

B E G R Ü N D U N G

zum einfachen Bebauungsplan "Westlich Lido - Teil II" - Seeshaupt
Landkreis Weilheim-Schongau

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat in ihrer Sitzung vom 05.03.1996 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Bereich "Westlich Lido - Teil II" im Sinne der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt vom 01.06.1992 als "Wohnbaufläche mit überwiegendem Grünanteil" ausgewiesen. Aufgrund einiger Abweichungen zum genehmigten Flächennutzungsplan, wird dieser entsprechend geändert.
3. Einordnung des Bebauungsplanes in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Absatz 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 Schutz-zonen 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, Obere Stadt 96, 82362 Weilheim beauftragt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Plangebiet schließt östlich an die Ortsmitte von Seeshaupt an.

2. Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Osten : Bebauungsplan "Westlich Lido"
- Im Süden : St. Heinricher Straße
- Im Westen: Bebauungsplan "Ortsmitte I"
- Im Norden: vom Starnberger See

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 33.680 m². Er umfaßt folgende Grundstücke der Gemeinde Seeshaupt:

7/5, 7/6, 7/7, 7/8
70, 75/8, 75/9, 75/10
76, 76/2, 76/3, 76/4, 76/5, 76/6, 76/7, 76/8, 76/9, 76/10, 76/12,
76/13, 76/14, 76/15, 76/16, 76/17, 76/18, 76/19
77, 77/1
448, 448/1
449, 449/2, 449/3, 449/4, 449/5, 449/6, 449/7, 449/8
450/3, 450/4, 450/5, 450/6, 450/7, 450/9, 450/10, 450/11, 450/12,
450/13, 450/14, 450/15, 450/16, 450/17, 450/18, 450/19
451, 451/1
452, 452/2, 452/3, 452/4, 452/5, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10
453, 453/1, 453/2, 453/3, 453/4
505, 505/2, 505/3, 505/6, 506, 538/4

4. Das Grundstück steigt vom Starnberger See nach Süden zur St. Heinricher Straße steil an.

5. Die vorhandene Bebauung ist maximal dreigeschoßig und dient ausschließlich der Wohn- und Wochenendnutzung.

6. Im gesamten Geltungsbereich ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entlang der St. Heinricher Straße geprägt durch seine historisch gewachsene lockere Bausubstanz in unmittelbarer Ufernähe.
Diese Bausubstanz, mit seinen typischen Villen in parkartiger Landschaft, entstand um die Jahrhundertwende rund um den Starnberger See. Teilweise wurde diese Bebauung nur zur Wochenendnutzung genehmigt. Dazwischen befinden sich schmale unbebaute Grundstücksstreifen die vorwiegend als Seezugänge genutzt werden und aufgrund ihrer Breite für eine Bebauung ungeeignet sind.
2. Laut Landschaftsplan der Gemeinde Seeshaupt kommt der Freihaltung des Seeufers besondere Bedeutung zu, es wird keine weitere Bauentwicklung angestrebt. Das entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes als auch denen des Regionalplanes.
Um die lockere Bebauung zu erhalten und eine weitere Verdichtung dieser ökologisch wertvollen Ufergrundstücke mit seinem erhaltenswerten Baumbestand zu verhindern, sind hier eingreifende Regelungen zu treffen.
3. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Gründe werden daher insbesondere Maßnahmen zum Erhalt der Bausubstanz getroffen.
Soweit es das Maß der baulichen Nutzung zuläßt, können Eigentümer bebauter Grundstücke Um- und Erweiterungs- bzw. Ersatzbaumaßnahmen durchführen. Die Text einschränkungen des Bebauungsplanes sollen lediglich die Einpassung sichern, Auswüchse verhindern und das Ortsbild erhalten. Neben der vorhandenen Bebauung werden keine weiteren Neubauten ausgewiesen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und als Sondergebiet (SO-Wochenendhausgebiet) gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Einschränkende Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan selbst enthalten.
4. Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

Die Anliegergemeinden des Starnberger Sees werden mit einer Ringkanalisation abwassertechnisch entsorgt. Die Kläranlage verfügt nur über sehr begrenzte Einwohnergleichwerte, die auf die Gemeinden aufgeteilt sind.
Aus diesem Grund und auch im Hinblick auf die weitere bauliche Entwicklung von Seeshaupt müssen die sehr begrenzten Abwasserkontingente der Gemeinde möglichst gerecht aufgeteilt werden. Deshalb sind im Bereich des Bebauungsplanes aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB über die Zahl der (maximal) zulässigen Wohneinheiten getroffen.
Dies entspricht den im Bestand bereits vorhandenen Wohneinheiten und beträgt max. 2 WE.

5. Der gesamte vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand wurde sorgfältig aufgenommen und im Bebauungsplan dargestellt.
Nach Absprache mit dem Landratsamt Weilheim ist deshalb kein Grünordnungsplan notwendig.
6. Aus Immissionsschutzgründen sind im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Ortsdurchfahrt bei Um- und Ausbauten am Baubestand immissionschutztechnische Maßnahmen zu treffen (z. B. Schlafräume nur an der lärmabgewandten Hausseite).

D. Erschließung

1. Das Gebiet ist durch die vorhandene Staatsstraße (St. Heinricher Straße) verkehrsmäßig erschlossen.
2. Die Wasserversorgung ist mit dem Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz sichergestellt.
3. Das Abwasser ist in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Seeshaupt eingeleitet.
4. Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG gesichert.
5. Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr durch den Landkreis angeschlossen.

Gemeinde Seeshaupt

den 01.04.1997
den 28.07.1997
geändert am 23.10.1997
geändert am 11.03.1998


Hans Hirsch
1. Bürgermeister