

Gemeinde Seeshaupt  
Landkreis Weilheim- Schongau

**26. Änderung Bebauungsplan "Ortsmitte II,  
im Bereich der Fl. Nr. 1 und 261/2, Gemarkung Seeshaupt**

**gem. §13a BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

erstellt: 29.09.2021  
geändert: 08.03.2022

**Gemeinde Seeshaupt**  
Weilheimer Str. 1-3  
82402 Seeshaupt

**AGL**



---

**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Gehmweg 1  
82433 Bad Kohlgrub  
office@agl-proebstl.de

Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Grundstück Penzberger Straße 14, Flurnummern Fl.Nr. 1 und 261/2, Gemarkung Seeshaupt ist mit einem historischen Wohn- und Geschäftshaus aus dem Ende des 19. Jahrhunderts straßenseitig bestanden. Im dazugehörigen Hofraum befindet sich ein weiteres historisches Rückgebäude (Remise) aus der Erbauungszeit des Hauptgebäudes.

Ziel ist es, das kulturhistorisch wertvolle Rückgebäude im Ensemble zum Haupthaus zu erhalten und 2 Wohneinheiten einzubauen.



Abb. 1 Luftbild mit Parzellierung und Abgrenzung der Änderung Bebauungsplan Ortskern II (Quelle: Bayernatlas, August 2021)

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, müssen die textlichen Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten und der Abstandsflächenregelung angepasst werden.



*Abb. 2 Blick auf die bestehende Remise im Westen (Quelle: Sunder- Plassmann Architekten)*



*Abb. 3 Remise Ostansicht (Quelle: Sunder- Plassmann Architekten)*



Abb. 4 Nordgiebel und Eingang Hausecke (Quelle: Sunder- Plassmann Architekten)

