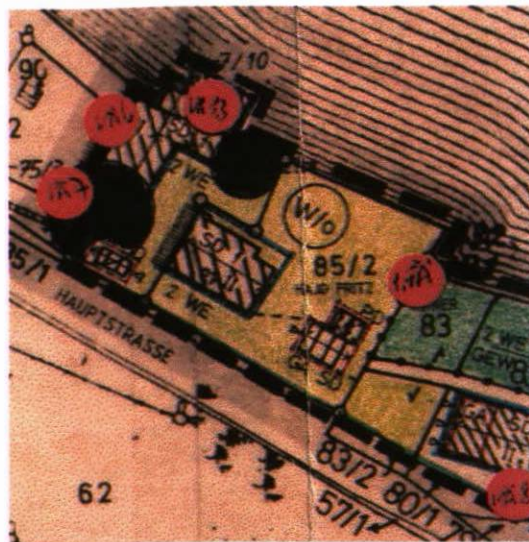


Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See

Begründung zur Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte I“; Bereich Fl.FNr. 85/2, Gmkg. Seeshaupt



Stand: 28.10.2011/ geändert: 31.01.2012/ redakt. erg.: 28.02.2012

Gemeinde Seeshaupt, den 14.03.2012

(Bernwieser, Erster Bürgermeister)

Städtebau:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regierungsbmstr. • Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 Fax 089/6921541 • E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de
im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan „Seeshaupt Ortsmitte I“ ist am 27.12.1993 in Kraft getreten. Er wurde wiederholt im vereinfachten Verfahren geändert.

2. Anlass der Planänderung bei Fl.Nr. 85/2

Im Planbereich Fl.Nr. 85/2 liegt der Antrag des neuen Grundeigentümers vor, den Gebäudebestand abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Zwischenzeitlich wurde eine formlose Bauanfrage vorgelegt. Nachdem die Raumhöhen im Bestand teilweise nur 1,85 m betragen, ist der Abbruch des Gebäudes erforderlich, um zeitgemäße Wohnverhältnisse zu schaffen.

3. Aus der Hausgeschichte

Auf dem Grundstück ist ein Altbestand vorhanden, der historisch durchaus interessant wäre. Nach Vorabklärung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist das Gebäude allerdings kein Baudenkmal und auch nicht denkmalwürdig. Im Kern geht es auf das 18. Jahrhundert zurück, wurde jedoch im Laufe der Jahre so oft umgebaut und dabei massiv verändert, dass sich – so Oberkonservator Dr. Detlev Knipping - *„angesichts strenger bayernweiter Kriterien die Denkmaleigenschaft nicht ausreichend begründen“* lässt.

„Der Münchner Kunstprofessor Walter Firlé hatte das Bauernhaus 1893 gekauft und zu einem Sommerhaus mit Atelier umgebaut, 1935 zog dann der Kunstmaler Fritz ein. Für die Bedürfnisse seiner Familie wurde wieder umgebaut. Sein Sohn Hansrainer wiederum steckte 1995 fast eine Million Mark in eine Generalsanierung, bei der unter anderem ein großer Wintergarten an die Seeseite angefügt wurde. Unverändert aber blieben die Raumhöhen, die kleinen Fenster, die ungedämmten Böden und die steile Treppe in den ersten Stock. (aus: Seeshaupter Dorfzeitung, 27. Jahrgang, Ausgabe 3/2011, Seite 2.)

Im Volksmund wird das bestehende Gebäude auch „Künstlerhaus“ genannt.

4. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Bauvorhaben liegt allerdings in einem der empfindlichsten Seeuferbereiche in Seeshaupt. Mit dem Neubau werden neben privaten Belangen wichtige öffentliche Belange wie Sichtbeziehungen und Flächen neu gestaltet bzw. verbaut.

Das Grundstück Fl.Nr. 85/2 liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Ortsmitte I", gehört aber thematisch zum besonders sensiblen Bereich des Bebauungszusam-

menhangs "Seeufer - westlich Lido I". Die Baufenster sind hier dicht am Bestand gezogen, um zwar den Bestand zu erhalten, unnötige bauliche Erweiterungen aber in ganz engen Grenzen zu halten. *Denn: Keiner baut hier für sich allein, sondern er gestaltet immer auch das Seeufer mit!*

Die Bebauung entlang des Seeufers direkt am See ist in einem Gleichgewicht zwischen Freiraum und Bebauung mit vielen Durchblicken zum See. Die Maßstäblichkeit der Gebäude – oft alte Fischerhäuser und vielfach umgebaut – ist vom See her in der Regel zweigeschossig. Die Straße verlief früher am See und auf der Nordseite der Gebäude, wie beim Anwesen Kirner als Reminiscenz noch sichtbar am Kataster.

Zum See hin sind in der Regel dreigeschossige Gebäude vermieden. Sie treten dreigeschossig allenfalls zum See bzw. zur Straße giebelständig auf. Hier ist dann regelmäßig eine bessere Maßstäblichkeit erreicht durch schmalere Gebäudeansichten, Materialwechsel oder vorgelagerte maßstabsbildende kleinere Bauteile. Hoch aufragende, in der Höhe nicht gegliederte oder ganz einfach städtebaulich schwere Sünden wie das Missoni-Haus zeigen die Problematik deutlich auf und mahnen zu größter Vorsicht und fordern eine Auseinandersetzung mit jedem einzelnen Gebäude!

