

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

zum Bebauungsplan gem. 13 a BauGB mit integrierter Grünordnung der Gemeinde Seeshaupt "Tiefentalweg - Seniorenzentrum"

### **A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat am 30.07.2012 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Das Verfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:
  - Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage von Seeshaupt.
  - Das Maß der baulichen Nutzung liegt deutlich unter dem Höchstmaß von 20.000 m<sup>2</sup>, ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz erforderlich wäre. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Andere Bebauungspläne, die in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
  - Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.
  - Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfallen auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

3. Der Planungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Art. 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan später im Wege der Berichtigung angepasst.
4. Mit der Planausarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Bögl Planungs-GmbH, Deutenhausener Str. 4, 82362 Weilheim i. OB beauftragt. Die Grünordnung erfolgte durch das Büro Christoph Goslich, Landschaftsarchitekt, Wolfsgasse 20, 86911 Dießen.

## **B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Plangebiet liegt östlich des Tiefentalweges, zwischen der im Norden vorhandenen Ortsrandbebauung und der lockeren Wohnbebauung im Süden mit seinem starken Bezug zum freien Landschaftsraum „Nördl. Osterseen“.

Es ist umgrenzt:

- im Westen vom Tiefentalweg
  - im Osten von den Flur-Nr. 324, 327 und 328 Teilfläche
  - im Süden von der Flur-Nr. 329/8
  - im Norden von der Flur-Nr. 323 und 321/5
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 0,61 ha und umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke Flur-Nr. 324/1, 325, 327/1, 327 und 328.
  3. Das Gelände fällt in Richtung Osten um ca. 1,50 m ab.
  4. Die angrenzende Bebauung ist zweigeschossig und dient überwiegend der Wohnnutzung.

## **C. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

1. Mit dem Bebauungsplan wird die rechtliche Grundlage geschaffen, die Erweiterung des gemeindlichen Seniorenzentrums zu ermöglichen.
2. Die Gemeinde hat das Grundstück, mit der Fl.Nr. 324/1, von einer Seeshaupter Bürgerin, geerbt und wurde notariell dazu verpflichtet das Grundstück in einem gewissen Zeitraum für gemeindliche Zwecke zu bebauen.  
Weil der Bedarf an gemeindlichen seniorengerechten Wohnungen steigt, ist die Gemeinde bestrebt, so zügig wie möglich das Baurecht hierfür zu erwirken.

## **D. Geplante bauliche Nutzung**

1. Das Planungsgebiet wird entsprechend des Flächennutzungsplanes als sonstiges Sondergebiet (SO), gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO für soziale Zwecke festgesetzt. Mögliche Nutzungen sind z.B., seniorengerechtes Wohnen und unterstützende Formen der Alterspflege.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl, sowie der Wandhöhe festgesetzt.
3. Durch den Bau einer Tiefgarage wird dem Stellplatzproblem bereits entgegen gewirkt.

## **E. Grünordnung**

Der Westteil der Erweiterung des Seniorenheims wird heute als Garten genutzt, der Ostteil als intensives Grünland.

Am Ostrand des heutigen Gartens bestehen einige Bäume (Ahorn, Feldahorn, Esche, Kastanie, Hainbuche, Kiefer, Alter bis ca. 30 Jahre), die zum Teil zugunsten der zukünftigen Bebauung entfernt werden müssen. Welche Bäume dies betrifft, kann heute nicht festgelegt werden, da die Baugrenze sehr großzügig ausgewiesen wurde.

Die entfallenden Bäume sind zu ersetzen. Dafür wurde im Plan entsprechender Ersatz festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes das Fällen von Bäumen in der Zeit vom 1. März bis 30. September jedes Jahres verboten ist.

Das Gebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet, ebenso sind im Gebiet und in der näheren Umgebung keine Biotop vorhanden.

Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden heimische Arten aus möglichst autochthonem Pflanzgut empfohlen.

### **Ziele der Grünordnung**

- Erhalt der heimischen Laubgehölze, soweit die Bebauung dies zulässt
- Verbesserung der Bepflanzung im Zusammenhang mit dem Erweiterungsbau mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern
- Förderung der Grundwasserneubildung
- 

### **Maßnahmen**

- Festsetzungen zur Pflanzung von groß- und kleinkronigen Bäumen
- Festsetzungen zu standortgerechten Bäumen und Obstbäumen und deren Mindestpflanzgrößen
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen
- Festsetzungen zur Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Hinweise zu Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen
- Hinweise zum Einsatz alternativer Energiequellen

Darüber hinaus sind die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste als Hinweise enthalten.

Da der Bereich der baulichen Erweiterungsflächen als Garten und im Osten als intensives Grünland genutzt wird, kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch eine spätere Bebauung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

## **F. Erschließung**

1. Das Baugrundstück ist verkehrsmäßig von Westen über den Tiefentalweg erschlossen.
2. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E-on gesichert.
3. Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.
4. Die Beseitigung des Mülls erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.
5. Die Abwasser werden in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde eingeleitet.

Aufgestellt am :

Weilheim, 20. September 2012  
Geändert 11. Oktober 2012  
Weilheim 27. November 2012

Bögl Planungs-GmbH

Seeshaupt, 20. September 2012  
Geändert 11. Oktober 2012  
Seeshaupt 27. November 2012

Gemeinde Seeshaupt



.....  
Architekt Manfred Bögl

.....  
Bernwieser, 1. Bürgermeister