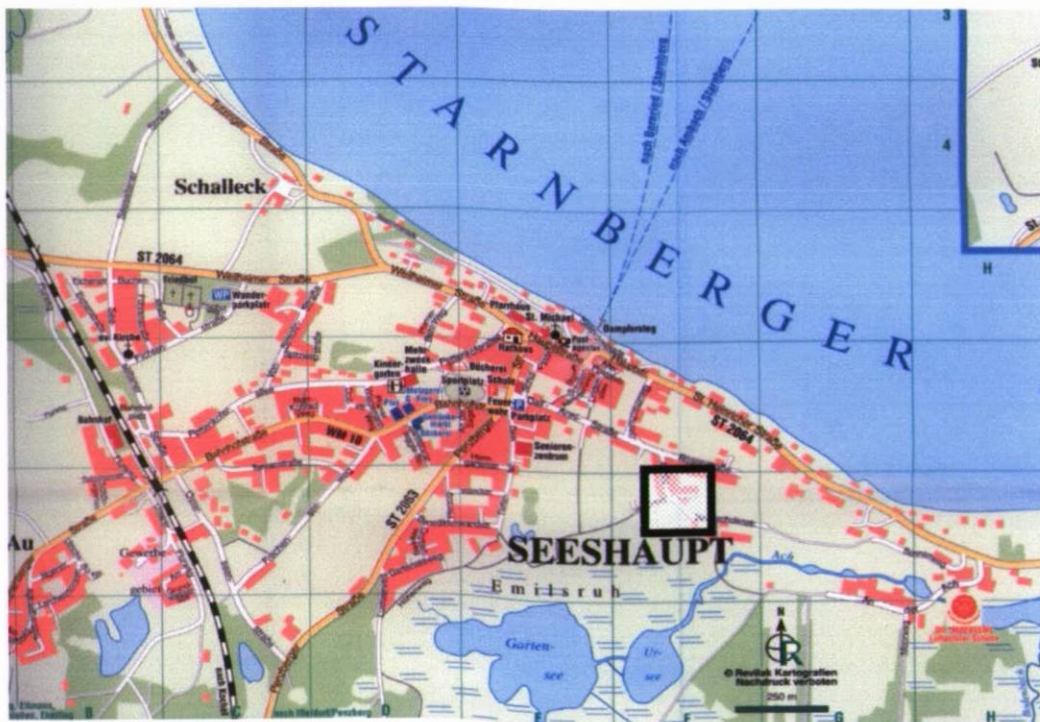




Gemeinde Seeshaupt;

Begründung zur Klarstellungs- und Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für das Gebiet zwischen Rosenstraße und Baumschulenstraße, Gmkg. Seeshaupt gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Grundstücke Fl.Nrn. 432, 432/1, 432/2, 433 und Tl.Fl.Nr. 477/2, 478, 480, Gmkg. Seeshaupt



Stand: 30.03.2006
Redakt. ergänzt: 20.06.2006

Ortsplanung:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser... *Rudolf Reiser*
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung:
Dipl.Ing. Christoph Goslich... *Christoph Goslich*
Landschaftsarchitekt
Wolfgangasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Telefon 08807/6956 • Fax 08807/1473
goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt

1.0 Planungsanlass und Verfahren

Planungsanlass

Im Bereich der TI.FI.Nr. 478 Gmkg. Seeshaupt besteht die Absicht, ein übliches Einfamilien-Wohnhaus, ein Ateliergebäude und Garagen / Stellplätzen zu errichten.

