



Begründung

zur 25. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich des Pfarrer-Behr-Weges“

Gemeinde Seeshaupt

Fassung vom: 12.10.2020
Geändert am: 08.12.2020
Redaktionell geändert am: 09.11.2021

Planfertiger Büro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179 / 925541
Fax: 08179 / 925545

Auskünfte: Gemeinde Seeshaupt, - Bauamt -
Weilheimer Straße 1 - 3,
82402 Seeshaupt
Telefon: 08801 / 9071-0
Telefax: 08801 / 2427

Inhalt:

- A) Lage des Plangebietes und Planungsbedürfnis
- B) Flächennutzungsplan
- C) Ziele und wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
- D) Erschließung und Stellplätze
- E) Grünordnung und Artenschutz
- F) Immissionsschutz

A) Lage des Plangebietes und Planungsbedürfnis

Der räumliche Geltungsbereich der 25. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich des Pfarrer – Behr – Weges“ umfasst 2 räumlich getrennte Änderungsbereiche:

Der Änderungsbereich 1 umschließt Teilflächen der Flurstücke 256, 832, 834/3, 834/7 sowie 979/8, Gemarkung Seeshaupt (zwischen Seeseitener Straße und Pettenkoferallee).

Der Änderungsbereich 2 enthält die Flurstücke 175/1 175/4, 175/5 sowie 175/6 Gemarkung Seeshaupt zwischen Weilheimer Straße und der von-Simolin-Straße.

Im Geltungsbereich der 25. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich des Pfarrer - Behr - Weges“ gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan „Westlich des Pfarrer-Behr-Weges“ vom 07.07.1998. Die 25. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich des Pfarrer-Behr-Weges“ der Gemeinde Seeshaupt ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Westlich des Pfarrer – Behr – Weges und dessen Änderungen.

Änderungsbereich 1:

Die 25. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich des Pfarrer-Behr-Weges“ umfasst neben den Verkehrsflächen (Seeseitener Straße, Pettenkoferallee) eine Teilfläche des Flurstückes 832, Gemarkung Seeshaupt, welches nördlich an die Pettenkoferallee und östlich an die Seeseitener Straße angrenzt und im Wesentlichen das landwirtschaftliche Gehöft mit umliegenden Nebengebäuden und gebäudenahen Garten- und Grünflächen umfasst. Der Änderungsbereich 1 ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Da die Landwirtschaft an dieser Stelle zukünftig nicht mehr betrieben wird, sollen die planerischen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Eine wohnbauliche Nutzung bietet sich dabei an, da der Planbereich bereits von Wohnbebauung (vgl. Flurnummern 832/1 und 833, beide Gemarkung Seeshaupt) eingerahmt und die Erschließung bereits vorhanden bzw. vorgezeichnet ist. Auf diese Weise sollen für die nachwachsende Bevölkerung hochwertige Wohnmöglichkeiten in attraktiver Lage geschaffen werden. Zudem wird die Planung dem Anspruch gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, indem eine bereits mit einem Gehöft überbaute bzw. eine bereits vollständig erschlossene, an der Pettenkoferallee gelegene Baulücke für die Planung beansprucht werden. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan „Westlich des Pfarrer - Behr - Weges“ geändert.

Änderungsbereich 2:

Der als Änderungsbereich 2 bezeichnete Teil des Geltungsbereiches ist im aktuellen Bebauungsplan als „sonstige Grünfläche“ festgesetzt. Hier wurde in Grenzbebauung zu Flurstück 175/6, Gemarkung Seeshaupt ein Garten- und Gerätehaus errichtet, für welches mit der hier vor-

liegenden 25. Bebauungsplanänderung nachträglich die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll. In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan auf dem Grundstück von-Simolin-Straße Nr. 4 eine Garagenzeile mit 3 Garagen festgesetzt ist, von denen eine Garage im Änderungsbereich 2 auf dem Flurstück 175/1, Gemarkung Seeshaupt zu liegen kommt. Anstelle der Garage, deren Bau an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird, soll in der 25. Änderung nun Baurecht für das errichtete Garten- und Gerätehaus geschaffen werden.

Die 25. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Der Umgriff des Änderungsbereiches 1 umfasst ca. 0,744 ha, der des Änderungsbereiches 2 ca. 0,176 ha Fläche.

B) Flächennutzungsplan

Im wirksamen, mit Bescheid vom 01.06.1992 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt ist der Änderungsbereich 1 als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO dargestellt. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan setzt den Änderungsbereich 1 als Dorfgebiet (MD) fest, was der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung Rechnung trägt. Mit Blick auf die zukünftig geplante Nutzung „allgemeines Wohngebiet (WA)“ im Änderungsbereich 1 ist der Flächennutzungsplan hier im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Änderungsbereich 2 stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan „Wohnbaufläche“ und entlang der Weilheimer Straße „sonstige Grünfläche mit Baumbestand“ dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Westlich des Pfarrer – Behr – Weges“ setzt hier „sonstige Grünfläche“ fest.

C) Ziele und wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Änderungsbereich 1:

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde Seeshaupt das Ziel, ein landwirtschaftliches Gehöft, welches bereits derzeit von Wohnbebauung (vgl. Fl.Nr. 833, 832/1, Gemarkung Seeshaupt) umgeben ist, abzureißen und den freiwerdenden Grund zur Schaffung von neuem Wohnraum (1 Mehrfamilienhaus, 2 Doppelhäuser) zu nutzen. Aus diesem Grund wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Art der Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Mehrfamilienhaus

Das landwirtschaftliche Gehöft soll durch einen rechteckigen Baukörper in gleicher Ausrichtung und Ausdehnung ersetzt werden. Mit der Festsetzung einer Wandhöhe von 7 Meter¹ passt sich das neue Gebäude in die 2-geschossige Nachbarschaftsbebauung ein. Die maximal zulässige Dachneigung von 35° ermöglicht unter Beachtung der Regelungen der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Ortsgestaltungssatzung den Ausbau des Dachgeschosses mit Gauben, so dass das Gebäude insgesamt als dreigeschossig festzusetzen ist. Indem die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung zu den Dachaufbauten gelten, ist ein Kompromiss zwischen der städtebaulichen Zielsetzung, eine ruhige Dachlandschaft ohne gestalterische Brüche zu gewährleisten und einer besseren Nutzbarkeit der Gebäude gefunden. Auf diese Weise entstehen bis zu 14 neue Wohnungen, deren Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht sind. Zusätzlich sind 7 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Auf Basis der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche für das Hauptgebäude von 500 Quadratmetern ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,33. Durch das vorgesehene Nutzungskonzept werden eine Tiefgarage und Zuwegungen erforderlich, die die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen durch Nebenanlagen von 50 % übersteigen, jedoch innerhalb der in der BauNVO genannten Obergrenze der GRZ einschließlich Nebenanlagen von 0,8 liegt. Mit dem Ziel, die dargelegte Nutzung in dem beschriebenen Maß zu ermöglichen, wird der festgesetzte Umfang der Nebenanlagen, der hier insbesondere durch die Dimensionierung der Tiefgarage bedingt ist, für vertretbar erachtet, zumal die Tiefgarage mit Boden überdeckt und begrünt wird.

Doppelhäuser

Die beiden Doppelhäuser sind als rechteckige Baukörper mit Satteldach konzipiert, die die Firstrichtung der Nachbarschaftsbebauung aufnehmen und im Planbereich weiterführen. Um den heutigen Ansprüchen an energiesparende Bauweise zu genügen, setzt der vorliegende Bebauungsplan für die zweigeschossigen Doppelhäuser eine Wandhöhe von 6,7 m fest, die weitreichende bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung ermöglicht und sich städtebaulich in das vorhandene Umfeld einpasst. Die Dachneigungen entsprechen denen der umliegenden Gebäude. Um regenerative Energien zu fördern, ist im Planbereich die Nutzung von flach auf dem Dach aufliegenden Solaranlagen (ohne Aufständigung) per Ortsgestaltungssatzung zugelassen. Indem für jede Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist, ist sichergestellt, dass auf dem Grundstück ausreichend Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung und die Eingrünung zur Verfügung steht. Jeder Doppelhaushälfte ist eine Garage zugeordnet. Sofern weitere

¹ Für die Baubereiche 1, 2a und 2b wird, da noch keine konkrete Höhenlage für die geplante nördliche Erschließungsstraße festgesetzt ist, als Bezugspunkt für die Wandhöhe die Höhe der Oberkante der fertigen Fußbodens mit Bezug zu jeweils definierten Höhenbezugspunkten festgesetzt. Für den Baubereich 3 kann demgegenüber die gemittelte Höhe der bereits vorhandenen Erschließungsstraße („Pettenkoferallee“) als Höhenbezug dienen.

Stellplätze erforderlich werden, können diese auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch mit waserdurchlässigem Belag errichtet werden (Ausnahme: behindertengerechte Stellplätze).

Fläche für die Landwirtschaft

Der Bereich nördlich der von der Seeseitener Straße abzweigenden Erschließung, der ein landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude enthält, wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und mit der genannten Nutzung im Bestand erhalten. Das bereits im aktuellen Bebauungsplan enthaltene Nebengebäude wird nachrichtlich übernommen.

Änderungsbereich 2:

Im Änderungsbereich 2 wird auf die bislang vorhandene Festsetzung einer Garage zugunsten des neu errichteten Garten- und Gerätehauses mit Zufahrt von der von-Simolin-Straße verzichtet. Im Weiteren ist es hier Ziel der Bebauungsplanänderung, den naturnahen, hier ortsbildprägenden Charakter der innerörtlichen Grünflächen durch Festsetzung des vorhandenen, erhaltenswerten Obst- und Laubbaumbestandes dauerhaft zu sichern. Da die gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO ermittelten Abstandsflächen für das errichtete Garten- und Gerätehaus ursprünglich mit 3 Meter auf dem benachbarten Grundstück 175/3, Gemarkung Seeshaupt zu liegen kommen, erfolgt ein Neuzuschnitt der Flurstücke (neues Flurstück 175/6, Gemarkung Seeshaupt) durch Flächentausch. Auf diese Weise werden die Regelungen zu den Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten.

D) Erschließung und Stellplätze

Änderungsbereich 1:

Während das südlich gelegene Grundstück bereits über die Pettenkoferallee erschlossen ist, wird das Mehrfamilienhaus und das im Nordosten gelegene Doppelhaus durch Ausbau der zum Gehöft gehörenden Zuwegung erschlossen. Indem die nördliche Erschließung als private Erschließungsstraße mit Geh- und Fahrtrechten für Hinteranlieger festgesetzt ist, kann sie weiterhin beispielsweise durch die Landwirtschaft als Zufahrt zum Flurstück 204, Gemarkung Seeshaupt weiterhin genutzt werden, ist jedoch durch die Eigentümer zu unterhalten.

Der Stellplatznachweis gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeshaupt erfolgt in Form von Tiefgaragenstellplätzen für das Mehrfamilienhaus und weiteren oberirdischen Stellplätzen. Für die Doppelhaushälften sind Garagen auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Änderungsbereich 2:

Das Garten- und Gerätehaus ist durch eine gekieste Zufahrt von der von-Simolin-Straße erschlossen.

E) Grünordnung und Artenschutz

Änderungsbereich 1:

Das grünordnerische Konzept verfolgt das Ziel, die geplante Bebauung zu den Erschließungsstraßen einzugrünen: so ist entlang der Pettenkoferallee die Pflanzung von 4, entlang der Erschließung im Norden die Pflanzung von 7 markanten heimischen Laubbäumen festgesetzt. Der bereits vorhandene Baumbestand entlang der Seeseitener Straße, der den Übergang der Bebauung zur offenen Landschaft gestaltet, wird als „zu erhalten“ festgesetzt.

Der Erhalt einer markanten Linde, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem östlich anschließenden Nachbargrundstück (Flurnummer 831/2, Gem. Seeshaupt) steht, wurde bereits durch entsprechende Lagepositionierung der Garage zum Baubereich 2b berücksichtigt. Darüber hinaus wird auf die Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzflächen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

Im Weiteren wurden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine qualitätsvolle Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen. So sind für die nicht über- oder durch die Tiefgarage unterbauten Grundstückflächen quantitative Pflanzgebote festgesetzt, die eine qualitätsvolle Durchgrünung der Baugrundstücke ohne genaue Ortsvorgabe für die Pflanzungen sicherstellen.

Damit auch das Grundstück mit dem Mehrfamilienhaus trotz der erwünschten dichteren Bauweise ausreichend Grünflächen erhält, ist dort vorgesehen, die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Durch eine mindestens 60 cm mächtige Überdeckung der Tiefgarage werden begrünte Flächen geschaffen, die für die Anwohner ausreichend Freiraum mit Aufenthaltsqualität bieten.

Wenngleich in dem Verfahren gemäß § 13a BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung entfällt und die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, wird durch die vorgenannten Maßnahmen eine qualitätsvolle Durchgrünung und ein Ersatz für die derzeit auf dem Grundstück befindlichen Gehölze geschaffen.

Regelungen zu gestalterisch ansprechenden Einfriedungen sind durch nachrichtliche Übernahme der Einfriedungssatzung sichergestellt. Dem Anspruch, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird Rechnung getragen, indem Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten sind. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in den Untergrund abzuleiten.

In Bezug auf den Artenschutz ist festzustellen, dass das innerörtlich gelegene Grundstück teilweise noch mit (Obst-)Bäumen und Sträuchern bestanden ist. Die zur Fällung vorgesehenen Bäume weisen vorwiegend geringe bis mittlere Stammdurchmesser auf. Es ist davon auszugehen, dass frostfreie Winterquartiere in Bäumen nicht vorhanden sind. Insofern ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausreichend, die Fällung des Baumbestandes im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen. Dadurch kann die Tötung von Tieren aus den Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Zudem handelt es sich bei dem abzureißenden Gebäude um ein Gehöft, dessen Außenwand mit Holz verkleidet ist und damit potentiell als Fledermauslebensraum in Frage kommt. Insofern kann beim Abriss eine Gefährdung von Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden, wenn der Dachstuhl und die Holzverkleidungen Lebensraum dieser Artengruppe darstellen. Die hieraus entstehenden artenschutzrechtlichen Belange werden innerhalb des Bebauungsplanes berücksichtigt, indem vor Beginn der Arbeiten am Gebäude der Nachweis erbracht werden muss, dass dort keine Fledermäuse zu erwarten sind. Alternativ kann der Abriss in Zeiträumen vorgenommen werden, in denen sicher keine Sommer- und Winterquartiere durch die Tiere besetzt sind. Dies ist in der Regel zwischen Mitte März bis Ende April und zwischen September und Ende Oktober der Fall.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden kann, wenn die Fällung der Bäume außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt und der Gebäudeabriss die für Fledermäuse relevanten Zeiträume berücksichtigt.

Änderungsbereich 2:

Die Flurstücke im Änderungsbereich 2 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als sonstige Grünflächen dargestellt. Sie werden mit Ausnahme des Garten- und Gerätehauses und der zugehörigen Zufahrt auch weiterhin als private Grünflächen festgesetzt. Zusätzlich wird der naturnahe Charakter der Grünflächen durch die Festsetzung der zu erhaltenden Laubbäume gestärkt. Um den Erhalt des schützenswerten Baumbestandes sicherzustellen, wird zur Dokumentation der Begründung zum Bebauungsplan ein Baumbestandsplan beigelegt (vgl. dazu Anlage zur Begründung der 25. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich des Pfarrer-Behr-Weges“).

F) Immissionsschutz

Änderungsbereich 1:

Eine überschlägige Ermittlung der Lärmimmissionen auf Basis der Prognosezahlen für den Verkehr auf der Seeseitener Straße im Jahr 2030 führt für die Westseite des Baubereiches 1 zu einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV und der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu einem Abstand von 5 m zur westlichen Baugrenze. Um für das Mehrfamilienhaus gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan für schutzbedürftige Räume (Kinder-, Schlaf-, Gast-, Wohnzimmer, Büros u.a.) im westlichen Teil des Baubereiches 1 entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Gemeinde Seeshaupt, den

Fritz Egold
1. Bürgermeister