

Bebauungsplan "Lidogelände Neubearbeitung"  
Gemeinde Seeshaupt

B E G R Ü N D U N G

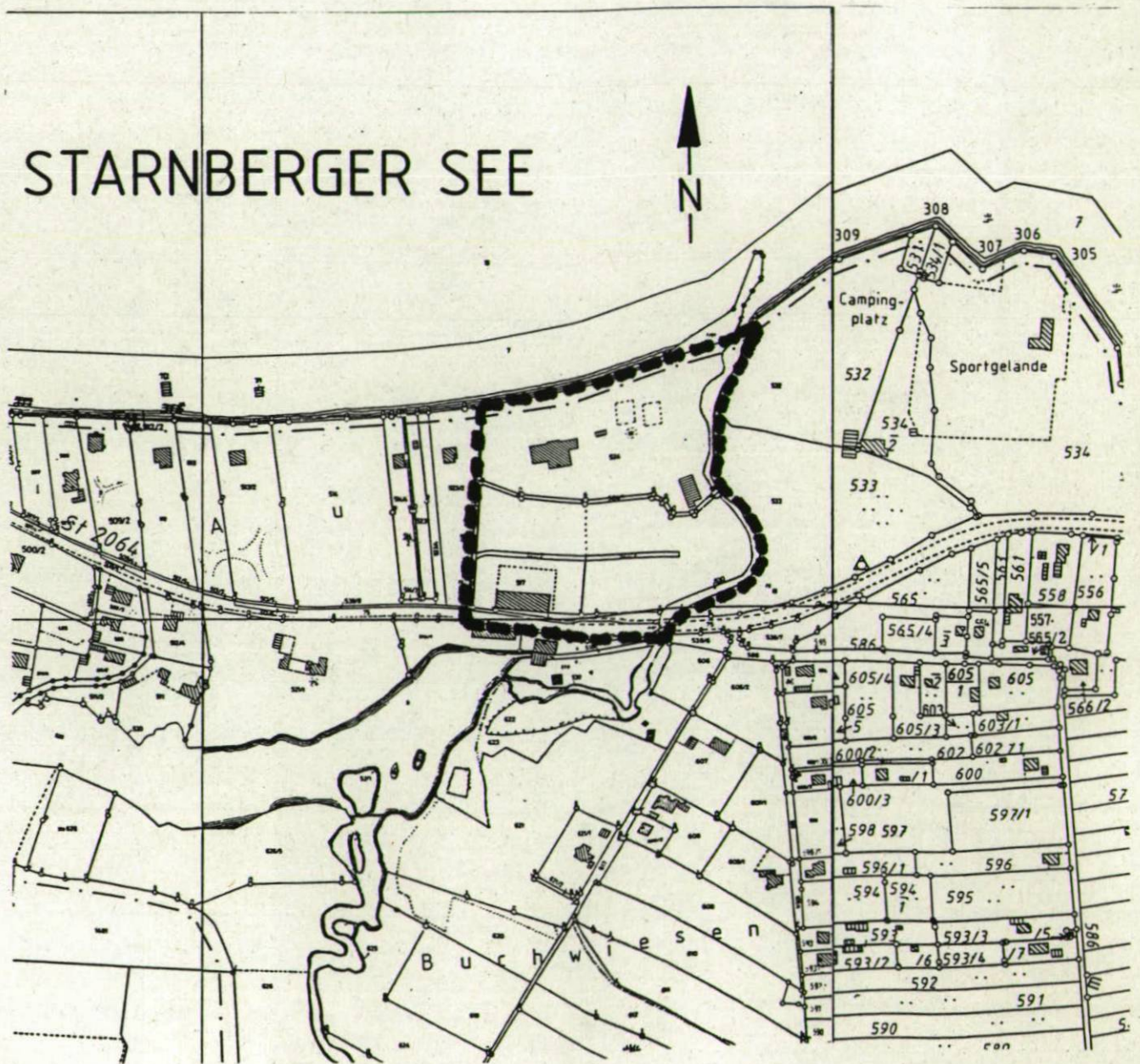
(Gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen als Flächennutzungsplan übergeleiteten Wirtschaftsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lidogelände" ist darin im Nordteil als öffentliche Grünfläche, im Südteil als private Parkanlage mit Baubestand ausgewiesen. Dieser Wirtschaftsplan wurde durch den mit RS vom 21.01.91 mit AZ 420-4621-WM 28-1 von der Regierung von Oberbayern genehmigten Flächennutzungsplan ersetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lidogelände" ist darin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sondergebiet das der Erholung dient (Sport und Hotel) gem. § 10 BauNVO festgesetzt.
2. Um die beabsichtigten Nutzungen auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verwirklichen zu können, hat die Gemeinde Seeshaupt am 05.08.86 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist mittlerweile abgeschlossen und mit seiner Bekanntmachung vom 29.03.94 rechtsverbindlich.
3. Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan soll nun in Teilbereichen geändert werden, um eine zeitgemäße Hotelnutzung unterbringen zu können.  
  