Das Seeufer ist für Seeshaupt der höchste baulich-kulturelle Wert und das wichtigste Kapital, wenn man an Ortsbild und Fremdenverkehr denkt!

5. Planänderungen

Änderungen beim Baufenster

Für die geplante Neubebauung wird das Baufenster aufgegriffen und nach Osten gerückt. Sodann wird die Gebäudemasse gegliedert in ein senkrecht zur Hauptstraße stehendes Gebäude, das an beiden Seiten zusätzliche Gebäudeteile hat (= Garage und Terrasse). Damit können die bisherigen Abmessungen des Baufensters im wichtigen Erdgeschoss weitgehend beibehalten werden.

Im 1. Untergeschoss befinden sich die maßgeblichen größten Grundflächen mit max. 200 qm. Da aber der westliche Gebäudeteil im Erdgeschoss hier nur als Dachterrasse ausgebildet wird, können summarisch die Geschossflächen EG und 1. UG in etwa dieselbe Flächengröße einhalten wie z.B. 14 m x 11 m = 156 qm Grundfläche x II = 312 qm Geschossfläche. Diese Betrachtung ist wichtig, da erst die Geschossfläche und verbunden damit die alles entscheidende Baumasse zum See betrachtet werden muss. Hier hält sich dann das geplante Gebäudevolumen in den Grenzen des bisherigen Baufensters unter Berücksichtigung der Kubatur.

Gestaltungen und Einbindung in das Gelände und in die Seesicht bzw. -Aussicht

Um auch zum See hin eine angemessenen Gestaltung zu erreichen, müssen die beiden Seitenteile deutlich vom Hauptbaukörper zurückgesetzt werden. Außer dem Mittelbau, der ein giebelständiges dreigeschossiges Aussehen zum See hat, müssen die Seitenteile wie in der Schnittfestsetzung festgelegt im untersten Geschoss angebösch werden, um den historischen Geländeverlauf aufzunehmen bzw. wieder herzustellen. Nach Osten zur Fl.Nr. 83 zu muss in dem Bauwuch die Böschungsverlauf unbedingt beibehalten werden; keinesfalls sind hier Stützmauern bis zur Nachbargrenze zulässig.

Stellplätze und Garagen

Um wegen der Hanglage die erforderlichen Garagen und Stellplätze unterzubringen, wird abweichend von der jetzigen Situation eine Doppelgarage östlich des Hauptgebäudes zugelassen, wobei die Stauräume als Stellplätze angerechnet werden können. Weitere vom Bauherrn bis zur östlichen Nachbargrenze angestrebte offene Stellplätze, für die die Errichtung einer weiteren Stützmauer erforderlich wäre, werden nicht zugelassen. Dadurch wäre die ganze Grundstückslänge in diesem Bereich mit Garagen und Stellplätze verstellt; Ausblicke auf den See für die Öffentlichkeit sind ohnehin weitgehend ausgeschlossen.

Die Zufahrtssituation wird geprägt durch die, der Fl.Nr. 79 (Kirner) gewährte Überfahrt auf der südöstlichen Grundstücksecke. Die Wendemöglichkeit auf dem Grundstück ist vorhanden.

Das heute bestehende Einfahrtstor wird beibehalten. Der erwünschte Stauraum ergibt sich aus einer Nutzung der Fl.Nr. 85/2 und 79 wie auch heute. Der Stauraum vor der Tormitte beträgt inklusive Bürgersteig 5 m. Die bestehende Situation wird nicht geändert.

Aussicht zum Starnberger See; Einfriedungen

Die Neubebauung der Fl.Nr. 85/2 und insbesondere Bepflanzungen und Einfriedungen müssten aus ortsplanerischer Sicht neben den privaten Belangen auch den öffentlichen Belange nach Aussicht auf den See berücksichtigt und damit das Gleichgewicht zwischen Freiraum und Bebauung gesichert werden.

Allerdings wurde für das Grundstück Hauptstraße 27 in der Sitzung am 06.12.1994, TOP 305, eine Ausnahmegenehmigung von der Einfriedungssatzung erteilt (= Hohe Thujenhecke!!)

