

Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „westlich Pfarrer-Behr-Weg“

für das Grundstück Fl.Nrn. 979/14 und 979/52 gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13a BauGB



Einschließlich 1. Änderung hierzu

Stand: 07.09.2015

Redakt. ergänzt: 17.11.2015

Seeshaupt, 03.12.2015

.....
Bernwieser, Erster Bürgermeister

Begründung § 13 a BauGB:

Stand: 05.01.2015

Redakt. ergänzt: 19.05.2015

Planfertiger:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser

Architekt Regierungsbaumeister

Aignerstraße 29 81541 München

Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541

E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See

Begründung zur erneuten Vereinfachten Änderung

Die Änderung wurde erforderlich, da das entwickelte Hochbauprojekt die aufgrund der ersten Auslegung eingearbeiteten Festsetzungen zum Schallschutz städtebaulich nicht sinnvoll eingehalten werden können. Daher wird im Rahmen dieser Änderung eine technische Alternative zum Schallschutz festgelegt, einschließlich geringer Anpassungen betreffend die Anbauzonen und Baugrenzen / Carport. Anschließend soll das Bauvorhaben im Rahmen der Genehmigungsfreistellung realisiert werden.

E. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 a BauGB

1. Anlass und Ziele der Änderung

Der bestehende Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg", Gmkg. Seeshaupt, soll in dem Teilbereich Fl.Nr. 979/14 städtebaulich neu geordnet werden. Der überalterte Baubestand, der bisher mit II+D und mit 8 WE festgesetzt ist, soll abgebrochen und neu bebaut werden mit insgesamt 11 WE und 11 Carports bzw. Stellplätzen.

2. Situation und Änderungen

Auf dem Grundstück ist auch jetzt schon ein Geschossbau vorhanden. Bei der Neubebauung wird der besondere Nutzungszweck des Grundstücks für Sozialwohnungen durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB entsprechend gesichert.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,30 festgelegt. Die Umgebungsbebauung nördlich hat rechnerisch eine GRZ von 0,25 (Ost) und 0,27 (West), östlich des BV ergeben sich GRZ von 0,11 und 0,20, süd-westlich beim Dreispänner 0,19. Bisher sind im B-Plan lediglich Baugrenzen und keine GR oder GRZ festgelegt.

Die Unterschreitung der gemeindlichen Stellplatzsatzung mit nur einem Stellplatz je WE erscheint aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 2. BauGB (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, ...), und der vorrangigen Innenentwicklung des BauGB dann sachgerecht, wenn durch geeignete Regelungen in den Mietverträgen die Überparkung der angrenzenden Wohnstraßen vermieden wird (z.B. bei Zweitauto erforderlicher Nachweis eines Stellplatzes / Garage in der Nähe der Wohnanlage).

Die Länge der nördlichen Carportzeile wird mit max. 9 m Länge korrespondierend mit der BayBO festgelegt. Die Außenwand mit Rankkletterpflanzen bewachsen wird und die Dachaufsicht durch ein Gründach erträglich wird auch für die nördlich knapp angrenzende Wohnbebauung. Darüber hinaus ist die nördliche Wohnbebauung vor Lärm und Abgasen der PKW im Innenhof der Wohnanlage durch mind. 1,50 m hohe Wände abzuschirmen, die nach Norden hin zu begrünen sind.

Das Landratsamt Weilheim, Sachgebiet Städtebau, weist darauf hin, dass die Carportzeile die max. Länge von 9 m als Grenzebebauung überschreitet.

Einwendungen gegen die Bebauungsplanänderung liegen vom nördlichen Grundeigentümer bisher nicht vor.

3. Immissionsschutz

Die Belastungszahlen aus dem Verkehrsgutachten von 2012, Prof. Kurzak, werden noch aufgenommen:

Seeseitener Straße: dtv 2012:	5.000 Kfz/24 h, davon 210 Schwerlastverkehr
Prognose für 2030	5.800 Kfz/24 h

Im übrigen wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz und die im Anhang, Ziff. 1. Wiedergegebene Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde hingewiesen.

Abschließende Abwägung zum festgesetzten städtebaulichen Konzept:

Das städtebauliche Konzept der Wohnanlage für den sozialen Wohnungsbau wurde im Rahmen eines alternativen Planverfahrens ermittelt. Dabei war es im Hinblick auf kostengünstigen Wohnungsbau auch ein Ziel, Wohnungen und Stellplätze wirtschaftlich angemessen zu realisieren. Daher wurde eine teure Tiefgarage vermieden und die Stellplätze ebenerdig und reduziert auf 1 Stellplatz pro Wohnung eingeplant.

Eine geänderte Planung, z.B. mit straßenparallelem Baukörper würde die Wohnungen noch näher an die Straßenimmissionen heranführen und die Stellplätze in den ruhigen Hofraum verlegen. Außerdem wäre die Hauptwohnseite dann ausschließlich nach Osten orientiert, was die Besonnung der Wohnungen ganz deutlich benachteiligt hätte. Die Gemeinde Seeshaupt gibt daher der geplanten Situierung den Vorrang und stellt die Immissionsschutzbelange der innerörtlichen Bebauung - die im Bebauungszusammenhang liegt - zurück.

4. Verfahren

Anforderungen aus der Eingriffsregelung ergeben sich nicht (§ 13 BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Es wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Es wird dem Bauherrn empfohlen, keine Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (April bis August) vorzunehmen und vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.