

BEGRÜNDUNG (gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zur 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
„Seeshaupt - Ortsmitte II“ der Gemeinde Seeshaupt

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat am 13. Februar 2007 die 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Seeshaupt - Ortsmitte II“ beschlossen.
2. Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 21.01.1991. Der Bebauungsplan übernimmt die Einstufung des Flächennutzungsplanes, somit ist das Entwicklungsgebot beachtet.
3. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau ist keine förmliche Bebauungsplanänderung notwendig, weil es sich um keine zusätzliche Wohneinheit, sondern lediglich um eine Verlagerung handelt – keine **Mehrung** von Wohneinheiten laut Verteilerschlüssel!
4. Mit der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung wurde die Bögl Planungs-GmbH, Obere Stadt 96, 82362 Weilheim i. OB beauftragt.

B. Geplante bauliche Änderung

1. Die Eigentümerin des Grundstückes 318, Gemarkung Seeshaupt beantragt bei der Gemeinde Seeshaupt den Neubau eines Wohnhauses, auf ihrem Grundstück, als Alterswohnsitz.
2. Weil, durch die mittlerweile durchgeführte 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Seeshaupt-Ortsmitte II“ die Wohneinheiten, die durch den Verteilerschlüssel zulässig sind, auf dem Grundstück 318 bereits ausgeschöpft sind (7 Wohneinheiten), wird die Eigentümerin im bestehenden Wohnhaus 2 Wohnungen verschmelzen, um für den gewünschten Neubau 1 Wohneinheit zur Verfügung zu haben.
3. Die Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich nach § 34 BauGB um eine typische Baulücke handelt.
Die Gebäudestellung berücksichtigt den vorhandenen Baum im südlichen Grundstücksbereich und fügt sich harmonisch in die umliegende Bebauung ein.
4. Durch die festgesetzte Grundfläche und die Wandhöhe wird eine geordnete und städtebauliche Entwicklung sichergestellt.
5. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von Süden, über die Dall-Armi-Straße. Strom, Wasser und Kanal sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

C. Eingriffsregelung

1. Wird durch die Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 21 BNatSchG vorgenommen, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a Absatz 3 BauGB) zu entscheiden.
Hierbei ist bereits bestehendes Baurecht – auch mögliches Baurecht im Rahmen von § 34 BauGB – zu prüfen.
2. Aufgrund der geringen Bedeutung des Grundstückes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird zur Ermittlung möglicher Ausgleichsflächen das vereinfachte Verfahren gewählt.

Die Checkliste ist dieser Begründung als Anhang beigefügt; die Maßnahmen für die jeweiligen Schutzgüter werden hier aufgeführt:

1. Vorhabentyp

- 1.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Bei der Ermittlung der GRZ für das Grundstück ergeben sich folgende Werte (Grundfläche Wohnhaus und Garagen)

Flur-Nr.: 138	
Bestand 5 WE =	212,00 m ²
Nebengebäude 1 WE =	129,00 m ²
Neubau 1 WE =	150,00 m ²
Garage (6x8 m) x 2 =	96,00 m ²

gesamt GF 587,00 m² : 4.805,00 m² (Grundstücksfl.) = 0,12 GRZ

Die Ermittlung der GRZ bezieht sich auf die Gesamtgrundstücksgröße mit der vorhandenen und neu geplanten Bebauung.

Die GRZ von 0,12 ist wesentlich geringer als die in der Checkliste angegebenen 0,30.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Das Grundstück beinhaltet Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.
- 2.2 Im Ursprungsbebauungsplan ist der Baumbestand aufgenommen und die Baumschutzverordnung ist zu berücksichtigen.

3. Schutzgut Boden

Durch den vorhandenen Geländeverlauf (größtenteils eben) werden größere Erdmassenbewegungen vermieden.
Die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wird im Ursprungsplan bereits vorgeschrieben

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Keine Beeinträchtigung des Grundwassers, es liegt ein ausreichender Abstand vor.
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.
- 4.3 Die privaten Verkehrsflächen (Stellplatz und Zufahrten) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen – ist bereits im Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt und kommt hier ebenfalls zur Anwendung.

In der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes wird unter Hinweise durch Text auf die NwFreiV und die technischen Regeln (TRENW) hingewiesen. In ihr sind die verschiedenen Versickerungsmöglichkeiten enthalten (z. B. Versickerungsmulden, Rigolen usw.)

5. Schutzgut Luft / Klima

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

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Grundstück befindet sich innerhalb der bestehenden Bebauung. (Innenbereich)
- 6.2 Der Neubau beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.).
- 6.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Einbindung der Neubauten durch entsprechende Pflanzungen).

Durch die Beantwortung der Fragen in der Checkliste mit „ja“ besteht keine weiterer Ausgleichsbedarf.

Die Festsetzungen der Grünordnung im Ursprungsbebauungsplan sichern die Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen.

Weilheim, den 01. Februar 2007
Weilheim, den 26. April 2007

Bögl Planungs-GmbH
Weilheim

.....
Architekt Manfred Bögl

Seeshaupt, den ...14.05.2007

.....
Fritz Stuffer
2. Bürgermeister