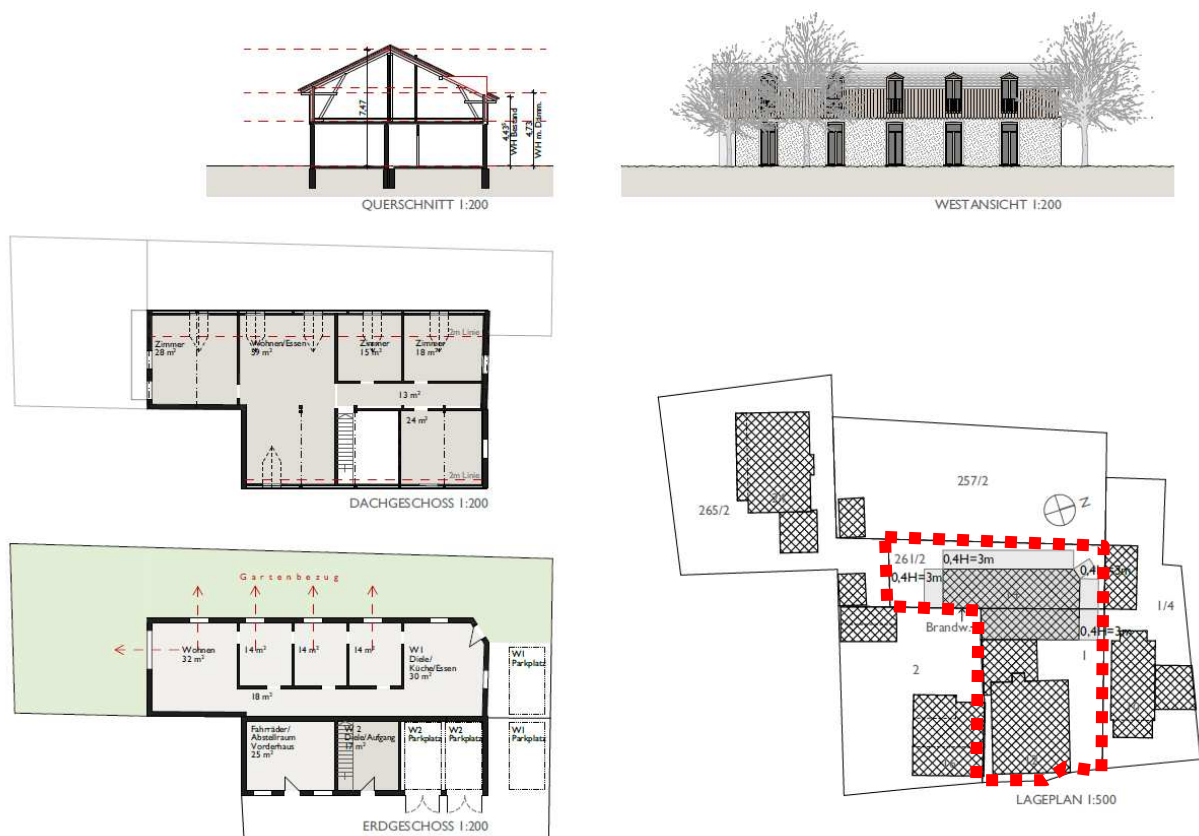


Abb. 5 Bauantragsunterlagen – Renovierung der Remise des Wohn- und Geschäftshauses Penzberger Str. 14 (Quelle: Sunder- Plassmann Architekten)

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND GEPLANTE ÄNDERUNG

Am 11.05.2021 hat der Gemeinderat Seeshaupt beschlossen, die Änderung für den Bebauungsplan „Ortskern II“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1 und 261/2, Gemarkung Seeshaupt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauBG für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt:

- Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter.
- Für die umgebende Bebauung –sowohl bestehend als auch künftig entstehend- sind durch die Änderung keine Nachteile oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Grundzüge und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortskern II“ (Stand 22.12.1995) und seiner Änderungen werden durch die 26. Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

Die Änderung beinhaltet Festsetzungen durch Plan und Text.

Folgende Änderungen des Bebauungsplans sind zu untersuchen, um das Rückgebäude zu erhalten:

- Ermöglichung des Einbaus von 2 Wohneinheiten, um bedarfsgerechte Wohnungsgrößen am angespannten Wohnungsmarkt anbieten zu können.
- Abstandsregeln anpassen
- Kennzeichnen von Brandwänden im Bebauungsplan um die Bestandswände an der Grenze zu erhalten.

Folgende wesentliche Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans „Ortskern II“ sind für den Geltungsbereich der Änderung gültig:

- I + D Kniestock über I max. 1,60 m, DG kann Vollgeschoss werden, Vorderhaus: II+D
- Dach als Satteldach (SD)
- Baugrenze über Hauptgebäude, straßenseitig und weiteres Gebäude im Westen
- 1 WE- Wohneinheit im Rückgebäude, 2 Wohneinheiten im Hauptgebäude, gewerbliche Nutzung zulässig

