



# GEMEINDE SEESHAUPT

## 19. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „PENZBERGER STRASSE OST - ABSCHNITT B“

# BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Aufgestellt**  
Endfertigung

**23.04.2019**  
**25.06.2019**

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



## 1. Planungsanlass

Am 19.03.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Seeshaupt die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Penzberger Straße Ost - Abschnitt B“ Benediktenwandstraße beschlossen.

Grund hierfür war der die Antragstellung des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 335 zur Errichtung eines Neubaus anstelle des bestehenden renovierungsbedürftigen Altbaus. Da sich das Bauvorhaben weitestgehend an die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes hält und nur geringfügige Anpassungen notwendig sind wurde die Bebauungsplanänderung aufgestellt. 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 Südende 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.*

Die geplante Errichtung des Einfamilienhauses trägt 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 Planung 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 B“ würden die geplante Garagenbaukörper außerhalb der Baugrenzen liegen und wären nach den Festsetzungen der rechtswirksamen Fassung unzulässig.

## **2.5 Städtebaulicher Rahmenplan**

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

## **2.6 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere. Bodendenkmäler sind ebenfalls in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.

Eine Sichtbeziehung zur Ortsmitte ist nicht gegeben.

## **2.7 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 Fl.Nr. 335 mit einer Flächengröße von ca. 1.020 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist bebaut. Der bestehende Baukörper soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Hierfür war die Baugrenze geringfügig anzupassen sowie Bauräume für die geplanten Garagen festzusetzen

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

Das Gebiet wird durch bestehende Wohnbauflächen begrenzt.

#### **3.2 Erschließung**

Das Änderungsgebiet ist über die Penzberger Straße 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.

### 3.5 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

### 3.6 Denkmalschutz

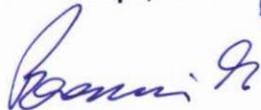
Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt oder kartiert.

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 11. Juli 2019



Michael Bernwieser  
1. Bürgermeister

