



GEMEINDE SEESHAUPT

Landkreis Weilheim - Schongau

Bebauungsplan "Magnetsried – Süd" - 1. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 08.06.2021

Projekt-Nr.: 3304.005

Auftraggeber:

Gemeinde Seeshaupt

Weilheimer Str. 1 - 3

82402 Seeshaupt

Telefon: 08801 9071-0

Fax: 08801 2427

E-Mail: gemeinde@seeshaupt.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl. – Ing., Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	2
2	Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets	2
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1	Verfahren	3
3.2	Landes- und Regionalplanung	4
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	5
4	Ziel und Zweck, Inhalt der 1. Änderung	6
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	7
6	Belange des Denkmal-, Klima- und Umweltschutzes	7
6.1	Denkmalschutz.....	7
6.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
6.3	Umweltschutz	8
7	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	8

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Seeshaupt hat in seiner Sitzung am 22.09.2020, auf Antrag der Grundstückseigentümerin der Fl.Nr. 217/3, Gmkg. Magnetsried, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Magnetsried - Süd“ beschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine optimalere Ausnutzung des Baugrundstücks (hinsichtlich der Besonnung des Gebäudes und der Freibereiche, unter Berücksichtigung der von der Staatsstraße ausgehenden Lärmimmissionen) durch Anpassung der einzuhaltenden Hauptfistrichtung und der Baugrenzen ermöglicht werden. Eine Mehrung des Baurechts geht mit der Änderung nicht einher, das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

2 Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Gemeindegebiet von Seeshaupt liegt im Osten des Landkreises Weilheim-Schongau, südlich des Starnberger Sees, in der Planungsregion Oberland. Der Hauptort Seeshaupt befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet, am Südufer des Starnberger Sees gelegen und beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde. Er ist zudem Sitz der Verwaltung der Verbandsgemeinde, welche Seeshaupt zusammen mit der Nachbargemeinde Iffeldorf bildet.

Seeshaupt ist über die beiden, sich in der Ortsmitte treffenden Staatsstraßen St 2063 und St 2064 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. An die Bundesautobahn A 95 ist Seeshaupt (Ortsmitte) über die St 2064 an der Anschlussstelle Seeshaupt im Osten (ca. 5 km Entfernung) und über die St 2063 an der Anschlussstelle Iffeldorf im Süden (ca. 8 km Entfernung) angebunden. Die Bundesstraße B 2, westlich des Gemeindegebiets, ist in ca. 14 km Entfernung, über die St 2064 erreichbar. Das Oberzentrum Weilheim in Oberbayern im Westen und das Mittelzentrum Penzberg im Südosten sind jeweils in ca. 15 min Fahrtzeit mit dem PKW erreichbar, die Landeshauptstadt München in rund 30 min.

Seeshaupt liegt mit eigenem Haltepunkt an der Regionalbahnlinie München – Kochel, München ist in rund 45 min Fahrtzeit, Penzberg in rund 10 min Fahrtzeit zu erreichen. Über Linienbusse besteht zudem direkte Verbindung in die Kreisstadt Weilheim in Oberbayern.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Magnetsried. Dieser liegt an der St 2064, westlich des Hauptorts Seeshaupt, in ca. 5 min Fahrtzeit erreichbar; nach Weilheim beträgt die Fahrtzeit rund 10 min. Die Bushaltestelle in der Ortsmitte bindet den Ortsteil zudem an das Linienbusnetz an.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt am südlichen Ortsrand Magnetsrieds und hat eine Größe von rund 0,13 ha.

Er umfasst die Fl.Nr. 217/3, welche neu aus dem nördlichen Teil der Fl.Nr. 217/1 herausgeteilt wurde. Beide Grundstücke liegen westlich der St 2064 und sind über einen Feldweg (Fl.Nr. 314/1), der westlich der beiden Grundstücke den Übergang zur freien Feldflur markiert, erschlossen.

Die Fl.Nr. 317/1 ist mit Bestandsgebäuden (Wohnhaus mit angebautem Schuppen, Werkstatt und Garage) bebaut. Entlang des Feldwegs und der Staatsstraße stehende

Gehölze binden die Baugrundstücke landschaftlich an der Ost- und Westseite ein. Im Bereich der Zufahrt der Fl.Nr. 317/3, von Norden her, steht (jedoch außerhalb des Baugrundstücks) ein großer prägender Bergahorn.

Von Nord nach Süd, zentral durch das Grundstück, verläuft eine geschotterte Zufahrt zur Fl.Nr. 317/1, welche bei einer künftigen Bebauung aufgelassen werden kann. Die Erschließung ist auch über den Feldweg von Westen her gesichert. Das Grundstück wird ansonsten als Extensiv-Wiese genutzt, in den Randbereichen zum Feldweg und zur Staatsstraße hin sind Gehölze aufgewachsen.