6. Weitere Randbedingungen

Belange des Immissionsschutzes

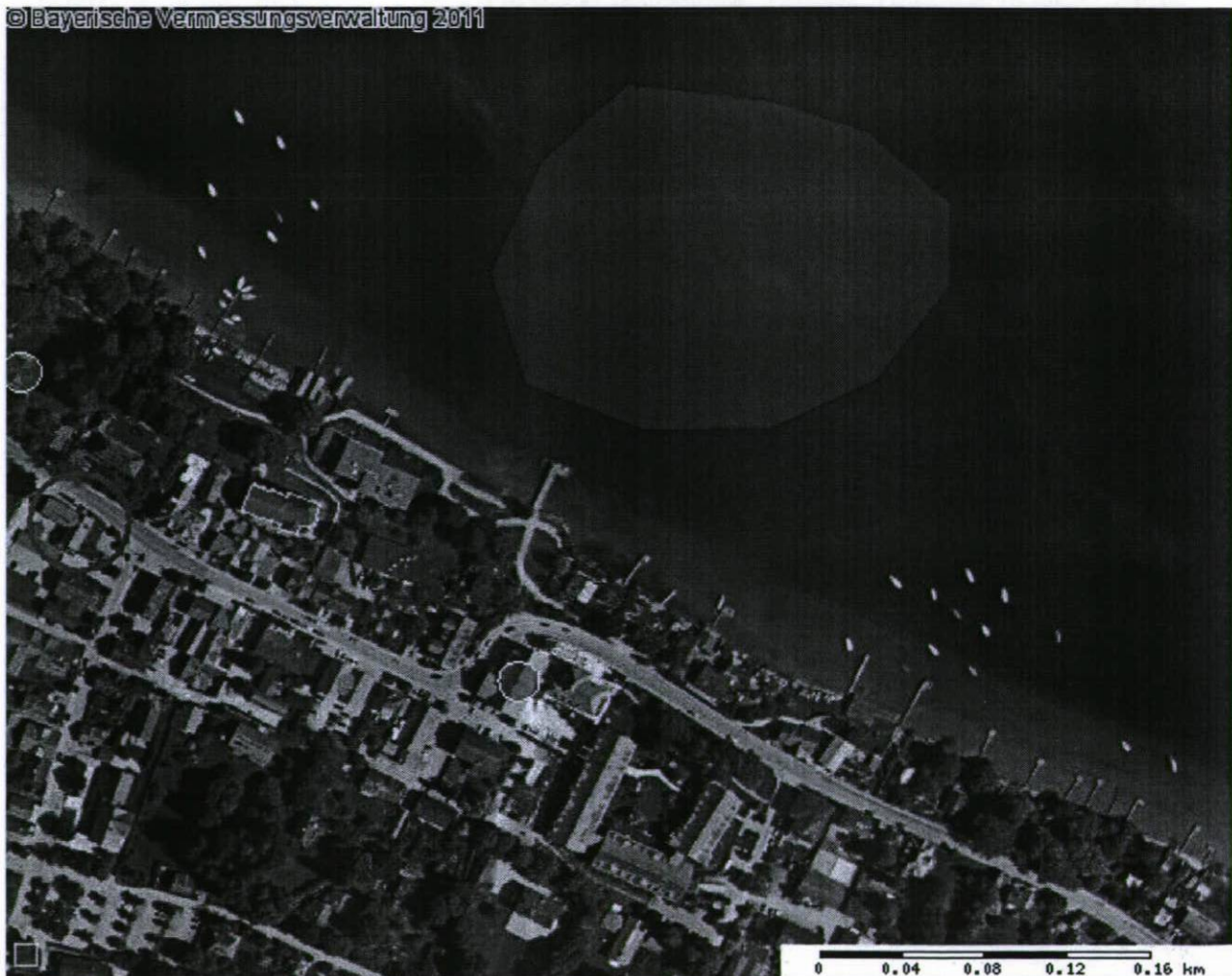
Im Rahmen der Vereinfachten Änderung wurden die Belange des Immissionsschutzes eingearbeitet. Insgesamt sind trotz der nahe südlich vorbei führenden Staatsstraße günstige Bedingungen gegeben, da wegen der außergewöhnlichen Situation für die Gebäudenutzung der steile Hang mit exzeptioneller Aussicht auf den Starnberger See die Orientierung vorgibt. Maßnahmen zur Grundrissorientierung sind getroffen in den Festsetzungen.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Belange der Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2011



DSchG Art. 8,1: 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

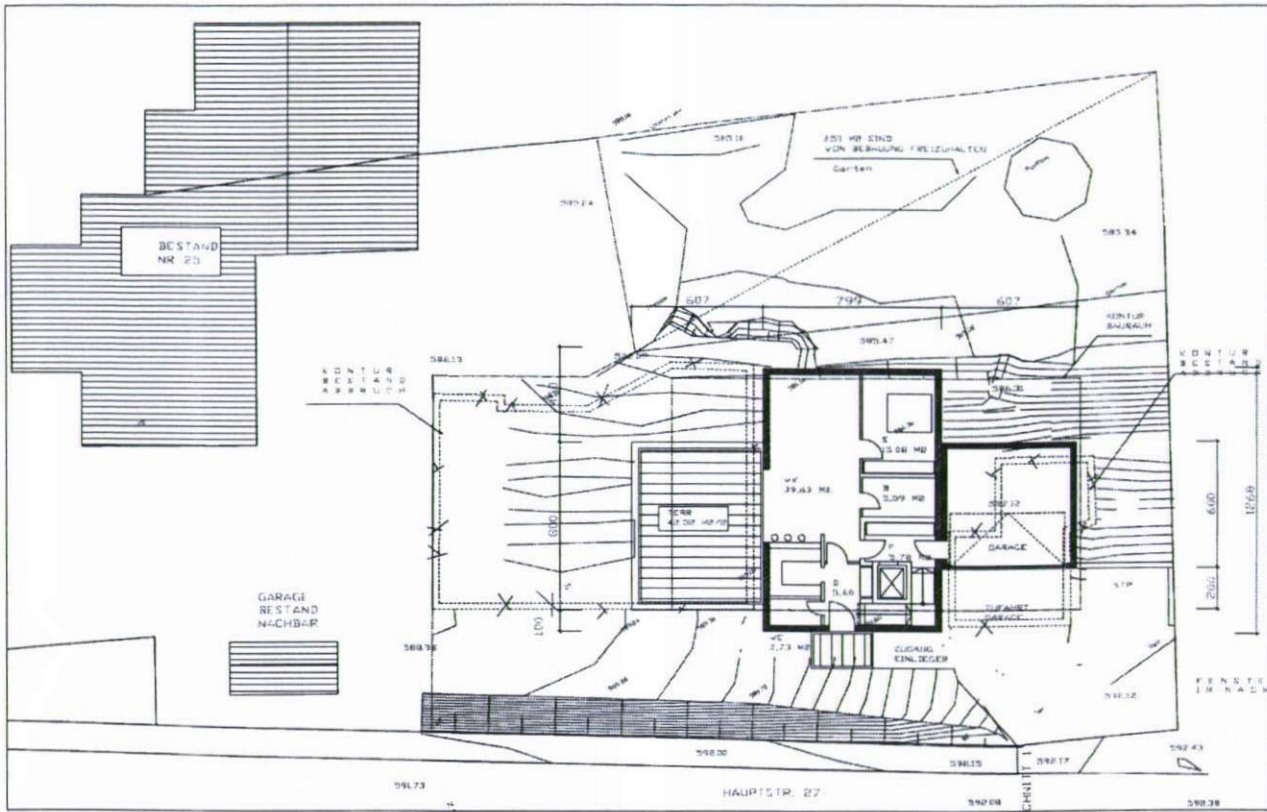
Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Verfahren