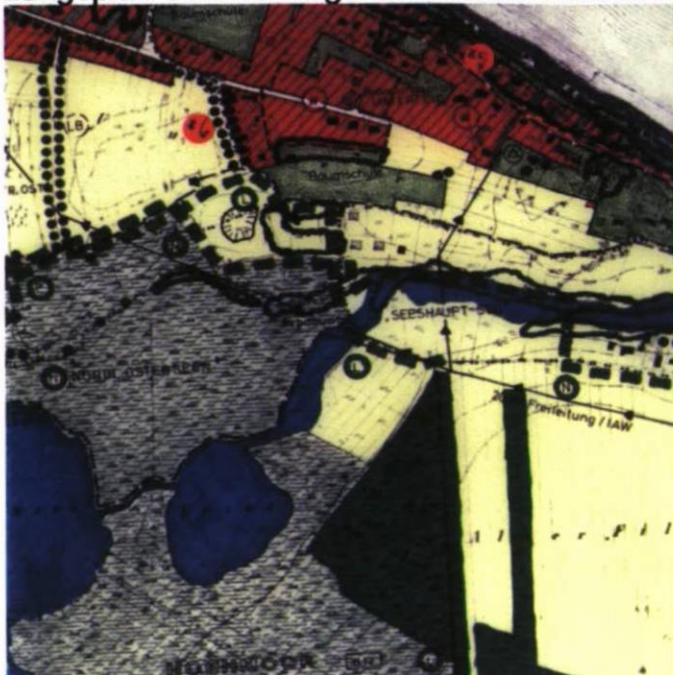
Die Gemeinde besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 21.01.1991, AZ: 420-4621-WM 28-1 der Regierung von Oberbayern. Der Plan wurde bisher 6-mal geändert.

Die Gemeinde hat auf Antrag des Grundeigentümers beschlossen, eine bereits bebaute Teilfläche zwischen Rosenstraße und Baumschulenstraße, die zwischen den bereits bestehenden Bebauungsplänen „Rosenstraße“ bzw. „Baumschulenstraße“ liegt, als im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB festzulegen. Darüber hinaus soll eine Teilfläche südlich davon (TI.FI.Nrn. 478) in den Bebauungszusammenhang gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen werden, deren bauliche Abrundung ortsplanerisch noch vertretbar erscheint. Die straßenmäßige Erschließung, und die Anbindung an die Wasserversorgung, Abwasserkanal usw. sind vorhanden.

2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der als § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB festzulegende Bereich ist mit Wohnhäusern bebaut. Diese Bauflächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen W dargestellt; eine kleine Teilfläche östlich davon ist als sonstige Grünfläche noch dargestellt. Dieser Bereich ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Für den Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. Abs. 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB (= im Außenbereich gelegene neu einzubeziehende Grundstücke) stellt der Flächennutzungsplan eine sonstige Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumschule“ dar.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP



Ausschnitt 6. Änderung FNP

2.2 Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen

Das geplante Vorhaben befindet sich im Anschluss an den vorhandenen Bebauungszusammenhang im Norden zwischen den beiden Bebauungsplangebieten „Rosenstraße“ und „Baumschulenstraße“; diese Bereiche sind als Reine Wohngebiete – WR gem. § 3 BauNVO festgelegt. Die überplante Fläche für Gärtnereifläche ist aufgelassen, die bisher für Baumschulen genutzten Flächen sind an einen Landwirt verpachtet.

Es ist beabsichtigt, im Bereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine hofartige Anlage mit mehreren Einzelgebäuden, u.a. Wohngebäude, Ateliergebäude, Büro und die zugehörigen Garagen und Stellplätze zu errichten. Die Gebäude sind maximal zweigeschossig geplant und sollen entsprechend ihrer Funktion in der Höhe abgestuft werden.

Die Erschließung des Gesamtgeländes erfolgt über die Baumschulenstraße, die je nach Situation einen unterschiedlichen Ausbau hat. Die derzeit bestehende Straße ist bereits etwas breiter ausgebaut als im Katasterplan enthalten. Hier wird deshalb die bestehende Situation einschließlich eines schmalen Grünstreifens mit festgesetzt.

Die Erschließung der neu hinzu kommenden Gebäude erfolgt von der bestehenden Baumschulenstraße aus, vorrangig im Norden. Das Ateliergebäude soll auch von Süden her angefahren werden können.

