

# **Gemeinde Seehausen am Staffelsee**

## **Landkreis Garmisch-Partenkirchen**



2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
**„Östlich der Seestraße und westlich der Bahnhofstraße“**  
im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB

### **BEGRÜNDUNG**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### **VORENTWURF**

Waakirchen, 29.11.2023

■■■■■  
**ABH**  
ARCHITEKTURBÜRO  
HAGLEITNER

## 1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 16.05.2002 „Östlich der Seestraße und westlich der Bahnhofstraße“ der Gemeinde Seehausen am Staffelsee, mit einer 1.Änderung vom 24.01.2005, soll mit **der 2. Änderung und Erweiterung** zwei bereits bebaute Grundstücke, Fl.-Nr. 482 und Fl.-Nr. 482/2, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufnehmen um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Sicherung des Baurechts von bereits vorhandenen Bestands-Wohngebäuden zu schaffen. Außerdem soll für einen beabsichtigten Ersatzbau auf Fl.-Nr. 482 Baurecht geschaffen werden. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat das Ziel Wohnraum für die Bevölkerung zu sichern, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Zahl der Wohneinheiten sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu regeln.

## 2. Planungsgebiet

Die Grundstücke Fl.-Nr. 482 und Fl.-Nr. 482/2 der Gemarkung Seehausen werden westseitig in den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Geltungsbereich vergrößert sich daher um ca. 3.300 m<sup>2</sup>. Die Erweiterung des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und wird überdies auf 3 Seiten (Ost-Nord-West) U-förmig von rechtsgültigen qualifizierten Bebauungsplänen umschlossen. Die Lücke zwischen den Geltungsbereichen beträgt inklusive der Seestraße nur 45 m. Somit lägen auch die Voraussetzungen für die Anwendung des § 34 BauGB vor.

An das Planungsgebiet schließen sich südlich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an, im Südwesten ist der Staffelsee sichtbar.

## 3. Bauleitplanung, Verfahren

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seehausen am Staffelsee ist auch der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Auf den beiden Grundstücken ist bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die jetzt geplanten Baufenster dienen zur Sicherung des Wohnhausbestandes sowie von Garagen von zwei bereits existierenden Häusern, bzw. ermöglichen auf Fl.-Nr. 482 einen Ersatzbau für ein Bestandsgebäude, das nicht sinnvoll und wirtschaftlich saniert werden kann. Durch die Aufnahme des Grundstückes in den Satzungsbereich wird ein Lückenschluss zwischen den vorhandenen Bebauungsplänen erreicht und dadurch ein klar definierter Ortsrand geschaffen, der eine deutliche Abgrenzung zum unbepflanzten Außenbereich darstellt. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes stellt daher eine geordnete städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dar. Die Bestandgebäude im Erweiterungsbereich des B-Planes werden von gepflegten Hausgärten mit Rasenflächen umgeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Auch Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei der Planung nicht zu beachten.

Somit liegen die Voraussetzungen für die 2.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Östlich der Seestraße und westlich der Bahnhofstraße“, im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB vor.

## **4. Inhalt der Planung**

Die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Flächen sowie der Bau- und Freiflächengestaltung bleiben größtenteils bestehen, sie werden durch sinnvolle Festsetzungen für den Bereich der 2. Änderung ergänzt bzw. ersetzt. Dies soll sicherstellen, dass sich auch neu geplante Gebäude in das dortige Ortsbild einfügen. Im Planteil werden Baugrenzen um die vorhandenen Bestands-Wohngebäude festgelegt, ebenso Umgrenzungen für Flächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der im Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Gebäudenutzung, und der jetzt für die Wohnbebauung festgelegten Baugrenzen, wird die im Bebauungsplan bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzte Fläche um die Grundstücke Fl.-Nr. 482 und Fl.-Nr. 482/2 der Gemarkung Seehausen erweitert.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Größe der im Änderungsbereich zulässigen Baukörper und das Maß der Nutzung werden durch Angabe von zulässigen Höchstwerten für die Grundfläche der Wohngebäude, die Zahl der Geschosse, die Wandhöhe und die Zahl der Wohnungen festgelegt.

### **4.3 Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen werden im Erweiterungsbereich durch die Darstellung von Baugrenzen und Flächen für Garagen festgesetzt. Damit ist eine offene Bauweise gewährleistet.

### **4.4 Baugestaltung**

Die bestehenden Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude werden, wo sinnvoll, geändert und ergänzt und an neue Vorschriften angeglichen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Gestaltungsmerkmalen und Materialien und sollen gewährleisten, dass das Ortsbild nicht gestört wird.

### **4.5 Freiflächengestaltung**

Auch die Vorgaben zur Freiflächengestaltung werden vorliegend nicht geändert.

## **5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Erweiterungsgebiet wird über die Seestraße erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt auch im Erweiterungsbereich über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Netz des Stromversorgungsunternehmens. Die Versorgungsleitungen sind auch für die geplante Erweiterung des Baubestands ausreichend dimensioniert. Für Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung gelten die bisherigen Festsetzungen weiterhin.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Allgemein

Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensumstände der Anwohner sind wegen der vorgesehenen Nutzung und der vorhandenen Bestandsgebäude bzw. der Neuerrichtung eines Ersatzbaus nicht zu erwarten. Die geordnete Entwicklung des Ortsbildes wird nicht beeinträchtigt.

### 6.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die vorliegende Erweiterung des Geltungsbereiches beschränkt sich ausschließlich auf zwei bereits bebaute Grundstücke. Deren Freiflächen werden wie bisher unverändert als Hausgarten genutzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Erweiterungsbereich ist kein Baumbestand vorhanden. Die auf den vorhandenen Rasenflächen heimischen Kleinsträucher werden im Zuge der Gartengestaltung ggf. umgestaltet und ergänzt.

Gemeinde Seehausen am Staffelsee, den .....

Markus Hörmann, 1. Bürgermeister