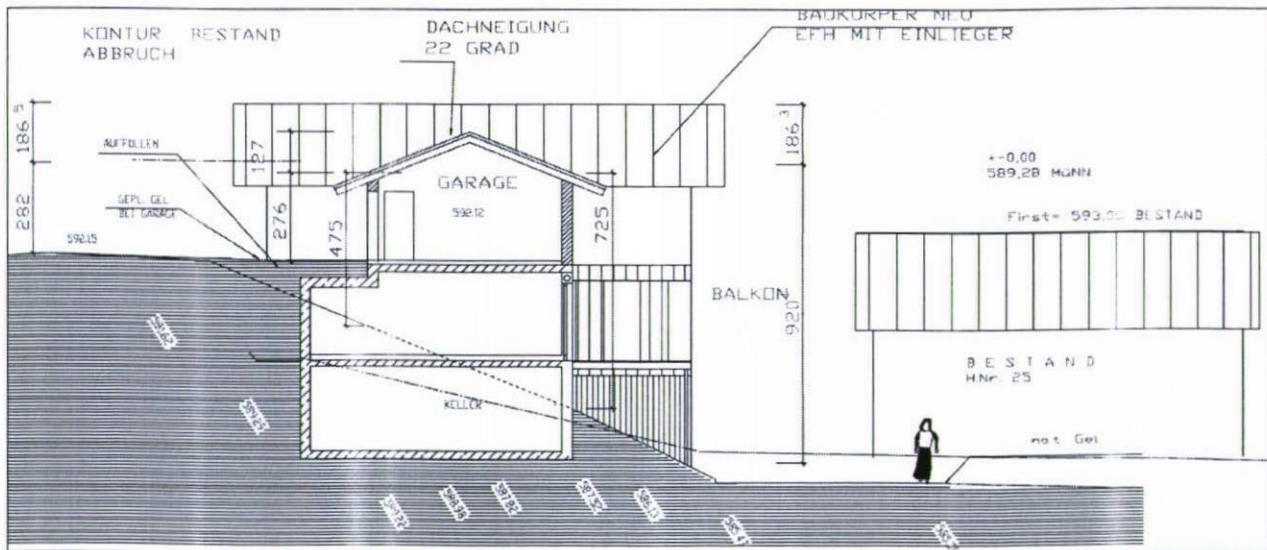
Städtebaulich ist die Änderung noch vertretbar. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind. Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht betroffen.

Diese Änderung kann als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauBG), 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.