Auf die Festsetzung der Nutzungsart wird verzichtet; diese richtet sich dann nach § 34 BauGB. Insofern ist festzuhalten, dass im Zusammenhang mit dem bauaufsichtlichen Verfahren in jedem Fall eine Baugenehmigung erforderlich ist, in der die Einzelheiten im Detail festzulegen sind.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur besseren landschaftlichen Einbindung sind einige wenige Festsetzungen (Baugrenze, Geschoszahl, verbindliche Zufahrten) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Satz 3 i.V. mit § 9 Abs. 1 BauGB noch in die Satzung aufgenommen. Entsprechend dem Rechtscharakter der Satzung ist dies nur für die einbezogenen Flächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich, nicht für die Flächen nach Nr. 1. Ziel dieser Festsetzungen ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen, insbesondere einen ausreichenden Abstand der Gebäude von Süden und Westen her festzulegen und die erforderliche Eingrünung des Vorhabens festzusetzen.

3.0 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8), Grünordnung

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die eigentlichen Baugrundstücke Fl.Nr. 478 und 480 werden derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Die Fläche ist weitgehend eben, und fällt nach Süden zum Naturschutzgebiet und zum Starnberger See hin leicht ab. Der angrenzende Bereich nach Süden und Westen hin weist markante Gehölzbestände auf, die das Orts- und Landschaftsbild positiv prägen.

Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Seeshaupt sind die an das Planungsgebiet angrenzenden Bereiche nach Westen und nach Süden hin (Landschaftsschutzgebiet) als wertvoll einzustufen. In geringem Abstand nach Süden und Westen grenzt das Naturschutzgebiet „Nördliche Osterseen“ an.



Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich liegt Seeshaupt in der Jungmoräne des Isar-Loisach-Ammergletschers (Standortkundliche Landschaftsgliederung von Bayern, GLA 1991) bzw. dem Ammer-Loisach-Hügelland (Meynen & Schmithüsen 1962). Das Planungsgebiet der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung selbst liegt auf der Seeshaupter Schotter-Terrasse.

Während der letzten Eiszeit bedeckten Gletscher das bayerische Voralpenland. Das Planungsgebiet mit Umfeld lag damals unter dem Isar-Loisach-Gletscher begraben und liegt heute im Jungmoränengürtel des oberbayerischen Hügel- und Moorlandes. Bei ihrem Rückzug zerfielen die Gletscher in einzelne Zungen und isolierte Eisblöcke. Der großen geschlossenen Toteismasse, die das Becken des Starnberger Sees füllte, waren südlich mehrere kleinere Toteisblöcke vorgelagert, die heute die Osterseen und deren Verlandungsbereiche bilden.

Der eiszeitliche Einfluss ist überall deutlich spürbar: Im Süden dehnen sich über weite Flächen Hochmoore aus, die sich durch Verlandung ehemaliger Seen bildeten.

Sie sind Teil des Naturschutzgebietes Osterseen.

Am Standort handelt es sich um mineralische Böden mit mittleren Standortverhältnissen.

Der Sonnenweg von Osten her ist in Verlängerung zum Höhenweg ein beliebter Wanderweg nördlich von Gartensee und Ursee im Bereich der „Emilsruh“.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung umfasst insgesamt 9.542 qm, der neu einbezogene Bereich in den Bebauungszusammenhang 3.641 qm, und die Fläche im Landschaftsschutzgebiet mit 557 qm, die nicht bebaut werden kann.

3.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Im Zusammenhang mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens und i.V. mit § 34 BauGB kann gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2. und Abs. 3 von der Erstellung einer Umweltprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 abgesehen werden.

Die Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch muss für die neu hinzu kommende Außenbereichsfläche angewendet werden.

3.3 Anwendung der Eingriffsregelung

Bei der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zwischen Baumschulenstraße und Rosenstraße, TI.FI.Nr. 478 und 480 kann auf eine differenzierte Vorgehensweise nach Absatz 3.2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)“ verzichtet werden, da die Planung weitgehende Vermeidungsmaßnahmen und ausreichende Gestaltungsmaßnahmen vorsieht.