Diese Änderung des Bebauungsplanes macht eine Neubearbeitung von Plan- und Textteilen des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Mit Rechtsverbindlichkeit des neuen Planes wird der bestehende Plan aufgehoben.
4. Der Auftrag zur Planausarbeitung wurde der Kreisplanungsstelle des Landkreises Weilheim-Schongau erteilt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Geländes

1. Das Lidogelände liegt am östlichen Ortsrand von Seeshaupt zwischen der Staatsstraße 2064 und dem Starnberger See. Im Osten begrenzt die Ach das Planungsgebiet. Dahinter schließt sich der neugestaltete Campingplatz an. Im Westen bildet eine villenartige Wohnbebauung in großen Parkgrundstücken das Bindeglied zur Ortsmitte.
2. Übersichtslageplan M 1:5000



3. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 3,62 ha. Die Seegrenze im Norden bildet gleichzeitig Gemeindegrenze- und Landkreisgrenze zum Kreis Starnberg. Die Steganlagen der bestehenden Segelhäfen liegen im Seebezirk Starnberger See und damit aus formellen Gründen auch außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes der Gemeinde Seeshaupt!
4. Das Gelände ist eben und besitzt einen parkähnlichen Baumbestand. Der Planeintrag des erhaltenswerten Baumbestandes erfolgt gem. dem Baumbestandsplan vom Oktober 1993 (Architekturbüro Breitenhuber). Außer dem Hotel-Altbau an der Staatsstraße ist im Liegewiesenbereich noch das Seerestaurant als wesentlicher Baubestand vorhanden. Desweiteren sind im Bereich der beiden Segelclubs zwei Clubgebäude errichtet worden.
5. Die östliche Hälfte des Grundstückes ist an die Segelclubs SVO (Segelverein Oberland) und YCS (Yachtclub Seeshaupt) verpachtet.

C) Geplante Nutzung

Der Teil (A) des Geltungsbereiches wird als Sonstiges Sondergebiet - Hotel -, gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Der Teil (B) des Geltungsbereiches wird als öffentliche Liegewiese und Badeplatz festgesetzt.

Die Teile (C) und (D) werden als Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO festgesetzt.

Durch die Neubearbeitung des Bebauungsplanes sollen die angestrebten Nutzungen gesichert werden.

1. Bauliche Nutzung

Der jetzige Bebauungsplan sieht einen Um- und Erweiterungsbau des bestehenden Hotels Lido vor. Das Hotelkonzept ist auf max. 120 Betten ausgelegt.

Bei der Planung für den Hotelneubau wurde festgestellt, daß die bestehenden Baugrenzen eine städtebaulich und wirtschaftlich vertretbare Bebauung nicht zulassen. Trotz der geplanten Vergrößerung des Baukörpers bei gleichbleibender Bettenzahl dürfte sich dieser noch gut in die Umgebung einfügen. Die bestehende, über einen Freiflächenplan gesicherte Bepflanzung mit Bäumen mindert die Bauhöhe optisch ab. Die bisher mögliche Bauhöhe wird nur durch die geplanten Turmbauten um 1 Etage überschritten.

Um die Versiegelung der Oberfläche gering zu halten, soll nun ein Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Wichtig für die Anordnung des Hotelbaus ist der Blickbezug zum See für Gemeinschaftseinrichtungen wie Gaststätte und Schwimmbad.

Die zu beseitigenden Bäume werden im Freiflächengestaltungsplan dargestellt. Die notwendigen Ersatzpflanzungen werden eingeplant. Der vorhandene Baumbestandsplan dient als Grundlage für die Grünplanungen.