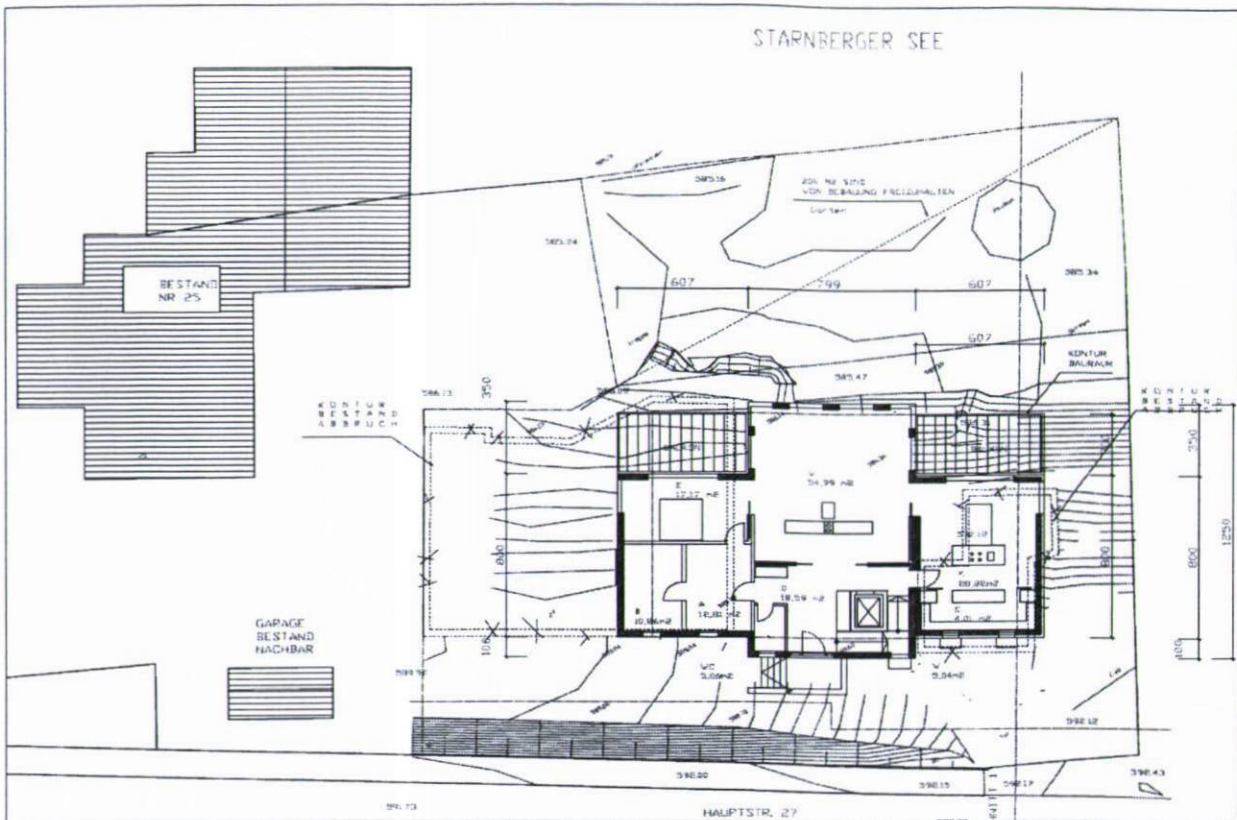
Anlage zur Begründung Vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Ortsmitte I“ im Bereich Fl.Nr. 85/2 (Arch. Werdich, München)



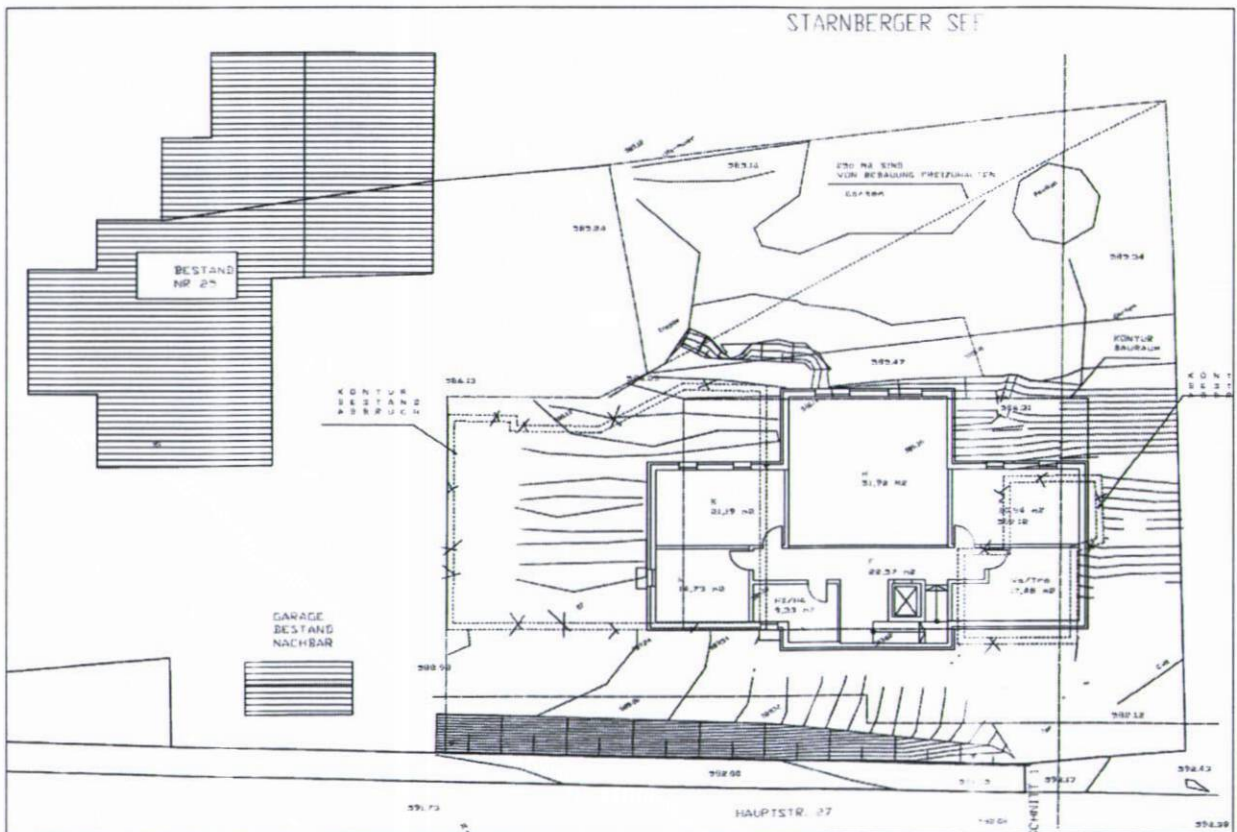
Grundriss Erdgeschoss mit Zufahrt von der Staatsstraße; westlicher Gebäudeteil: Dachterrasse Wo