Der Leitfaden sieht vor, dass kein Ausgleichsflächenbedarf besteht, wenn alle Fragen der nachfolgend aufgeführten Checkliste mit „ja“ beantwortet werden können.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (entspricht der Checkliste im Absatz 3. „Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung“ des Leitfadens)

0. Planungsvoraussetzungen

Satzung mit integriertem Grünordnungsplan ja

Eine Satzung mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

>>> In den Plan wurden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, im Übrigen handelt es sich um eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung.

1. Vorhabenstyp

Art der baulichen Nutzung ja

Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet gem. § 34 BauGB; (ein zusätzliches Wohnhaus mit Nebengebäuden)

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung ja
 Die festgesetzte GRZ beträgt etwa
 $330 \text{ qm GR} : 2.920 \text{ qm Grundstück} = 0,11$, ist also als kleiner als 0,35
2. **Schutzgut Arten und Lebensräume**
- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für ja
 Natur und Landschaft haben;
 Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.
- >>> intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen;
- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und ja
 zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a des Leitfadens)
 vorgesehen.
 >>> umfangreiche Pflanzgebote und private Grünflächen festgesetzt,
 darüber hinaus straßenbegleitende Grünflächen in einer großzügigen
 Breite, auf der Straßenseite 1 m breiter sonstiger Grünstreifen.
3. **Schutzgut Boden**
- Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen ja
 (vgl. z.B. Listen 2 und 3a des Leitfadens) begrenzt.
 Es handelt sich um mineralische Böden mit mittleren
 Standortverhältnissen
 >>> Erschließung bereits vorhanden;
 Flächen für den ruhenden Verkehr sind wasserdurchlässig herzustellen.
 Unverschmutztes Regenwasser ist zu versickern.
4. **Schutzgut Wasser**
- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja
 Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
 >>> Grundwasser wird nicht tangiert;
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschicht- ja
 wasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz)
 >>> bleiben unberührt.
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers ja
 vorgesehen.
 Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte
 Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrs-
 Flächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.
 >>> Regenwasserversickerung breitflächig; Grünflächen festgesetzt;
 durch straßenbegleitende Grünflächen wird eine Aufweitung erreicht.

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja

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

>>> nicht beeinträchtigt, da ausreichender Freiraum nach Süden und in Verbindung mit der Baumschulenstraße vorhanden

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja
>>> umfangreiche Pflanzgebote und Flächen zur Ortsrandeingrünung

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ja

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

>>> Baugebiet liegt im Anschluss zum Baubestand auf ebenem Gelände

6.3 Einbindung in die Landschaft: ja

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4 des Leitfadens).

>>> umfangreiche Pflanzgebote / Grünflächen zur Ortsrandeingrünung

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht kein weiterer Ausgleichsflächenbedarf.

4.0 Grünplanung

Für die Begrünung des Gebietes wurden umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Für die Verteilung der Bäume wurde im Plan ein Vorschlag gemacht, der zu einer ausgewogenen Verteilung der Gehölze im Baugebiet führt. Je nach der individuellen Gartengestaltung können die Gehölze auch verschoben werden.

Zur Schaffung einer ausreichenden Ortsrandbegrünung und damit eines möglichst gut begrüneten Überganges von der Siedlung in die Landschaft nach Süden, Westen und Osten hin sind private Grünflächen und Ausgleichsflächen in Kombination festgesetzt, die nicht bebaut werden dürfen und die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

Im Landschaftsschutzgebiet wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Damit kann der Übergang zum Landschaftsschutzgebiet weiter verbessert und erhalten werden. Die Fläche wird als Wiese zweischürige gepflegt.

5.0 Anzahl der Wohnungen

Wie der Bestandsaufnahme und Bewertung zu entnehmen ist, liegt das Plangebiet in einem landschaftlich sehr sensiblen Bereich im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturschutzgebiet. Die Sicherung dieser herausragenden Qualitäten bedingt aus städtebaulichen Gründen auch die restriktive Festlegung der Anzahl der Wohnungen aus städtebaulichen Gründen. Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen bezogen auf das Bauland festgelegt.