Der Hotelneubau soll einerseits den Fremdenverkehr in der Gemeinde Seeshaupt stärken, andererseits auch Tagungsteilnehmern eine Übernachtungsmöglichkeit bieten.

Die städtebaulichen Auswirkungen auf die Gemeinde sowie die zu erwartenden Änderungen der Ortsstruktur wurden bereits im Bauleitplanverfahren des bestehenden Bebauungsplanes untersucht und beachtet.

Das bestehende, bisher als Abbruch festgesetzte und nun renovierte Seerestaurant soll wieder mit Baugrenzen versehen werden. Der Bestand wird festgeschrieben.

## 2. Parkplätze

Für die zugelassenen Nutzungen sind Parkplätze erforderlich, welche auf den Südtel des Grundstücks konzentriert werden. Der Großteil der notwendigen Parkplatzbereiche wird zwingend in begrünter Bauweise festgesetzt. Lediglich im unmittelbaren Hotel- und Zufahrtbereich sind wasserdurchlässig befestigte Parkplätze eingeplant.

Die Gesamtzahl der Stellplätze wird nur an wenigen Tagen des Jahres (z.B. bei Badewetter an Wochenenden) benötigt. Die übrige Zeit sollen die großen Parkplatzflächen durch die begrünte Bauweise möglichst unauffällig in der schützenswerten Landschaft wirken.

Im Winter können auf den Kfz-Parkplätzen in den Bereichen C und D Boote abgestellt werden.

## 3. Innere Erschließung

Die innere Erschließung der verschiedenen Nutzungen ist über öffentlich gewidmete Privatwege vorgesehen.

## 4. Flächenverteilung

Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,25 ha (6,91 %)
Grünflächen mit begrüntem	
Parkplätzen	ca. 2,69 ha (74,31 %)
<u>Bauflächen</u>	<u>ca. 0,68 ha (18,78 %)</u>
Geltungsbereich	ca. 3,62 ha (100 %)
	=====

5. Immissionsschutz

Wegen der Lage an der vielbefahrenen Staatsstraße 2064 sind die schalltechnischen Orientierungswerte um ca. 6 - 7 dB(A) überschritten.

Für die Hotelzimmer und die Bedienstetenwohnungen sind deshalb Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzunehmen. Als Schallschutzmaßnahmen wurden hier Schallschutzfenster mit Zwangsbelüftung für die Hotelzimmer und ein Abrücken der Wohnungen von der Staatsstraße eingeplant.

6. Werbeanlagen

Wegen der Lage des Hotels am Starnberger See im Uferbereich und direkt an der Staatsstraße sind Beschränkungen für die Errichtung von Werbeanlagen aus landschaftsplanerischen und städtebaulichen Gründen erforderlich.

7. Baugestaltung

Bei der Baugestaltung ist auf das Orts- und Landschaftsbild besonders Rücksicht zu nehmen. Es sind deshalb Festsetzungen zur Regelung der Dach- und Fassadengestaltung vorgenommen worden.

8. Grünplanung

Der bestehende Baumbestand trägt wesentlich zur Einbindung des Hotelkomplexes in die Umgebung und zur Abschirmung der Fernwirkung des Baukörpers auf den See bei.

Er ist deshalb zu erhalten bzw. zu ersetzen.

D) Erschließung

1. Die Erschließung erfolgt über die ST 2064. Die Grundstückszufahrten sind bereits vorhanden.
2. Die Stromversorgung obliegt den Isar-Amper-Werken. Eine Trafostation am Südwestrand des Geländes ist vorhanden.
3. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.
4. Die anfallenden Abwässer sind in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Die Gemeinde Seeshaupt ist Mitglied des Zweckverbandes der Abwasserbeseitigung Starnberger See (Ringkanal).

Das abfließende Niederschlagswasser kann über Rückhalteschächte in den See abgeleitet werden. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist gem. Gutachten nicht möglich.

5. Die Müllabfuhr ist zentral durch den Landkreis geregelt.

Aufgestellt:  
Weilheim 11.06.96  
-Kreisplanungsstelle-  
I.A.

*Nadler*

Nadler

Gemeinde Seeshaupt  
Seeshaupt, *17.12.98*.....

*Hind*

Bürgermeister



geändert:  
Weilheim, 04.06.98

I.A. Nadler

*Nadler*

geändert:  
Weilheim, 03.09.98

I.A. Nadler

*Nadler*