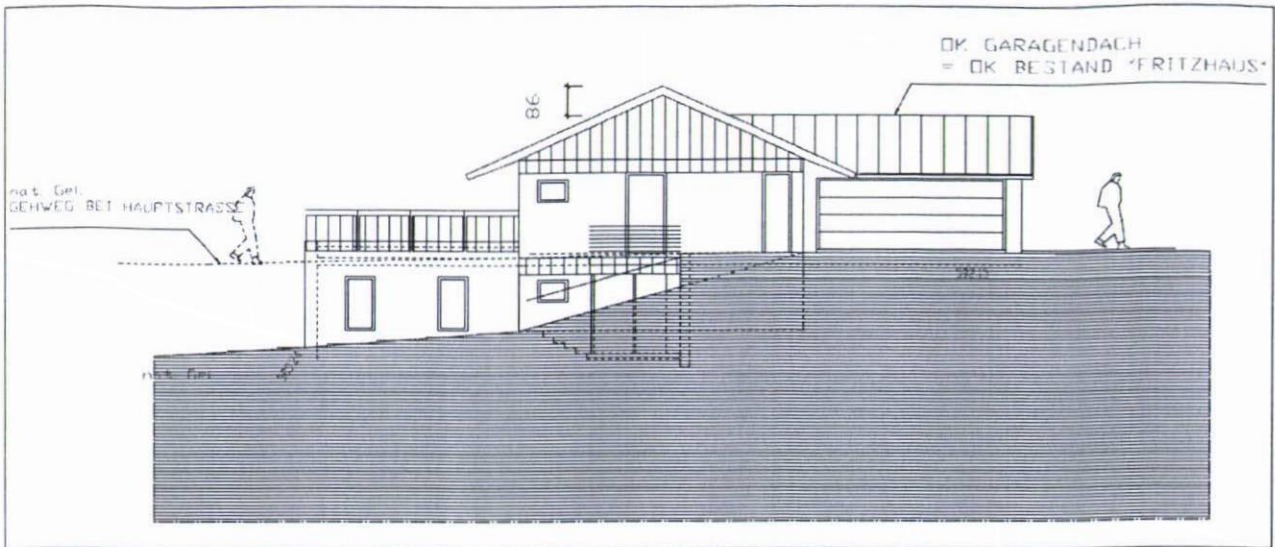
Querschnitt Nord-Süd mit Anschluss an die Staatsstraße, Garagen und Böschung im 2. UG zum See



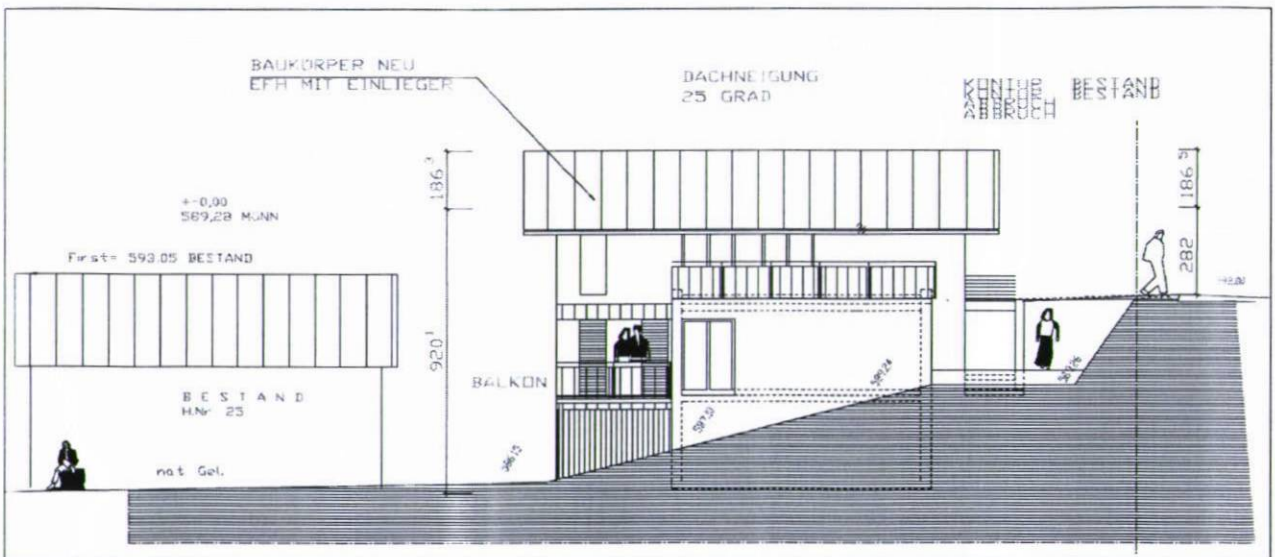
1. Untergeschoss, insgesamt frei liegend als Vollgeschoss, jedoch Unterbauung der Garagen mit Hauptnutzflächen und Orientierung zum See



