

## **BEGRÜNDUNG** (gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Seeshaupt – Ortsmitte II“  
der Gemeinde Seeshaupt

### **A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat am 20. April 2004 die 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Seeshaupt – Ortsmitte II“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird parallel dazu geändert.

2. Mit der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung wurde die Bögl Planungs-GmbH, Obere Stadt 96, 82362 Weilheim i. OB beauftragt.

### **B. Geplante bauliche Nutzung**

#### **1. Beschränkung der Wohneinheiten**

- 1.1 Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte II“ von 1994 erfolgte die Festsetzung der Wohneinheiten vorwiegend als Bestandsfestschreibung.  
Einzelne Eigentümer die eine Wohneinheit mehr beantragten bekamen diese zugestanden, andere Eigentümer die keine Anträge vorbrachten wurden nicht berücksichtigt.

Die Gemeinde begründete damals die strenge Verteilung der Wohneinheiten aufgrund des fehlenden bzw. beschränkten Abwasserkontingentes.

- 1.2 Um eine Gleichbehandlung der einzelnen Grundstückseigentümer zu gewährleisten, werden jetzt, die Wohneinheiten über einen Verteilerschlüssel festgeschrieben. Als Grundlage für die Ermittlung der höchstzulässigen Wohneinheiten wurde die Grundstücksgröße gewählt. Die Wohneinheiten werden in Bezug auf diese Grundstücksgröße festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich wird für alle Gebäude folgende Verteilung der Wohneinheiten festgelegt:

Im MI (Mischgebiet) gilt pro m<sup>2</sup> Grundstücksgröße folgender Verteilerschlüssel:

0 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	= 2 WE
501 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>	= 3 WE
1.001 m <sup>2</sup> - 1.500 m <sup>2</sup>	= 4 WE
1.501 m <sup>2</sup> - 2.000 m <sup>2</sup>	= 5 WE
über 2.001 m <sup>2</sup>	= 6 WE maximale Obergrenze

Im WA (Allgemeines Wohngebiet) gilt pro m<sup>2</sup> Grundstücksgröße folgender Verteilerschlüssel:

0 m <sup>2</sup> - 750 m <sup>2</sup>	= 1 WE
751 m <sup>2</sup> - 1.500 m <sup>2</sup>	= 2 WE
1.501 m <sup>2</sup> - 2.250 m <sup>2</sup>	= 3 WE
2.251 m <sup>2</sup> - 3.000 m <sup>2</sup>	= 4 WE
3.001 m <sup>2</sup> - 3.750 m <sup>2</sup>	= 5 WE
3.751 m <sup>2</sup> - 4.500 m <sup>2</sup>	= 6 WE
4.501 m <sup>2</sup> - 5.250 m <sup>2</sup>	= 7 WE maximale Obergrenze

In der Zahl der höchstzulässigen Wohneinheit sind die bereits vorhandenen Wohneinheiten und Wohnungen, die durch einen Dachgeschoßausbau entstehen, enthalten.  
Bestehende Wohnungen haben Bestandschutz.

- 1.3 Die Gemeinde ist bestrebt, die bestehende dörfliche Struktur mit familiengerechte Wohnungen zu erhalten.  
Der Einbau von Kleinwohnungen ist städtebaulich nicht erwünscht, um die gemeindliche Infrastruktur nicht zusätzlich zu belasten.  
Das Hauptziel der Gemeinde ist eine maßvolle Ortsentwicklung.
- 1.4 Um zu vermeiden, daß die großen, parkähnlichen Grundstücke durch die zulässigen Mindestgrundstücksgröße „zerstückelt“ werden, hat die Gemeinde zusätzlich Baugrenzen ausgewiesen.  
Ziel der Gemeinde ist die Erhaltung des innerörtlichen Grüns mit dem prägenden lockeren Baumbestand.

## **2. Mindestgrundstücksgröße**

- 2.1 Um eine Aufteilung der Grundstücke in mehrere zu kleine Parzellen zu vermeiden, wurde für die künftige Teilung eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt:

MI 350 m<sup>2</sup>  
WA 600 m<sup>2</sup>

Die Flächen wurden aus der bestehenden Bebauung ermittelt.

## **3. Immissionsschutz**

- 3.1 Aus Immissionsschutzgründen wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan im Einwirkungsbereich der ST 2064 immissionsschutztechnische Maßnahmen getroffen.

## **4. Eingriffsreglung**

- 4.1 Wird durch die Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 21 BNatSchG vorgenommen, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a Absatz 3 BauGB) zu entscheiden.  
Hierbei ist bereits bestehendes Baurecht – auch mögliches Baurecht im Rahmen von § 34 BauGB – zu prüfen.
- 4.2 Aufgrund der geringen Bedeutung der Grundstücke für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird zur Ermittlung möglicher Ausgleichsflächen das vereinfachte Verfahren gewählt.

Die Checkliste ist dieser Begründung als Anhang beigelegt; die Maßnahmen für die jeweiligen Schutzgüter werden hier aufgeführt:

### **1. Vorhabentyp**

- 1.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Bei der Ermittlung der GRZ für die Grundstücke mit neuem Baurecht ergeben sich folgende Werte (Grundfläche Wohnhaus und Garagen)
- Flur-Nr.: 138/2 = 0,24  
Flur-Nr.: 242 = 0,16  
Flur-Nr.: 244/2 = 0,18  
Flur-Nr.: 246 = 0,17  
Flur-Nr.: 40 = 0,12  
Flur-Nr.: 318/1 = 0,19

Da noch nicht feststeht, wie die Grundstücke einmal geteilt werden, bezieht sich die Ermittlung der GRZ jeweils auf die Gesamtgrundstücksgröße mit der vorhandenen und neu geplanten Bebauung.

Die GRZ zwischen 0,12 und 0,24 ist geringer als die in der Checkliste angegebenen 0,30.

## **2. Schutzgut Arten und Lebensräume**

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.
- 2.2 Im Ursprungsbebauungsplan ist der Baumbestand aufgenommen und die Baumschutzverordnung ist zu berücksichtigen.

## **3. Schutzgut Boden**

Durch den vorhandenen Geländeverlauf (größtenteils eben) werden größere Erdmassenbewegungen vermieden.

Die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wird im Ursprungsplan bereits vorgeschrieben

## **4. Schutzgut Wasser**

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.
- 4.3 Die privaten Verkehrsflächen (Stellplatz und Zufahrten) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen – ist bereits im Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt und kommt hier ebenfalls zur Anwendung.

In der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes wird unter Hinweis auf die NwFreiV und die technischen Regeln (TRENGW) hingewiesen. In ihr sind die verschiedenen Versickerungsmöglichkeiten enthalten (z. B. Versickerungsmulden, Rigolen usw.)

## **5. Schutzgut Luft / Klima**

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.


## 6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Die einzelnen Grundstücke befinden sich innerhalb der bestehenden Bebauung.
- 6.2 Die Neubauten beeinträchtigen weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.).
- 6.3 Einbindung in die Landschaft:  
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Einbindung der Neubauten durch entsprechende Pflanzungen).

Durch die Beantwortung der Fragen in der Checkliste mit „ja“ besteht keine weiterer Ausgleichsbedarf.

Die Festsetzungen der Grünordnung im Ursprungsbebauungsplan sichern die Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen.

Weilheim, den 20. April 2004  
Geändert am 27. Juli 2004  
Geändert am 14. September 2004

  
Bögl Planungs-GmbH  
Weilheim

Seeshaupt, den 01.10.2004

  
.....  
1. Bürgermeister  
Hans Kirner