

zum Bebauungsplan Seeshaupt - Ortsmitte II

---

**A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat in ihrer Sitzung vom 14.01.1992 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für die Ortsmitte Seeshaupt im Sinne der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, gliedert in die Teilgebiete I und II Ortsmitte.
2. Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 01.06.1992.  
Der bestehende Landschafts- und Grünordnungsplan wird, soweit notwendig, in den Bebauungsplan eingearbeitet.
3. Einordnung des Bebauungsplanes in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (& 1 Abs. 4 BauGB).  
Der Entwurf des Regionalplanes vom 20.03.1986 für die Region 17 sagt hierzu aus:  
  
Seeshaupt ist kleinzentraler Doppelort zusammen mit Bernried. Besonderes Gewicht kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu.  
  
Bei einer Erweiterung der fremdenverkehrlichen Kapazität in der Region Oberland soll auf eine besondere Schonung der Landschaft und der Ortsbilder geachtet werden. Insbesondere sollen die für die Erholung geeigneten Gewässer und Uferbereiche dauerhaft gesichert werden. Dabei soll die Intensität der Erholungsnutzung auf die ökologische Belastbarkeit der Gewässer und der Uferzonen abgestimmt werden.  
  
Die Zugänglichkeit der Seeufer soll zur Erholung gesichert werden, soweit dies die ökologische Belastbarkeit erlaubt. Seeuferwanderwege sollen zur Verbesserung des Erholungsangebotes in den Bereichen angelegt werden, die nicht als ökologische Schutzzonen zu betrachten sind. Die Wassersportarten Segeln und Surfen sollen auf Wasserflächen und angrenzende Seeufer beschränkt werden, die ökologisch belastbar sind.
4. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Dipl. Ing. (FH) Manfred Bögl, Am Betberg 8, 82362 Weilheim beauftragt.

**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebiets**

1. Das Gebiet des Bebauungsplanes beinhaltet im wesentlichen die "Ortsmitte" von Seeshaupt.
2. Der Geltungsbereich wird begrenzt
  - a) im Norden durch das Südufer des Starnberger Sees und der Hauptstraße
  - b) im Westen durch den Pfarrer-Behr-Weg
  - c) im Süden durch die Bahnhofstraße und Dall`Armi Straße
  - d) im Osten durch Baumschulenstraße
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 132.922 m<sup>2</sup>.  
Er umfaßt ganz oder teilweise die Grundstücke bzw. wieder aus diesen Grundstücken gebildete Teilgrundstücke mit den Flur-Nr.:  
7/22, 7/20, 7/40, 7/21, 145, 147/5, 147/7, 147/2, 146 147/8, 148, 148/2, 148/4, 139/2, 134, 135, 136, 137, 139/3, 138/2, 138, 138/3, 138/4, 138/5, 139/5, 139/6, 129, 75/5, 241, 241/1, 236/3, 242, 244/2, 245/2, 245, 244, 246, 246/2, 247, 247/2, 248, 249, 250, 253, 252, 254, 255, 256, 230, 227, 225, 7/1, 7, 5, 5/1, 6, 3, 259/1, 246/3, 1/4, 257/1, 261/2, 2, 264/2, 265, 265/3, 265/2, 2/2, 266/2, 266, 211/2, 211/3, 211/5, 211/6, 275/2, 275, 211/7, 75/4, 731, 311/4, 10, 10/3, 13, 18/1, 19, 20/2, 21, 24, 22, 17, 14, 10/2, 30, 41, 41/1, 43, 44, 48/1, 46, 46/1, 49, 51, 75/2, 56, 54, 55, 52, 53, 320/2, 318, 318/3, 318/2, 318/1, 431/1, 435, 318/4, 320/4, 320, 320/3, 315, 39, 40, 26, 26/2, 31, 23, 313, 313/7, 313/5, 55/2, 147/9, 139/4 und 1.
4. Bei der Bestandsaufnahme des Dorfes Seeshaupt fanden sich alle für den Planer wesentliche Dorfstrukturen wie Dorfmitte, dörfliche Bauweise unterschiedlicher Zeitprägung und raumprägende Grünelemente.  
  
Durch die historische Entwicklung ist ein Ortsbild mit drei grundsätzlichen verschiedenen Bereichen entstanden.  
  
Als Dorfmitte muß in Seeshaupt eindeutig die Hauptstraße zwischen Rathaus und Hotel Post bezeichnet werden.  
  
Die Ballung von Handel und Dienstleistungen sowie die raumbildende, fast marktartige Bebauungsform weisen den Raum zentrale Qualität zu. Die Hauptstraße ist geprägt durch ihre traufständige streng geordnete Bebauung in offener aber sehr dichter Bauweise.



Vorzufinden ist eine Mischung aus Bauernhäusern und neuzeitlichen Zweckbauten; gestaltprägend ist das häufige auftretende Zwerchgiebel - bzw. Mittelrisalitmotiv.

Der Seeuferbereich wird geprägt durch größtenteils lockere Bebauung auf meist großen, parkartigen stark durchgrüneten Grundstücken. Sie dienen fast ausschließlich der Wohnnutzung. Mit der Bauentwicklung nach dem zweiten Weltkrieg verändert sich das Erscheinungsbild von Seeshaupt sehr stark.

Sowohl die einsetzende Neubautätigkeit, als auch der Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe tragen wesentlich dazu bei. So entstanden in Seeshaupt die selben monotonen Neubauten und Erweiterungsgebiete, die das Bild der alten Dorflage und der freien Landschaft bis heute unspezifisch erscheinen lassen. Durch den Wandel der Zeit und die zunehmende Bedeutung Seeshaupts als Fremdenverkehrs- und Erholungsort haben die meisten der Gebäude ihre ursprüngliche Funktion im Dorf verloren.

