

B E G R Ü N D U N G (gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zum qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet
„Gewerbebereich am Flurweg“ der Gemeinde Seeshaupt

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat am 11. Dezember 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Gewerbebereich am Flurweg“ beschlossen. Am 13. Mai 2003 hat die Gemeinde Seeshaupt einen Erweiterungsbeschluss gefasst.
2. Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Az 420-4621-WM 28-1 vom 21.01.1991). Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet mit eingeschränktem Orientierungswert und Fläche für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen.
Um Verzögerungen zu vermeiden, soll die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erfolgen.
3. Mit der Planausarbeitung wurde die Bögl Planungs-GmbH, Obere Stadt 96, 82362 Weilheim i. OB beauftragt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Seeshaupt. Es ist umgrenzt:
 - im Norden von den Flur-Nr.: 856 und 857/2
 - im Osten von der Bahnlinie Tutzing - Kochel
 - im Süden von den Flur-Nr.: 837/25, 837/26, 837/29 und 840/5
 - im Westen vom Baugebiet „Nördlich der Salzsteinstraße“ und der Flur-Nr.: 839/2 und 856.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 1,8465 ha. Er umfaßt ganz oder teilweise folgende Grundstücke der Gemarkung Seeshaupt:
837/4, 856/1, 837/40, 838, 841/3, 840/1, 837/24 und 837/50

3. Die Grundstücke sind größtenteils eben. Entlang der Westseite des Bebauungsplangebietes fällt das Gelände leicht ab.
4. Die umliegende Bebauung ist maximal zweigeschoßig und dient der Gewerbe- und Wohnnutzung.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Nachdem die Firma Hermes Ihren Standort von Seeshaupt nach Penzberg verlegt hat, stehen die großen Hallen leer. Um hier eine geordnete Nutzung zu erlangen und eine eventuelle neue Bebauung in den Griff zu bekommen, hat die Gemeinde Seeshaupt die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im südlichen und östlichen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet und im nördlichen Teil als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Problematik bezüglich der Überflutungen im nördlichen Bereich des Gebietes bei heftigen Niederschlägen, werden die beiden nördlichsten Grundstücke als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

3. Das Maß der Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die beiden Grundstücke an der Bahnlinie, Tutzing - Kochel, erhalten aufgrund ihrer Nähe zum bebauten Ortsgebiet eine höhere GRZ (0,60) als das westliche Baugebiet. Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage (Übergang zur freien Landschaft) und der bereits jetzigen dichten Bebauung wird hier die GRZ auf maximal 0,53 beschränkt. Der Neubau im nördlichen Geltungsbereich wird mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt. Hier ist die Nähe zum Überschwemmungsgebiet maßgebend um eine zu große Flächenversiegelung zu vermeiden.

Das vorhandene Gebäude im südlichen eingeschränkten Gewerbegebiet wird mit einer GRZ von 0,43 (Bestand) festgesetzt. Die Festsetzung der Wandhöhe und der flachen Dachneigung von 10 - 24 ° für die Hauptgebäude gewährleistet daß sich die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung in das Landschaftsbild einfügen.

4. Der Bebauungsplan läßt durch seine Festsetzungen genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Gebäude. Die Text einschränkung des Bebauungsplanes sollen lediglich die Einpassung sichern und Auswüchse verhindern.

D. Immissionsschutz

1. Durch die Gliederung des Baugebietes (Wohngebiet - eingeschränktes Gewerbegebiet - Gewerbegebiet) wird ein sinnvolles miteinander, von Gewerbebetrieben zur Wohnnutzung geschaffen.
Da die einzelnen Nutzungen der künftigen Gewerbebetriebe zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkretisiert werden können, ist die Aufstellung eines Schallgutachtens momentan nicht möglich.

E. Eingriffsregelung

1. Das Baugebiet ist bereits größtenteils bebaut (Bestand).
Durch den Neubau im Anschluß an die bestehende Halle (Richtung Norden) ist kein wesentlicher Eingriff in die Natur und Landschaft zu erwarten, da diese Fläche als asphaltierter Parkplatz der Firma Hermes diente.
Durch den Neubau wird die Parkplatzfläche in großen Teilen entsiegelt und durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan durchgrünt.
2. An der Westseite des Baugebietes ist durch Neupflanzungen eine wirkungsvolle Eingrünung zu erzielen.
3. Mittig der bestehenden Hallen wird gleichfalls ein größerer Teil abgebrochen und nur ein kleinerer Anbau ausgewiesen.
4. Die Ausweisung des Überschwemmungsgebietes sichert die vorhandenen, eingewachsenen Grünstrukturen in diesem Bereich.

Aus diesen Gründen ist die Gemeinde Seeshaupt der Meinung, daß hier kein besonderer Ausgleich zu schaffen ist.

Die folgende Gegenüberstellung bzw. Berechnung trägt diesem Entschluß Rechnung.

Überbaute Fläche:

ca. 988,0 m² Abbruch

ca. 1.034,0 m² Neu (204,0 m² + 830,0 m²)

Entsiegelung der Parkplatzfläche:

ca. 1.670,0 m²

Die Berechnung zeigt, daß nur ca. 50,0 m² mehr überbaut werden.

Die Gemeinde macht von Ihrem Abwägungsrecht Gebrauch und beschließt keine weiteren Ausgleich.
Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die Durchgrünung und ökologische Gestaltung des Baugebietes (Flächenversiegelung, Baumpflanzungen usw.)

F. Erschließung

1. Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig ausreichend erschlossen.
2. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
3. Die häuslichen Abwasser werden der örtlichen Kanalisation der Ringkanalisation des Starnberger Seebereiches zugeführt.
4. Das Baugebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau angeschlossen.

Aufgestellt

Weilheim, den 03. Juni 2003
Geändert am 09. Juli 2003
Geändert am 07. November 2003
Geändert am 16. Januar 2004

Gemeinde Seeshaupt, den 02. Juni 2004

Bögl Planungs-GmbH
Weilheim


.....
Architekt Manfred Bögl


.....
Hans Kirner
1. Bürgermeister