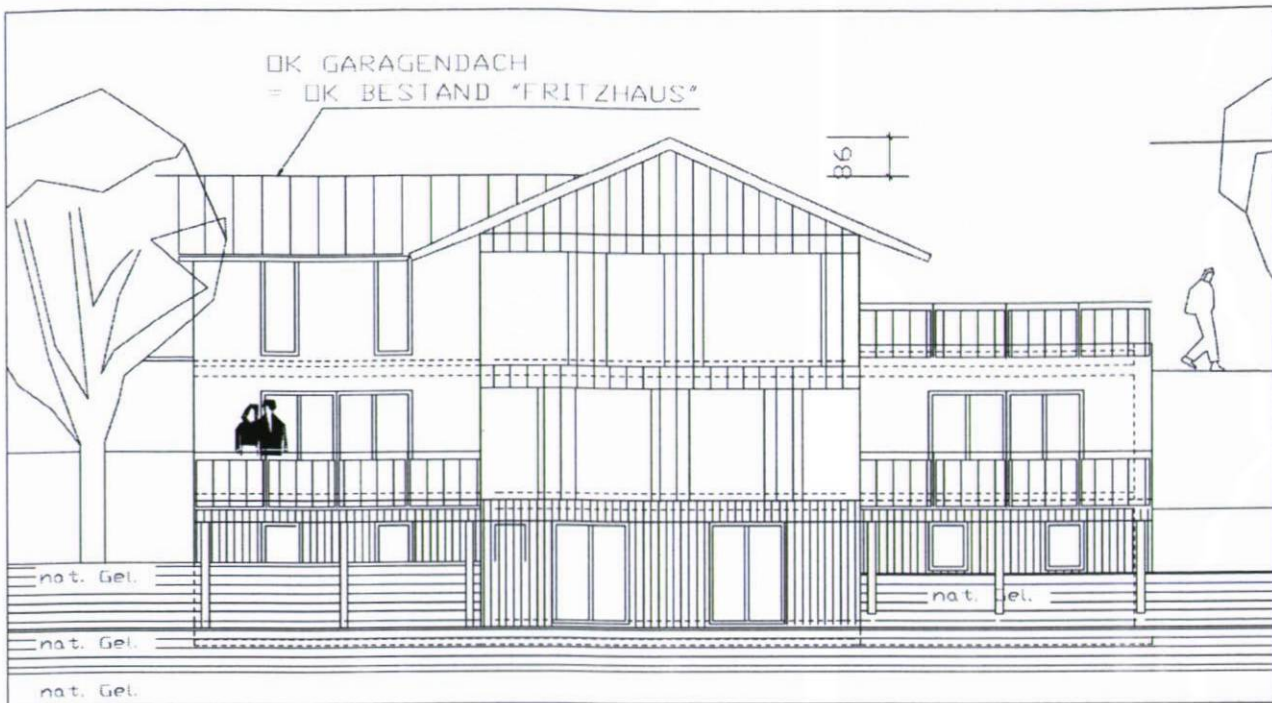
Grundriss 2. Untergeschoss, kein Vollgeschoss; beide Seitenteile angebösch zum See zur Erzielung der Maßstäblichkeit und Aufnahme der ursprünglichen, historisch vorhandenen Geländesituation



