



B E G R Ü N D U N G (gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zur 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
„Seeshaupt - Ortsmitte II“ der Gemeinde Seeshaupt im
Bereich der Flur. Nr. 211/3 Teilfläche und Flur Nr. 211/5

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat am 13.11.2007 die 15. 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. Mit der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung wurde die Bögl Planungs-GmbH, Obere Stadt 96, 82362 Weilheim i. OB beauftragt.

B. Geplante bauliche Änderung

1. Die Gemeinde Seeshaupt beabsichtigt den Bau einer neuen Sportstätte. Um das Projekt verwirklichen zu können muß in dieser Bebauungsplanänderung die Baugrenze erweitert werden.
2. Der Neubau wird im Anschluß an die bestehende Mehrzweckhalle errichtet und erstreckt sich in Ost- Westrichtung.
Hierfür muß das jetzige Vereinsheim und die Vereinsgaststätte des FC Seeshaupt abgebrochen werden und das dazugehörige Grundstück der Gemeinde übergeben werden.
3. Im Neubau finden verschiedene Vereine der Gemeinde Seehaupt ihren Platz und werden somit zentral in einem Gebäude untergebracht, ebenso wird wieder eine Vereinsgaststätte entstehen.
4. Durch die Gliederung des Baukörpers fügt sich der Neubau harmonisch in die umliegende Bebauung ein und ist aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle völlig unproblematisch.
5. Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes erfolgt, wie bisher, von Süden über die Bahnhofstraße.
Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an den Bestand sichergestellt.

C. Immissionsschutz

1. Die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros C. Hentschel Consult vom 21.10.2007 ist Beurteilungsgrundlage für den Lärmschutz und dieser Begründung als Anhang beigefügt.

D. 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 beigelegt; 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 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die versiegelte Fläche ermittelt.
Flur-Nr.: 211/3 Teilfläche und 211/5
Bestand MZH = 1.223,00 m²
Neubau Sportzentrum = 920,00 m²
Garage = 40,00 m²

gesamte versiegelte Fläche 2.183,00 m²

Größe des Plangebietes = 6.708 m² x 40 % = 2.683 m²

Die versiegelte Fläche ist um ca. 500,00 m² geringer als die in der Checkliste vorgegebenen 40 % des Plangebietes.

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 Hinweis auf die NwFreiV und die technischen Regeln (TRENGW) 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 08. November 2007

Seeshaupt, den 12. 12. 2007

Bögl Planungs-GmbH
Weilheim

Architekt Manfred Bögl

Fritz Stuffer

2. Bürgermeister