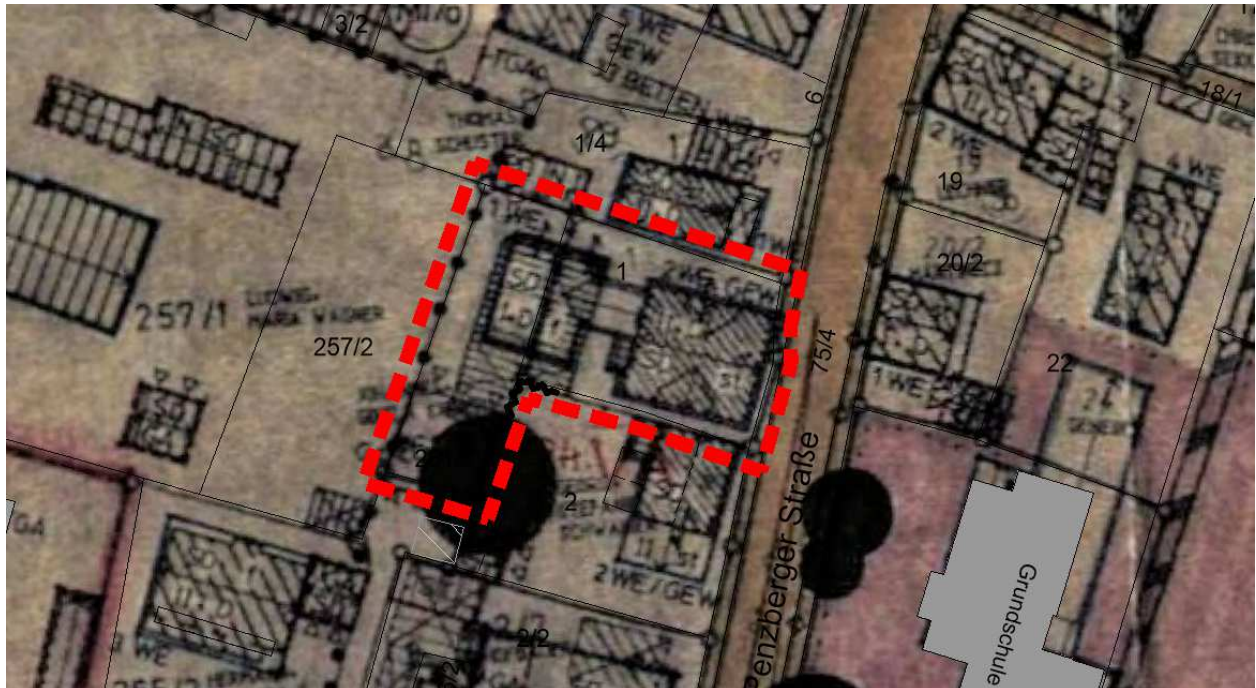


Abb. 6 Lage des Auszug Planzeichnung Bebauungsplan „Ortskern II“, Fl.Nrn. 1 und 261/2 Geltungsbereich der Änderung (rot gestrichelt)

## Festsetzungen zur Lage und Größe des Baufensters

### Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht einen zweigeschossigen Hauptbaukörper mit Satteldach sowie einen dahinter liegenden zweiten Baukörper mit Satteldach innerhalb eines Baufensters von ca. 14 x 31 Meter vor.

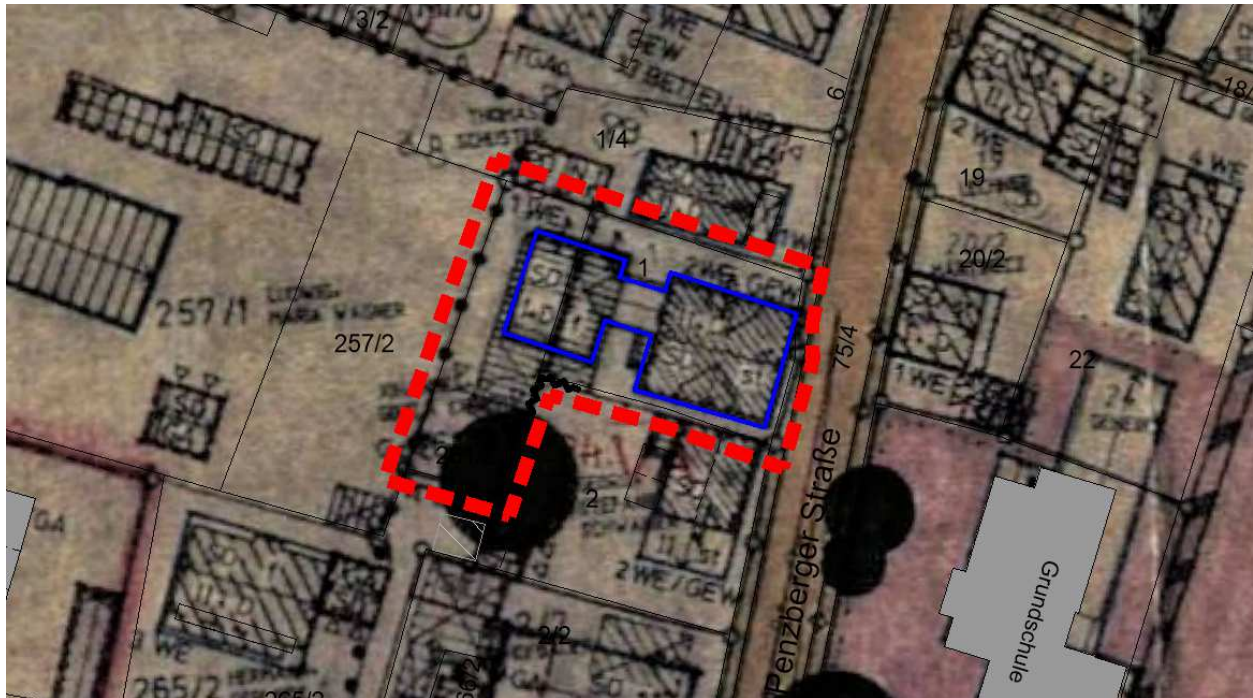


Abb. 7 Lage des Auszug Planzeichnung Bebauungsplan „Ortskern II“, Fl.Nrn. 1 und 261/2 Geltungsbe-  
reich der Änderung (rot gestrichelt) mit Hervorhebung der aktuell gültigen Baugrenze