Abb. 1: Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand März 2021, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Zur Schaffung von Wohnraum durch die optimalere Ausnutzung (im Sinne der Belichtung und lärmabgewandten Freiraumausnutzung) eines bestehenden Baugrundstücks, hat sich die Gemeinde Seeshaupt entschieden, die vorliegende Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Auf der Fläche ist bereits die Bebauung mit einem Wohngebäude zulässig. Mit der Änderung betreibt die Gemeinde Seeshaupt demnach eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Durch die Bauleitplanung wird die Zulässigkeit einer Grundfläche von 140m² begründet, die deutlich unterhalb der unter § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Obergrenze von 20.000 qm liegt.

Es wird durch die Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über

die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt; von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Seeshaupt ist im **Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2020)** im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2020, 2.2.5 G)

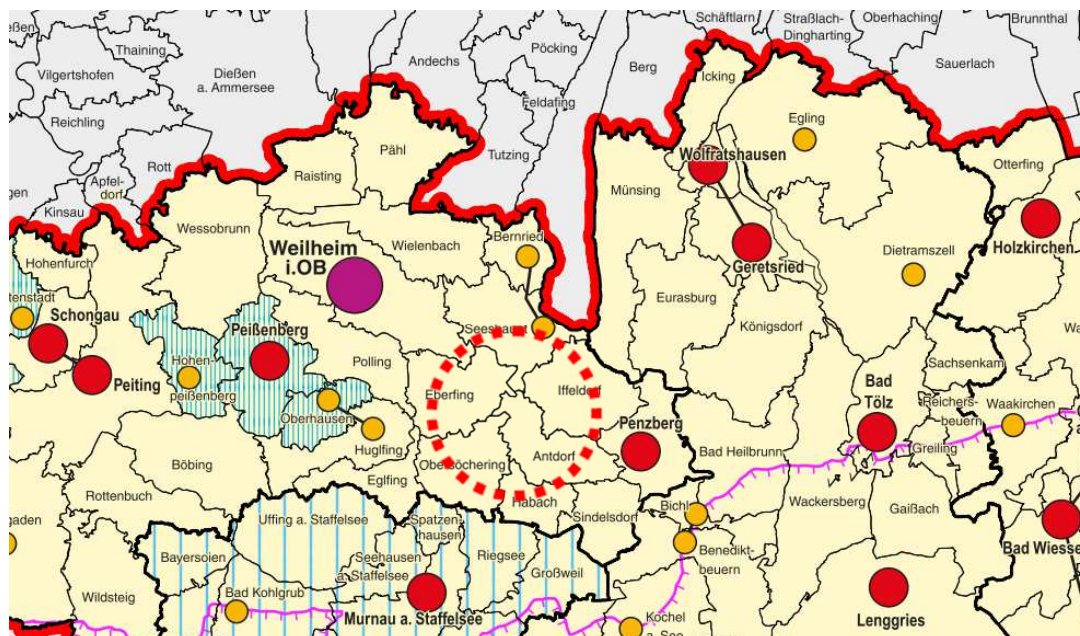


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Oberland, i.d.F. vom 03.06.2020, ohne Maßstab

Im Regionalplan der Planungsregion Oberland (17) wird Seeshaupt, zusammen mit der Nachbargemeinde Bernried, die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Folgendes fachliches Ziel nennt der Regionalplan zum Teil B Punkt II Siedlungsweisen und Siedlungsleitbild (Z II 1.1):

„Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden“

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans – insbesondere im Hinblick auf die Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale und der Entwicklung als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum berücksichtigt.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG-00371.01 „Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder“, Weilheim, Wiedenbach, Bernried, Seeshaupt, Eberting, umschließt das Plangebiet, der Siedlungsbereich Magnetsried ist jedoch ausgespart.

Weitere Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sowie Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind durch die planungsgegenständliche Fläche nicht betroffen.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der bestehende einfache Bebauungsplan „Magnetsried-Süd“ in der Fassung vom 07.03.2002, ist rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 23.08.2002.

Er setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiets WA fest.

Innerhalb der baukörperbezogenen, festgesetzten Baugrenze ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wohneinheit, mit max. 2 Vollgeschossen und einer max. Grundfläche GR von 140 m² zulässig.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, die zulässige Wandhöhe WH ist auf 4,25 m begrenzt, gemessen von der OK EG FFB entlang der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut.

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 24-30° zulässig, die Hauptfirstrichtung wird zwingend parallel zum angrenzenden Feldweg festgesetzt.

Nördlich des Bauraums für das Hauptgebäude ist ein Bauraum für Garagen und Nebengebäude festgesetzt.

Innerhalb der ansonsten anbaufreien Zone von 20 m ab Fahrbahnrand der Staatsstraße 2064 sind ausnahmsweise Garagen zulässig.

Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen der Staatsstraße sind vorzusehen (Grundrissorientierte Maßnahmen, z.B. Ausrichtung von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern oder vorgebauter Wintergarten, Terrassen im Schallschatten von Gebäuden und Mauern.



