwegungen zu der östlichen Doppelhaushälfte, ist es jedoch notwendig die zulässige auf 0,35 zu erhöhen.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Penzberger Straße Ost Abschnitt A" bleiben rechtswirksam.

Das Gebiet wird durch bestehende Wohnbauflächen begrenzt.

3.2 Erschließung

Das Änderungsgebiet ist über den Gartenseeweg 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

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt oder kartiert.

Es wird jedoch darauf hingewiesen wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, 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.

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 05.01.2020


Michael Bernwieser
1. Bürgermeister



Verwaltungsgemeinschaft Seeshaupt

Weilheimer Straße 1-3, 82402 Seeshaupt

als Behörde der Gemeinde Seeshaupt



Iffeldorf



Seeshaupt

Verwaltungsgemeinschaft Seeshaupt - Weilheimer Str. 1-3 82402 Seeshaupt

Seeshaupt, 09.01.2020

✓
A. Oberland Holzhaus GmbH
Gewerbepark 15
87675 Rettenbach

Sachbearbeiter: Herr Grudas
Zimmer 7
Telefon: 08801/9071-13
Fax: 08801/9071-24

Haushaltsstelle: 6100.1590

Re.Nr.

Gru-003-2020

Bitte bei Zahlung unbedingt angeben!

Rechnung

Sehr geehrter Herren,

für Planungsleistungen zur Änderung des Bebauungsplans Penzberger Str. Ost Abschnitt A

im Bereich der Flurnummer 839 und 839/2
sind nachstehende Kosten entstanden.

Zur Erstattung haben Sie sich mit Vertrag vom 11.02.2019 verpflichtet.

Abschlussrechnung Architekturbüro Hörner v. 07.01.2020

2.186,63 €

Gesamt:

2.186,63 €

Rechnungsbetrag fällig am: 30.01.20

Bankverbindung:

VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG

IBAN DE10 7009 3200 0009 6161 60 BIC GENODEF1STH

Bitte überweisen Sie den genannten Betrag auf unser Konto!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Grudas

2. Z. am AO-Stelle
3. Z. d. A.

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des**

Gemeinderats Seeshaupt vom 10.12.2019

Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Ge- gen	
240				<p>Änderung des Bebauungsplans Penzberger Str. Ost Abschnitt A im Bereich der Flurnummer 295, Gartenseeweg 1 –Satzungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat hat die Unterlagen und Formulierungsentwürfe vorab erhalten.</p> <p>Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentl. Belange</p> <p>Mit Bekanntmachung vom 18.09.2019 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde bis zum 25.10.2019 gewährt.</p> <p>Aus der Öffentlichkeit liegen keine Eingaben oder Hinweise vor.</p> <p>Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben: Gemeinde Antdorf, Gemeinde Münsing, Stadt Weilheim - Stadtbauamt</p> <p>Folgende Beteiligte haben eine Stellungnahme abgegeben, äußerten jedoch weder Anregungen noch Bedenken: Gemeinde Bernried, Gemeinde Eberfing, Gemeinde Iffeldorf, Gemeinde Wielenbach,</p> <p>Folgende Beteiligte haben Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken abgegeben:</p> <p>Landratsamt Weilheim-Schongau - Bauamt Bauleitplanung</p> <p>Beiliegende Stellungnahme des Sachbereichs Städtebau erhalten Sie hiermit zur Kenntnis und weiteren Veranlassung.</p> <p>Im Übrigen nehmen wir zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Das in einem Dreieck befindliche „D“ wird fälschlicherweise als „Einzelhäuser“ statt als Doppelhäuser beschrieben.</p> <p>Um die Planzeichenfestsetzung zu vervollständigen, sollte auch SD für Satteldach erörtert werden.</p> <p>Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):</p>
	17	17	0	Der fälschlicherweise verwandte Begriff Einzelhäuser wird durch den Begriff

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des**

Gemeinderats Seeshaupt vom 10.12.2019

Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen	den Beschluss
				<p>Doppelhäuser ersetzt und das Planzeichen für Satteldach in der Planzeichenlegend aufgenommen und erörtert.</p> <p>Landratsamt Weilheim-Schongau - Sachbereich 40.2 Städtebau</p> <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:</p> <p>Zur Planzeichnung:</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sollten auch bezüglich ihrer Ausdehnung (Länge und Breite) vermasst werden.</p> <p>Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):</p>
17	17	0		<p>Das Baufenster wird gemäß der Anregung nach Länge und Breite vermasst.</p> <p>Die als Baugrenze eingezeichnete Linienart sollte der Legende entsprechen.</p> <p>Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):</p>
17	17	0		<p>Die Linienart wird entsprechend der Anregung angepasst.</p> <p>Wir regen an, die Firstrichtung vorzugeben. Derzeit könnte auch ein Grabendach errichtet werden.</p> <p>Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):</p>
17	17	0		<p>Eine verbindliche Firstrichtung in Planteil und der Festsetzung durch Planzeichen wird eingetragen.</p> <p>Zu §1 Vorspann zu den Ziffern 1. Und 2.:</p> <p>In den uns vorliegenden Unterlagen sind keine textlichen Festsetzungen enthalten. Wir bitten um Information, falls ein jüngerer Plan als der uns vorliegende mit Planstand 1958 verbindlich sein sollte.</p> <p>Abwägung und Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):</p>
17	17	0		<p>Der Einwand ist berechtigt. In der rechtswirksamen Fassung von 1958 sind keine textlichen Festsetzungen enthalten. Aus diesem Grund wird der Satz „Die nicht geänderten Festsetzungen bleiben rechtswirksam“ gestrichen.</p> <p>Da es sich um einen alten Plan handelt, der vor 1994 erstellt wurde, ist in nicht geänderten Bereichen ohnehin bezüglich der Abstandsflächen die Bayerische</p>