Um den Ortsbedarf zu decken, wurden viele Bauernhäuser durch moderne Wohnhäuser ersetzt; landwirtschaftliche Gebäude wurden vergrößert, Freiräume wurden verbaut. Ehemalige Fischerhäuser wurden zu Läden umgebaut.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur drei landwirtschaftliche Betriebe zu finden.

Auch der Bauboom der letzten Jahre mit seinen modernen Gestaltungselementen wie Beton, Maschendraht, Zierrasen, Sträuchern und Koniferen sind in Seeshaupt eingezogen.

Der zu erhaltende Baumbestand wurde sorgfältig aufgenommen und ist dem Plan zu entnehmen.

## C. Geplante bauliche Nutzung

1. Auf eine besondere Schonung der lockeren Dorfstruktur mit ihren ortstypischen Merkmalen und dem hohen Grünanteil sollte besonders geachtet werden. Deshalb ist es ein ortsplannerisches Ziel der Gemeinde Seeshaupt die bauliche Entwicklung im Bebauungsplangebiet zu beschränken.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, die noch vorhandenen Abwassereinheiten auf die bebaubaren Grundstücke aufzuteilen, um so die Bebauung zu regeln. Ansonsten könnte gemäß § 34 BauGB nach der Reihenfolge der Bauanträge gebaut werden. Dies würde dann dazu führen, daß für viele Bauwerber eine Bebauung ihrer Grundstücke wegen dann fehlender Erschließung nicht mehr möglich wäre.



Ebenfalls festgesetzt sind die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude (§ 9 Absatz 1.6 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 7 BauNVO). Diese Beschränkung ist einerseits notwendig, um angesichts der überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägten Gemeinde Seeshaupt städtebaulich unerwünschte Umstrukturierungen zu verhindern, welche die Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigen könnten. Andererseits ist dies erforderlich, da der Gemeinde Seeshaupt nur sehr eng begrenzte Abwasserkontingente zur Verfügung stehen.

2. Neben Erweiterungsmöglichkeiten und nicht zu Wohnzwecken dienenden Neben- und Garagengebäuden sowie einigen Einfamilien- und Doppelhäusern sind wesentliche neue Bauflächen nur auf dem Sportplatzgelände vorgesehen. Das Sportplatzgelände soll in näherer Zukunft ausgelagert werden. Eine weitere Zersiedlung des Ortes wird dadurch vermieden.

3. Das Gelände stellt eine der wenigen größeren Flächen dar, die der Gemeinde Seeshaupt zur Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Für die Belange der Gemeinde Seeshaupt ist es deshalb von besonderer Wichtigkeit, wegen des überdurchschnittlichen Wohnraummangels, vor allem Wohnraum für einheimische Familien zu schaffen, (evtl. im soz. Wohnungsbau). Hier werden vorwiegend Geschößwohnungen entstehen.

Um die für Familien notwendigen Wohnungsgrößen zu sichern und aufgrund der fehlenden Abwassereinheiten ist es auch hier notwendig die Wohneinheiten pro Gebäude zu beschränken.

4. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung ist der zulässige Haustyp mit II + D gewählt worden. Die Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Eine fußläufige Anbindung an den bereits vorhandenen Fußweg zur Pettenkoferallee ist geplant.

5. Die Restfläche zwischen Mehrzweckhalle/Kindergarten und dem geplanten Geschößwohnungsbau soll als Lärmschutzpuffer dienen. Sie wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

6. Die notwendigen Parkplätze für die Mehrzweckhalle sollen auf dem Gemeindeparkplatz Flur-Nr. 313 untergebracht werden. Die Fläche hinter dem Parkplatz wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Sie soll für Volksfest, Markveranstaltungen usw. zur Verfügung stehen.

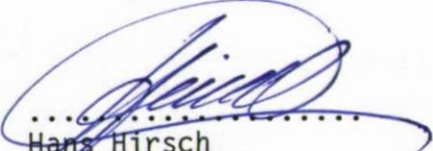
7. Die Fläche südlich der Weilheimer Straße wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche (private Hausgärten) ausgewiesen.

8. Ein zusätzliches Anliegen der Gemeinde Seeshaupt ist es, die Parksituation im Ortskern zu verbessern. Hierfür wurde der öffentliche Parkplatz südlich der Dall' Armi - Straße erweitert. Im Bereich Flur-Nr. 3, 5, 7 wurden Tiefgaragen ausgewiesen.
9. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.  
Die im allgemeinen Wohngebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe (Flur-Nr. 55, 135, 257/1) sind nach § 1 Absatz 7 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.  
Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.
10. Die für die jeweiligen Parzellen zulässige maximale Grundfläche ergibt sich aus der von den Baugrenzen umschriebenen Fläche im Einzelfall. Die zulässige Baumasse ergibt sich aus der Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße im Zusammenhang mit der jeweiligen Dachneigung.
11. Es sind keine abwasserintensiven Betriebe zulässig, da nur ein begrenztes Abwasserkontingent zur Verfügung steht. Eine weitere wesentliche Verdichtung der Wohnbebauung ist ebenso aus abwassertechnischen Gründen nicht wünschenswert.

Gemeinde Seeshaupt,

den 14.01.1994

geändert am 21.10.1994  
geändert am 05.05.1995  
geändert am 14.12.1995

  
.....  
Hans Hirsch  
1. Bürgermeister