Abb. 3: Auszug aus dem einfachen Bebauungsplan „Magnetsried-Süd“ i.d.F. vom 07.03.2002, ohne Maßstab

4 Ziel und Zweck, Inhalt der 1. Änderung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans, welche maßgeblich die Erweiterung des Bauraums, die Drehung der einzuhalten Hauptfistrichtung sowie die Verschiebung der Fläche für Garagen und Nebenanlagen zum Inhalt hat, soll die Errichtung eines energetisch optimierten Wohngebäudes mit einer höheren Qualität der gebäudena-
hen Freibereiche (z.B. für Freisitze und Terrassen) ermöglicht werden.

Daher wird der, durch die festgesetzten Baugrenzen definierte Bauraum für ein Hauptgebäude, bei ansonsten gleichbleibendem Maß der baulichen Nutzung, erweitert und die einzuhaltende Ffirstrichtung in Nord-Süd-Richtung gedreht.

Somit entstehen größere, lärmabgewandte Freibereiche an der Westseite des künftigen Wohngebäudes, welche eine optimale Besonnung von Westen her und eine bessere und flexiblere Ausnutzung für die Errichtung von Terrassen und Wintergärten zulassen.

Zudem kann, auf der nun nach Westen orientierten Längsseite des Gebäudes, die solare Strahlungsenergie etwa durch große Westfenster, Wintergärten und Photovoltaikanlagen besser ausgenutzt werden. Durch den großen Abstand des geplanten Gebäudes zur Staatsstraße und den dazwischenliegenden bestehenden Gehölzbestand, geht keine städtebaulich-räumliche Wirkung von der Änderung der Hauptfistrichtung aus. Prägende Raumkanten sind nicht vorhanden.

Durch die Verschiebung der Fläche für Garagen und Nebenanlagen an die Nordostseite des Baugrundstücks, kann durch die Errichtung von Garagen hier eine lärmabschirmende Wirkung auf das künftige Wohngebäude erzielt werden. Garagen waren bereits im Ursprungsplan ausnahmsweise in der anbaufreien Zone von 20 m ab Fahrbahnrand der Staatsstraße 2064 zulässig.

Es werden also nur die planzeichnerischen Festsetzungen der Baugrenze, der einzuhalten Hauptfirstrichtung und der Flächen für Garagen und Nebenanlagen geändert. Die übrigen planzeichnerischen Festsetzungen und Hinweise für den Änderungsbe- reich (Art der baulichen Nutzung, höchstzulässige Grundfläche und Vollgeschosse, Zahl der zulässigen Wohneinheiten, Bauweise, Wandhöhe, Dachform- und Neigung, Lärmschutzmaßnahmen) werden nur der Vollständigkeit halber in der Planzeichnung unverändert zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans aufgeführt. Ebenso wird für die neu herausgeteilte Fl.Nr. 317/3 die bereits geltende textliche Festsetzung Nr. 6.2 *„Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Büro u. ä.) müssen mindestensin zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der Gebäude- westseite oder im Schallschatten eines Gebäudevorsprungs (mindestens 1 m tief) oder einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten (mit Lüftungsmög- lichkeit nach Westen) besitzen. Terrassen sind im Schallschatten von Gebäuden oder Mauern anzuordnen“* nochmals unverändert aufgeführt.

Die übrigen Festsetzungen durch Text und Hinweise durch Text des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans „Magnetsried-Süd“ in der Fassung vom 07.03.2002, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 23.08.2002, gelten auch weiterhin unver- ändert für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans „Magnetsried-Süd“.

5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inan- spruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Seeshaupt berücksichtigt dies und ermöglicht eine optimale Nutzung eines bereits voll erschlossenen Baugrundstücks im Innenbereich.

Damit wird dem Grundsatz der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich Rech- nung getragen und einer Neubebauung von bisher unbebauten Flächen andernorts im Außenbereich Einhalt geboten.

6 Belange des Denkmal-, Klima- und Umweltschutzes

6.1 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungs- gebiet, bzw. in dessen näherem Umfeld. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denk- malpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

6.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Den Belangen des Klimaschutzes wird nach Auffassung der Gemeinde Seeshaupt insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass bei der Bebauung einer bereits voll erschlossenen Baulücke im Innenbereich, die optimale Ausnutzung solarer Strahlungsenergie durch die Anpassung der einzuhaltenden Hauptfirstrichtung ermöglicht wird.

6.3 Umweltschutz

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat keine, über die bereits bisher zulässigen Rahmen hinausgehenden Eingriff in einer bisherigen unbebauten Brachfläche im Innenbereich zur Folge, welche insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt hat. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

7 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Seeshaupt geht von einer zügigen Bebauung des Grundstücks nach Rechtskraft des Bebauungsplans aus. Es entsteht ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit gem. den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung.

Erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.