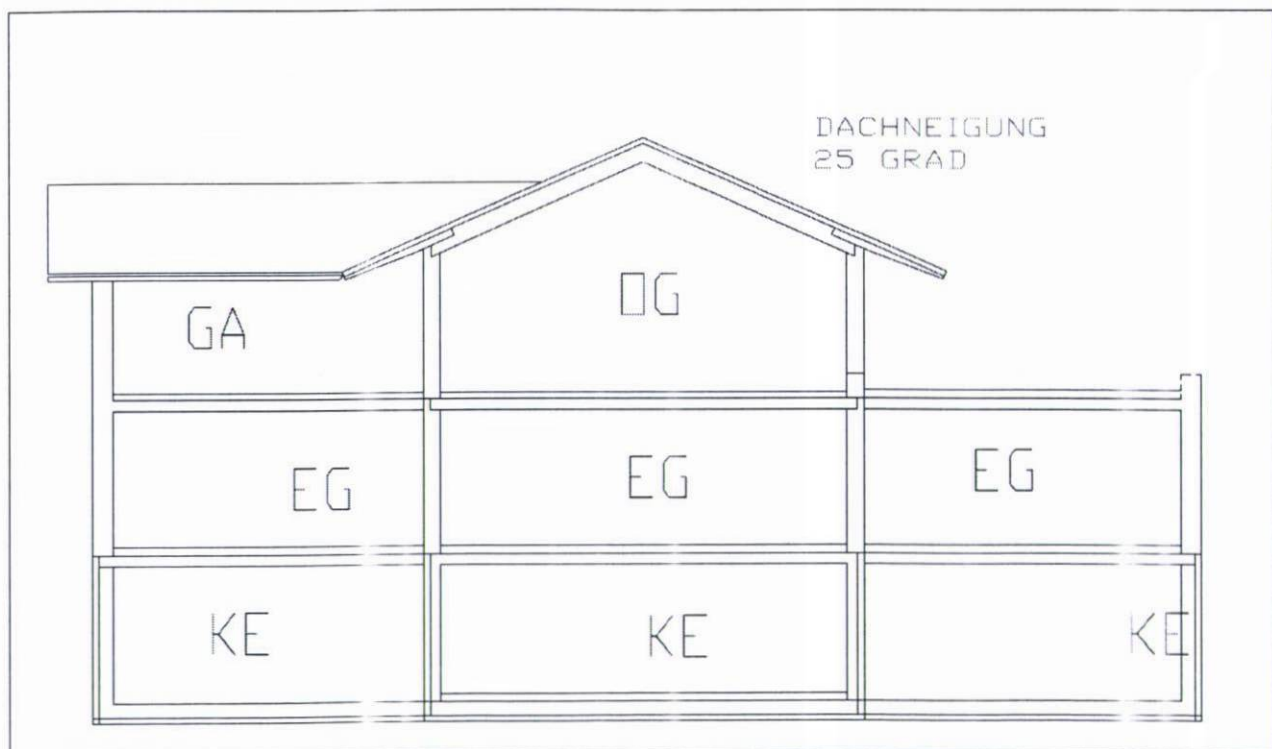
Ansicht von der Staatsstraße nach Norden mit Hauptgebäude, östlicher Doppelgarage und nach Westen abfallendes Gelände



Böschungsschnitt Nord –Süd mit Anschluss Nachbarbebauung Fl.Nr. 85 (tiefer liegend), vorhandene Abgrabung an der Staatsstraße und Terrasse im EG mit Unterbauung im Hauptgeschoss (= 1. UG)



Ansicht vom Starnberger See mit giebelständigem Hauptgebäude, angeböschten Seitenteilen und Holzverkleidung im 2. UG



Baumassenverteilung vom See aus gesehen

Anregungen aus dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schr. v. 29.12.2011

1 BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

2 EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

2.1. Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung verweisen wir auf ein Urteil des BVerwG v. 21.03.2002 Az. 4 CN 14/00, wonach der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen muss, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein solches Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Daher ist eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachzureichen.

Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt ist nach § 54 Abs.2 WHG Abwasser. Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Übernahme des Abwassers, in diesem Fall das gesammelte Niederschlagswasser, kann nur dann abgelehnt werden, soweit die Gemeinde nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht. Unabhängig davon müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

3 FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

3.1. Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Aufgrund der Nähe zum Starnberger See ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung statt finden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

3.2. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder 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 zwischen zu lagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.3. Lage zu Gewässern

Seeeinbauten wie Stege und Uferverbauten sind wasserrechtlich über das Landratsamt Starnberg, Strandbadstraße 2 in 82319 Starnberg, genehmigen zu lassen.

Änderungen an bestehenden, wasserrechtlich genehmigten Stegen und Uferverbauten sind vor Beginn der Arbeiten mit dem Landratsamt Starnberg abzustimmen.

Aufgrund der hohen Bestandsdichte an Stegen im Starnberger See wird die Errichtung von neuen Stegen negativ beurteilt.

Befinden sich Seeeinbauten auf der Seeverlandungsfläche, sind diese Einbauten mit der Bayerischen Schlösserverwaltung / Außenstelle Starnberger See, Max-Zimmermannstraße 11 in 82319 Starnberg abzustimmen.

3.4. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

3.5. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit ist vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

3.6. Niederschlagswasserbeseitigung

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP)

*Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort **versickert** werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).*

Die für die Versickerung notwendigen Flächen sollten im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA-Arbeitsblatt 138 zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Dies trifft z. B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m² eingeleitet werden soll. In solchen Fällen sind in aller Regel entsprechende Vorbehandlungsanlagen auf der Grundlage des § 60 WHG erforderlich

*Die **Aufnahmefähigkeit des Untergrundes** für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.*

*Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein **Oberflächengewässer** eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TREN OG- in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.*

Für Baugebiete am See gilt:

- *Möglichst keine Direkteinleitungen von gesammelten Niederschlagswasser über Rohrleitungen*
- *Einleitungen sind möglichst breitflächig und naturnah zu gestalten (z.B. über Gräben, Kiesschichten oder Kiesfilter (Filterlänge > 5m))*
- *Bei genehmigungspflichtigen Einleitungen: qualitativer Nachweis nach M 153 bei Entwässerung von Straßen-, Stellplatz- und Hofflächen, Anforderungswert: 11 Punkte wegen Bade- und Erholungsbereichen*

Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalten Versickermulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

Verschmutzte Straßenabwässer von stark frequentierten Kreisstraßen sowie Staatsstraßen und Bundesstraßen sind vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung dieser Behandlungsanlagen sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerungen (RAS-Ew)" zu entnehmen.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan kann nur dann befürwortet werden, wenn die offenen Fragen der Niederschlagswasserbeseitigung geklärt sind.

Wir bitten die Gemeinde eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachzureichen.