

**Bebauungsplan  
„Zwischen Hohenberger- und Salzsteinstraße  
Erweiterung und Neubearbeitung“  
Gemeinde Seeshaupt  
Landkreis Weilheim-Schongau**

**Begründung  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

**A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

1. Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (Az: 420-4621-WM 28-1 vom 21.01.1991). Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher sechsmal im förmlichen Verfahren geändert.
2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan für den Bereich des bereits bestehenden Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet, für den Erweiterungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächenutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt von landwirtschaftlicher Nutzfläche in allgemeines Wohngebiet geändert. Damit ist das Entwicklungsgebot beachtet.  
Um die bestehende städtebauliche Struktur zu erhalten und weiterzuentwickeln, hat die Gemeinde Seeshaupt in ihrer Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
3. Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau beauftragt.

**B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen der Gemeinde zwischen Hohenberger- und Salzsteinstraße. Er ist umgrenzt von :  
Im Norden Wohnbauflächen mit dahinterliegenden Gewerbeflächen, im Osten Wohnbauflächen, im Westen Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Nutzfläche.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,73 ha. Der gesamte Geltungsbereich ist im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes mit zwei Wohngebäuden in Form von kleineren Einzelhäusern mit Kniestock bebaut.



**C) Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes  
(Planungserfordernis):**

Die Gemeinde Seeshaupt möchte im Anschluß an den bestehenden Bebauungsplan noch eine kleinere Wohnbaufläche ausweisen und überplanen. Dabei soll die bestehende städtebauliche Struktur, geprägt durch eine aufgelockerte Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern erhalten und nach Westen erweitert werden. Die bestehende Gewerbebebauung nördlich des Geltungsbereiches ist als Maßstab für die kleinteilige Wohnbebauung nicht heranzuziehen. Die lockere Bebauung mit umgebenden größeren Gartenflächen prägt entscheidend das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Seeshaupt.

Ebenso sollen die bestehenden familienfreundlichen Wohneinheiten mit größeren Grundflächen erhalten werden und diese Struktur auch für die geplanten neuen Bauflächen erhalten werden. Der Einbau einer größeren Anzahl von Kleinwohnungen ist städtebaulich nicht erwünscht. Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, im Rahmen der Planung auch die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden festzuschreiben.

Die gemeindliche Infrastruktur soll durch das Entstehen von Zweit- bzw. Ferienwohnungen in größerer Zahl nicht zusätzlich belastet werden. Das Hauptziel der Gemeinde ist eine maßvolle Ortsentwicklung. Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes liegt bis jetzt im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt. Um eine Bebauung realisieren zu können, ist deshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

**D) Geplante bauliche Nutzung im Geltungsbereich:**

1. Beschränkung der Wohneinheiten:

Um die bestehende Struktur mit familiengerechten Wohnungen und kleinteiliger Bebauung auf größeren Grundstücken zu erhalten, wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten nach oben beschränkt. Dies soll in Form einer absolut festgesetzten Zahl für Einzel- und Doppelhäuser erfolgen. Als Maßstab dient hierfür die umgebende Bebauung. Je Einzelhaus sollen maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zugelassen werden. Die bisher im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Wohneinheiten soll nicht erhöht werden.

In der Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten sind die bereits vorhandenen Wohneinheiten und Wohnungen, die durch einen Dachgeschoßausbau entstehen, enthalten. Bestehende Wohnungen haben Bestandsschutz.

Da die Grundstücke relativ groß sind, wurde versucht, eine Bebauung mit Doppelhäusern festzusetzen. Vier Einzelhäuser hätten zu einer zu großen baulichen Verdichtung am Ortsrand geführt. Damit soll ein Kompromiß zwischen bestehender aufgelockelter Bebauung am Ortsrand und schonenden Umgang mit Grund und Boden gefunden werden.



Der Gemeinde Seeshaupt stehen wegen Ihrer Lage am Starnberger See aus dem Abwasserkontigent nur beschränkt Abwassereinheiten zur Verfügung. Um eine Bebauung auch noch an anderen Stellen in der Gemeinde zu ermöglichen, war es ebenfalls erforderlich, die Wohneinheiten zu beschränken.

## 2. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung bemißt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die zulässige Grundfläche und die Wandhöhe. Es ist erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung festzulegen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

## 3. Baugrenzen:

Die Baugrenzen wurden relativ großzügig gefaßt, um einen Spielraum bei der Überplanung der Grundstücke zu erhalten. Aus Immissionsschutzgründen wurden sie möglichst weit von der Hohenbergerstraße zurückgenommen.

## 4. Mindestgrundstücksgröße:

Um eine Aufteilung der Restflächen in mehrere kleinere Parzellen zu vermeiden, wurde für die künftige Teilung eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften und 700 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser festgelegt.

## E) Lärmvorsorge:

Da Überschreitungen von Seiten der Hohenbergerstraße wegen des relativ großen Baugrenzenabstands nicht zu erwarten sind, kann eine solche Festsetzung entfallen.

## F) Flächenbilanz:

Der bestehende Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 4207 m<sup>2</sup>. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 3043 m<sup>2</sup>, daraus ergibt sich die Größe des Geltungsbereiches mit ca. 7250 m<sup>2</sup>.

Bauflächen	4825 m <sup>2</sup>	(66,55 %)
Fläche für Ortsrandeingrünung (private Grünfläche)	388 m <sup>2</sup>	( 5,35 %)
Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche	2037 m <sup>2</sup>	(28,10 %)
Geltungsbereich ca.	7250 m <sup>2</sup>	(100 %)

## Dichte:

Bei zwei Einzel- und zwei Doppelhäusern ergeben sich zusammen ca. 7 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Belegung mit drei Bewohnern je Wohneinheit ergeben sich 21 Bewohner im Geltungsbereich. Bei einer Größe von ca. 4825 m<sup>2</sup> Bauland ergibt sich bei 21 Bewohnern eine Dichte von ca. 44 Bewohnern je ha Nettobaufläche.



**G) Erschließung:**

1. Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig ausreichend erschlossen.
2. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
3. Die häuslichen Abwässer werden über die örtliche Kanalisation der Ringkanalisation des Starnberger Seebereiches zugeführt.
4. Das Baugebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau angeschlossen.

**H) Ausgleichsmaßnahmen/Ökobilanz:**

Bewertung der zu überplanenden Fläche:

Die Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist damit ökologisch als nicht hochwertig einzustufen.

Wegen der nur geringen baulichen Dichte kann der Ausgleich im Geltungsbereich durchgeführt werden.


Die Gemeinde Seeshaupt wendet die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB nicht an. Der Ausgleich soll deshalb in anderer Art und Weise erfolgen. Folgende Maßnahmen sind geplant:

1. Entlang der Hohenberger Straße wird eine einzeilige Allee geplant.
2. Nach Westen zum Ortsrand hin wird eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.
3. Auf öffentlichen Grünflächen werden einzelne Großbäume geplant.
4. Der Versiegelungsgrad des Baugebietes soll möglichst niedrig gehalten werden. Der Anteil soll höchstens 1/3 der Grundfläche betragen.
5. Im Bereich der nicht bebauten Flächen auf den Privatgrundstücken werden Bepflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese festgesetzten Maßnahmen reichen aus, um einen Ausgleich in anderer Art und Weise sicherzustellen. Damit wird den Belangen des Naturschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Aufgestellt:

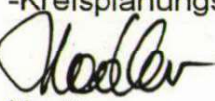
Weilheim i.OB, 25.02.2000  
- Kreisplanungsstelle -

I.A.  
  
Nadler

Gemeinde Seeshaupt, 16.02.2001

  
Hirsch  
1. Bürgermeister

geändert: Weilheim, 26.03.2000  
20.10.2000

-Kreisplanungsstelle -  
  
Nadler