### Begründung zur Änderung der Abgrenzung des Baufensters

Durch die festgesetzte Baugrenze im Westen ist bei einem Abriss oder Umbau des Bestandsgebäudes nur ein deutlich kleinerer Ersatzbau möglich. Die Baugrenzen werden großzügiger festgesetzt, jedoch beachtet die Gemeinde auch die Schutzbedürftigkeit des Nachbargebäudes. Sollte die Remise nicht umgebaut, sondern abgerissen werden, sind die durch das Baufenster geregelten Abstandsflächen zu beachten.

Da jedoch die Erhaltung des bestehenden Gebäudes durch Renovierung geplant ist, haben diese Baugrenzen keine Auswirkungen auf die geplante Renovierung. Das Baufenster erweitert die ursprünglich zulässige Gebäudegröße, beachtet jedoch auch die Schutzansprüche der angrenzenden Grundstücke.

### Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen

Das Baufenster im Bereich des Rückgebäudes wird so angepasst, dass 3 m zu benachbarten Grundstücken eingehalten werden, sollten die Bestandsgebäude abgerissen werden. Eine Renovierung ist davon nicht betroffen.

Abstandsflächenrechtliche Regelungen sind aufgrund der vorgesehenen Renovierung von Bestandsgebäuden nicht erforderlich.

## **Festsetzungen zu den zulässigen Wohneinheiten**

### Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Laut Festsetzung sind im straßenseitigen Gebäude 2 Wohneinheiten und im rückseitigen Gebäude eine Wohneinheit zulässig. Weiterhin ist im straßenseitigen Gebäude auch eine gewerbliche Nutzung zulässig.

### Begründung zur Änderung

Der aktuelle Bebauungsplan sieht eine Bindung der Flächengröße und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten vor. Aus der Sicht der Gemeinde sind die in den 90er Jahren formulierten Bezugsgrößen nicht mehr zeitgemäß und müssen im Hinblick auf eine flächensparende Nachverdichtung in diversen Bebauungsplänen im Ortszentrum überarbeitet werden. Diese vorgezogene Änderung des Bebauungsplans nimmt diese Zielsetzung vorweg. Es ist vorgesehen, die Flächenbezüge so zu ändern, dass über 750m<sup>2</sup> Grundstücksfläche grundsätzlich 4 Wohneinheiten zulässig sind.

### Änderung der Festsetzungen durch Text

Es sind zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig, (Festsetzung Nr. 3 im Plan) das bedeutet für die insgesamt 888 m<sup>2</sup> sind insgesamt 4 Wohneinheiten zulässig.

## **Festsetzungen zur Abstandsflächentieferegelung**

### Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Laut Festsetzung Nr. 9.15 sind bei Neubauten die Bestimmungen der BayBo Art. 6 einzuhalten.

### Begründung zur Änderung

Da das Bestandsgebäude die bereits vorgeschriebenen Abstandsflächen überschreitet, jedoch nur renoviert werden soll, kann die Regelung beibehalten werden. Allerdings werden die Baugrenzen gegenüber dem aktuellen Bestand erweitert, um auch bei Abriss des hinterliegenden Gebäudeteils, die festgesetzte Erhöhung der Wohneinheiten von einer auf zwei Wohneinheiten zu ermöglichen.

### Änderung der Festsetzungen durch Text

Eine Änderung ist nicht erforderlich.

## **Festsetzungen zur Kennzeichnung von Brandwänden**

### Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Es sind keine Festsetzungen zum Brandschutz im Bebauungsplan getroffen.

### Begründung zur Änderung

Eine Kennzeichnung einer Brandwand ist nicht notwendig, da die genaue Abgrenzung und Ausführung gemäß Brandschutzkonzept im Zuge der Bauantragsunterlagen umgesetzt werden.

### Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen

Eine Änderung ist nicht erforderlich.



Bad Kohlgrub, den 08.03.2022

Seeshaupt, den



.....  
Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

.....  
Friedrich Egold

Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt