



Begründung

zur 26. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich des Pfarrer-Behr-Weges“

Gemeinde Seeshaupt

Fassung vom:	13.09.2022
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
- B) Flächennutzungsplan
- C) Anlass und Zielsetzungen für die 26. Bebauungsplanänderung und sich daraus ergebende Änderungen der Festsetzungen
- D) Erschließung und Stellplätze
- E) Grünordnung und Artenschutz
- F) Immissionsschutz

A) Lage des Plangebietes

Die hier vorliegende 26. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich des Pfarrer-Behr-Weges“ der Gemeinde Seeshaupt ersetzt in ihrem Geltungsbereich die rechtskräftige 25. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich des Pfarrer – Behr – Weges“.

Der räumliche Geltungsbereich der 26. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich des Pfarrer – Behr – Weges“ umfasst 2 räumlich getrennte Änderungsbereiche:

Der Änderungsbereich 1 umschließt die Flurstücke 832 und 832/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 256, 832/3, 834/3, 834/7, 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.

Die 26. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich des Pfarrer – Behr – Weges“ beinhaltet ausschließlich eine Überplanung des Änderungsbereiches 1. Der Änderungsbereich 2 bleibt unverändert bestehen, wird aber, damit alle rechtswirksamen Inhalte auf einem Planwerk zu finden sind, weiterhin hier dargestellt. Der Geltungsbereich der 26. Änderung ist identisch zum Geltungsbereich der bisher rechtskräftigen 25. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich des Pfarrer-Behr-Weges“. Die zwischenzeitlich erfolgte Neuordnung der Flurstücke wurde in die 26. Änderung des Bebauungsplanes eingepflegt.

Die 26. 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. Im Änderungsbereich 2 stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan „Wohnbaufläche“ und entlang der Weilheimer Straße „sonstige Grünfläche mit Baumbestand“ dar.

Bereits in der rechtskräftigen 25. Änderung des Bebauungsplanes wurde für den Änderungsbereich 1 allgemeines Wohngebiet (WA) und für den Änderungsbereich 2 „sonstige Grünfläche“ festgesetzt. Diese Festsetzungen zur Nutzung haben auch in der hier vorliegenden 26. Änderung

des Bebauungsplanes unverändert Bestand. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

C) Anlass und Zielsetzungen für die 26. Bebauungsplanänderung und sich daraus ergebende Änderungen der Festsetzungen

Änderungsbereich 1:

Nachdem im Bereich des Flurstückes 832, Gemarkung Seeshaupt ein Besitzwechsel mit Neuordnung der Flurstücksgrenzen stattgefunden hat, wurde der Gemeinde Seeshaupt ein überarbeitetes Konzept für eine Bebauung in diesem Bereich vorgelegt. Folgende Zielsetzungen werden mit dem geänderten Konzept zur Bebauung verfolgt:

1. Verbesserung des Bauungs- und Erschließungskonzeptes im Bereich des Flurstückes 832/2, Gemarkung Seeshaupt

Innerhalb der 25. Änderung des Bebauungsplanes war der Grenzverlauf zwischen dem südlich gelegenen Baugrundstück und der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche durch einen unruhigen Verlauf mit Vor- und Rücksprüngen gekennzeichnet, welcher dort zu einer erschwerten Bearbeitung für die Landwirtschaft geführt hätte. Zudem wurde damals davon ausgegangen, dass das vorhandene landwirtschaftliche Nebengebäude an dieser Stelle erhalten wird und über die geplante Erschließungsstraße des Wohngebietes ein zusätzlicher Zugang für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu den hinterliegenden Flächen der Landwirtschaft möglich sein soll. Indem nun geplant ist, dass landwirtschaftliche Nebengebäude an dieser Stelle aufgrund des schlechten baulichen Zustandes abzureißen und eine zusätzliche Zufahrt für die Landwirtschaft über das Grundstück 832/2, Gemarkung Seeshaupt nicht benötigt wird¹, erfolgte mit der hier vorliegenden 26. Bebauungsplanänderung eine Umplanung des Erschließungskonzeptes: Zur Reduzierung der Grundstücksversiegelung und zur Verkehrsberuhigung des Wohnquartiers sind die Besucherparkplätze und die TG-Einfahrt nächst dem öffentlichen Straßenanschluss, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze platziert. Die für das östlich gelegene Doppelhaus vorgesehenen Garagen werden nun in der Tiefgarage untergebracht, wodurch sich ein geometrisch gerader Verlauf der (künftigen) nördlichen Grundstücksgrenze ergibt. Die im Norden verbleibende, landwirtschaftlich genutzte Fläche der Flurnummer 832/3 erhält auf diese Weise einen linearen, leichter maschinell zu bewirtschaftenden Grenzverlauf. Das derzeit vorhandene landwirtschaftliche Nebengebäude kann, bei Bedarf, nach Westen in die landwirtschaftliche Nutzfläche verschoben und auf kurzem Weg von der Seeseitener Straße erschlossen werden.

Auf diese Weise kann das Baufenster des Mehrfamilienhauses um sieben, das Baufenster des

¹ Eine Zufahrt für das im Nordosten gelegene Flurstück 204, Gemarkung Seeshaupt über das Bebauungsplangrundstück war bislang nicht vorhanden und ist auch zukünftig nicht erforderlich. Altrechtliche Dienstbarkeiten gibt es nicht.

Doppelhauses um vier Meter nach Norden verschoben werden. Die markante alte Linde im Süden des Mehrfamilienhauses, für die bislang die Fällung vorgesehen war, wird auf diese Weise erhalten. Die Baukörperanordnung ist insgesamt aufgelockert und mit größeren Südgärten versehen. Die Erschließungsfläche im Norden kann auf eine Erschließung mit geringerer Breite reduziert werden. Der Flächenverbrauch ist insgesamt geringer.

2. Überplanung des Mehrfamilienhauses

War bislang für das 3-geschossige Mehrfamilienhaus ein Satteldach mit Neigung bis 35° festgesetzt, soll mit der 26. Änderung des Bebauungsplanes die Bauweise geändert werden: anstelle des steilen Satteldaches, welches, um im Dachgeschoss ausreichend belichtete Wohnungen zu planen, den Bau von Gauben und Quergiebeln verlangt, soll das oberste Geschoss des Gebäudes nun an den Traufseiten als Staffelgeschoss und mit einem Flachdach ausgebildet werden. Auf diese Weise ergibt sich eine ruhige Dachfläche ohne Unterbrechungen mit einem unmittelbaren Bezug zum gegenüberliegenden Bahnhofsgebäude. Die Firsthöhe des Gebäudes kann dadurch im Vergleich zur zuvor vorgesehenen Lösung reduziert werden. Die Nutzung regenerativer Energieerzeugung (PV-Anlage) ist bei der ruhigen und flacher geneigten Dachfläche weiterhin möglich und kann auf diese Weise ortsbildschonend als flachaufliegende, unauffällige Modulfläche in das Dach integriert werden.

Anpassung der Festsetzungen

Im Vergleich zur 25. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich des Pfarrer - Behr – Weges“ ergeben sich durch das neue, oben beschriebene städtebauliche Konzept insbesondere Änderungen an der Lage der Erschließungsstraße, der Tiefgarage und Stellplätze sowie der Lage der Baugrenze im Baubereich 1, 2a und 2b. Im Weiteren wird der zentral gelegene Baum als zu erhalten in die Planzeichnung aufgenommen und das landwirtschaftliche Nebengebäude nach Westen näher an die Seeseitener Straße verschoben. Für den Baubereich 1 erfolgt zudem mit Blick auf die geänderte Gebäudegestaltung eine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (vgl. F3) und zur Bauweise und baulichen Gestaltung (vgl. F4). Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert.

Änderungsbereich 2:

Der Änderungsbereich 2 bleibt unverändert.

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.

Der Stellplatznachweis gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeshaupt erfolgt in Form von Tiefgaragenstellplätzen für das Mehrfamilienhaus und weiteren oberirdischen Stellplätzen. Die Stellplätze für die Doppelhaushälften im Baubereich 2a und 2b werden nun in der Tiefgarage, für die Doppelhaushälften an der Pettenkofer Straße (Baubereiche 3a und 3b) weiterhin in Form von Garagen auf den Baugrundstücken vorgesehen.

E) Grünordnung und Artenschutz

Änderungsbereich 1:

Mit der 26. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich, bis auf die Anpassung der zu pflanzenden Bäume im Bereich der Erschließungsstraße und dem als „zu erhalten“ festgesetzten zentralen Baum keine Änderungen an der Grünordnung und bei Artenschutz. Entsprechend wird an den textlichen Festsetzungen unverändert festgehalten.

F) Immissionsschutz

Änderungsbereich 1:

Wie in der 25. Änderung des Bebauungsplanes wird auch in der 26. Änderung des Bebauungsplanes an den Festsetzungen zum Immissionsschutz festgehalten: 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