



GEMEINDE SEESHAUPT

BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zum einfachen Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB
der Gemeinde Seeshaupt "An der Ach"

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat am 22.11.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Das Verfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden.
Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:
 - Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Seeshaupt.
 - Das Maß der baulichen Nutzung liegt unter dem Höchstmaß von 20.000 m². Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 12.480 m².
Andere Bebauungspläne, die in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
 - Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.
 - Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfallen auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

3. Der Planungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Nach Art. 13 a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan später im Wege der Berichtigung angepasst.
4. Mit der Planausarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Bögl Planungs-GmbH, Deutenhausener Str. 4, 82362 Weilheim i. OB beauftragt.
Die Grünordnung erfolgte durch das Büro r2 Landschaftsarchitektur, Mathias Rauh, Moosbauerweg 22, 82515 Wolfratshausen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Plangebiet liegt östlich des Ortskerns von Seeshaupt.

Es ist umgrenzt:

- im Westen von der Fl.Nr. 632
- im Osten von der Straße An der Ach
- im Süden von den Flur-Nrn. 666/1 und 667
- im Norden von den Flur-Nr. 627 (Ach) und 520

2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 1.2480 ha und umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke Flur-Nrn. : 633, 634, 634/3, 634/4, 634/5, 634/2, 635/1, 635, 636, 636/2 und 626.
3. Das Gelände ist relativ eben. Es ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.
4. Die vorhandene Bebauung ist zweigeschossig und dient überwiegend der Wohnnutzung.

C. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1. Der Planungsbereich wurde bereits im Bebauungsplan „Seeshaupt Süd II“ aus dem Jahr 1993 überplant. In diesem wurde der Baubestand als Außenbereich festgesetzt.
2. Aufgrund von Bauanfragen in diesem Bereich, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen den Planungsbereich aus dem Ursprungsbebauungsplan herauszunehmen und im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.
3. Es wird auf eine Gebietsfestsetzung verzichtet, weil das Gebiet bereits bebaut ist und evtl. Neu- bzw. Ersatzbauten nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.
4. Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandene, gewachsene Baustruktur zu erhalten und angemessene Neu- bzw. Ersatzbauten zuzulassen.

D. Geplante bauliche Nutzung

1. Für die Hauptgebäude ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl, sowie der Wandhöhe festgesetzt.
2. Unter zugrunde Legung der vorhandenen, überbauten Flächen und der Grundstücksgrößen ergaben sich folgende Dichtewerte :

Die Grundflächenzahl (GRZ) variiert zwischen 0.03 und 0.23.

Um eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer zu gewährleisten und geringfügige Erweiterungen zu ermöglichen, wird die GRZ auf 0.15 festgesetzt.

3. Mit den Festsetzungen wird gewährleistet, dass der vorhandene Gebietscharakter mit seiner kleinteiligen Bebauungsstruktur erhalten bleibt. Deshalb wird die Gebäudelänge pro Einzelhaus auf max. 14.50 m festgelegt. Zusammen mit der festgesetzten Wandhöhe und der flachen Dachneigung wird dem Übergang zu freien Landschaft und der Lage am Ortsrand Rechnung getragen.
4. Aus Gründen des Ortsbildes sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen erkennbar technische Anlagen sind, unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschl. der Masten.

E. Grünordnung

1. Im Planungsgebiet liegen ausschließlich Flächen, die als mehr oder weniger intensive Hausgärten genutzt werden. In Teilbereichen ragt nördlich der Biotop Nr. 8133-0304-001 „Gewässerbegleitgehölz mit Röhricht und Großeggenried an der Ache bzw. am Bodenbach“ in das Gebiet. Er besteht hier nur aus den Gewässerbegleitgehölzen; die Flächen unter den Bäumen sind ebenfalls mehr oder weniger intensiv als Hausgarten genutzt. Der naturschutzfachliche Wert beschränkt sich daher auf die Gehölze und die Lage am Gewässer.
2. Die Biotopgrenze wurde auf den Flurstücken Nr. 636/2 und 520 im Zuge der Bebauungsplanaufstellung neu bewertet und ist auf 5 m von der Uferlinie entfernt festgelegt worden.
Der restliche Biotop innerhalb des Planungsumgriffs hat sich größtenteils bereits durch die Hausgartennutzung geändert.
3. Um einen landschaftlich geprägten Ortsrand zu erreichen bzw. zu erhalten, sind am südlichen Rand des Gebietes Baumpflanzungen und am westlichen Rand Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.
4. Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung der umgebenden Flächen ist ausschließlich die Verwendung von heimischen Bäumen zuge - lassen, im Bereich der Ortsrandeingrünung auch nur von heimischen Sträuchern.
5. Die Ausstattung der Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen erhöht die flächige Grundwasserneubildung und kommt der Lage des Gebietes an der Ach mit hohem Grundwasserstand entgegen.
6. Die Bodenfreiheit der Einfriedungen lässt die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere zu.

F. Artenschutz

1. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros r2 Landschafts - architektur, Mathias Rauh, ist als Anlage 1 Bestandteil der Begründung.

G. Erschließung

1. Die Erschließung erfolgt über die öffentl. Straße „An der Ach“. Das Baugebiet ist somit an die bestehenden, gemeindlichen Straßen angeschlossen.
Die Erschließung ist gesichert.
2. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E-on Bayern gesichert.
3. Die Wasserversorgung ist durch die bestehende zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Seeshaupt sichergestellt.
4. Die Beseitigung des Mülls erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.
5. Die Abwasserbeseitigung ist durch die öffentliche Kanalisation gesichert.

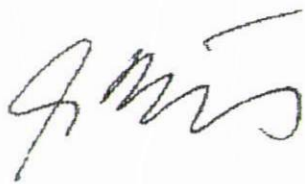
Aufgestellt am :

Weilheim, 19. Januar 2018
Ergänzt, 12. März 2018
Geändert, 24. Juli 2018

Bögl Planungs-GmbH

Seeshaupt, 19. Januar 2018
Ergänzt, 12. März 2018
Geändert, 24. Juli 2018

Gemeinde Seeshaupt



.....
Architekt **MANFRED BÖGL** GMBH
Deutenhausener Straße 4
82362 Weilheim
Tel. 08 81/40033 · Fax 40038

.....
M. Bernwieser, 1. Bürgermeister