Nach den zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (auch nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 08.10.1998 - 4c 1.97 - (OVG Lüneburg)) erfolgt die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl der Wohnungen durch eine Verhältniszahl bezogen auf die Grundstücksfläche. Pro vollendeter 1200 qm Grundstücksfläche wird 1 Wohnung zugelassen. Allerdings ist auch diese Regelung nur im Verbund mit anderen Festsetzungen geeignet, die Struktur des Gebietes zu sichern.

Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ist auch deshalb zweckmäßig, da die Anliegergemeinden des Starnberger Sees mit einer Ringkanalisation abwassertechnisch entsorgt werden. Die Kläranlage verfügt nur über eng begrenzte Einwohnergleichwerte, die auf die einzelnen Gemeinden aufgeteilt sind. Aus dies, insbesondere aber die eingangs erwähnten städtebaulichen Gründen sprechen gegen eine übermäßige bauliche Verdichtung im Planungsbereich (Stellplätze/ Garagen/ Zufahrten).

6.0 Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und der Novellierung des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I s. 2414) besteht eine Verpflichtung zu prüfen, ob zum Bebauungsplan bzw. im vorliegenden Fall zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Das Bebauungsplanverfahren wird daher nach dem derzeit geltenden Baugesetzbuch durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für dieses Baugebiet gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB daher nicht erforderlich.

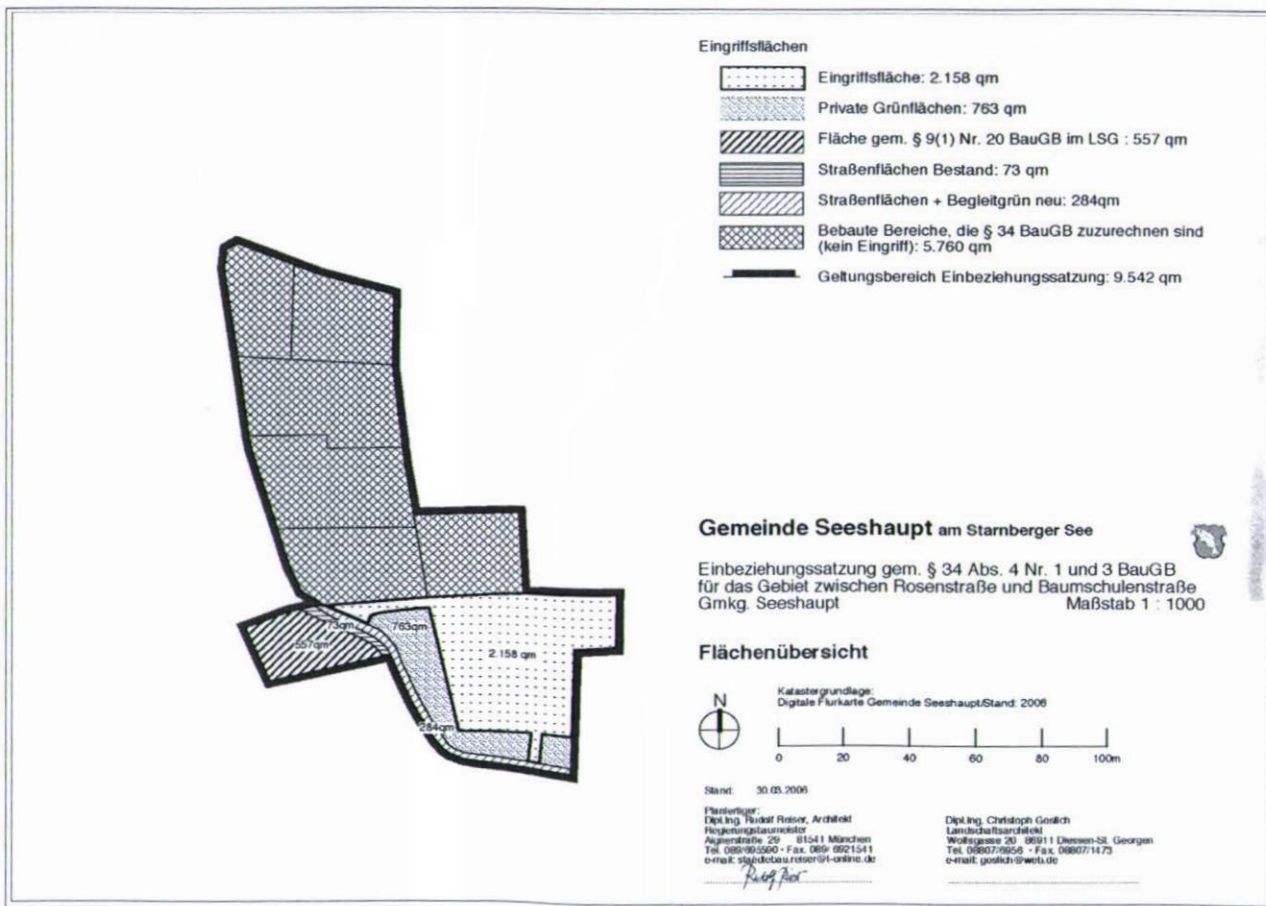
Nach der Anlage 1 zum UVPG muss eine Prüfung im Einzelfall vorgenommen werden, wenn die zulässige Grundfläche (Nettowohnbauland) 20.000 m² übersteigt. Mit der Grundfläche von 330 m² wird der untere Schwellwert für ein Vorprüfverfahren deutlich unterschritten.

Es ist daher weder eine Vorprüfung notwendig, noch ist die Satzung UVP-pflichtig.

7.0 Flächenübersicht

Max. zulässige Grundfläche	330 qm
Bereiche nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB	5.760 qm
Straßenflächen/ Begleitgrün neu	284 qm
Straßenflächen Bestand	73 qm
Private Grünflächen (Orts- und Landschaftsbild)	763 qm
Ausgleichsflächen (Puffer-Ausgleichsfläche zum Landschaftsschutzgebiet)	557 qm
Fläche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	2.920 qm

Umgriff Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
ca. 9.542 qm



8.0 Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren

8.1 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Weilheim, Schr. v. 02.05.2006,

Das Amt für Landwirtschaft und Forsten, Weilheim weist auf folgendes hin:
Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

8.2 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Schr. v. 05.05.2006

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Trage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 unterliegen.

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.

8.3 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schr. v. 18.05.2006

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim weist auf folgendes hin:

Grundwasser

Da uns in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes keine Grundwassermessergebnisse vorliegen, können wird die Aussage „Grundwasser wird nicht tangiert“ nicht bestätigen. In 1,3 km Entfernung (südöstlich) liegt der Flurabstand bei 5-7 Metern, so dass ein ähnlicher Flurabstand im Planungsgebiet wahrscheinlich ist, aber nicht zugesichert werden kann.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Erkundung de Baugrundes grundsätzlich den jeweiligen Bauherren obliegt, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss.

Wasserversorgung

Das festgesetzte Wasserschutzgebiet für den genutzten Trinkwasserbrunnen entspricht nicht mehr den heute zu stellenden Anforderungen. Zur langfristigen Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung lässt die Gemeinde deshalb das Einzugsgebiet des Brunnens ermitteln, um das Wasserschutzgebiet und den § 3 der Schutzgebietsverordnung anpassen zu können.“

8.4 E-On Bayern, Kundencenter Penzberg, Schr. v. 27.04.2006

Die E-On Bayern, Kundencenter Penzberg weist auf folgendes hin:

Die Normalversorgung mit elektrischer Energie der in der Einbeziehungssatzung bestehenden Gebäude sowie der geplanten Bauvorhaben ist durch bestehende Anlagen gesichert.

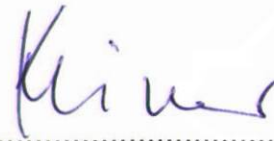
Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Hierfür erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßen- und Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

Die bestehende Freileitung im Bereich der Satzung soll im Rahmen der Bauarbeiten verkabelt werden.

Gemeinde Seeshaupt

Seeshaupt, den 21.09. 2006



.....
(Kirner, Erster Bürgermeister)

Stand: 30.03.2006

redakt. ergänzt: 20.06.2006