

BEBAUUNGSPLAN ORTSMITTE - STRANDBAD DER GEMEINDE SEESHAUPT

BEGRÜNDUNG

GEFERTIGT:
GEÄNDERT:

GRONSDORF, DEN 20.07.1998
GRONSDORF, DEN 08.12.1998
GRONSDORF, DEN 11.05.1999

PLANFERTIGERIN:

DIPL.-ING. (UNIV.) HELGA SCHNEIDER
ARCHITEKTIN REGIERUNGSBAUMEISTERIN
SOFIENSTR. 10, 85540 GRONSDORF/HAAR
TELEFON 089/430 36 46
TELEFAX 089/439 32 80

A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt vom 01.06.1992.

Er ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte I“.

B. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Gebiet befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Seeshaupt, direkt am Ufer des Starnberger Sees. Es umfaßt die Flurnummern 141, 142, 143, 147, 141/2, 141/3, 108/2 und 108 Teilfläche und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch den Starnberger See

Im Osten durch Fl.Nr. 108

Im Süden durch die Flurnummern 116, 124/1, 127, 140

Im Westen durch die Flurnummern 147/9, 146 und 147/4.

C. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehende Nutzung für den Fremdenverkehr im Bestand zu sichern und auf den Fl.Nrn. 141 und 147 die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung einer Gaststätte mit 40 Sitzplätzen und einem Biergarten mit maximal 130 Sitzplätzen zu schaffen. Für die Gaststätte soll das bestehende Gebäude mit Lager und Umkleiden für das Strandbad umgenutzt werden. Eine weitere bauliche Erweiterung insbesondere auf dem Grundstück Fl.Nr. 147 ist nicht vorgesehen, um die vorhandene Seeufersituation mit villenartiger Bebauung auf großen, parkähnlichen Grundstücken nicht zu stören.

Um eine Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung mit der nächstliegenden Wohnbebauung auf Fl.Nr. 108 zu gewährleisten, wurden Biergarten und Grillplatz lagernäßig als Nebenanlage definiert. Weiterhin verhindert eine sog. Schutzzone im 25 m-Bereich dieser Wohnbebauung die Entstehung weiterer immissionsträchtiger Nebenanlagen.

D. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die geplante bauliche Nutzung ist als Sondergebiet für den Fremdenverkehr mit den Nutzungsarten Badeplatz, Bootsverleih, Landliegeplätze, gastronomische Einrichtungen, Fischerei etc. ausgewiesen. Zur Sicherung der Verlandungszone wird die Bootslagerung außerhalb der Bade-/Segelsaison auf Fl.Nr. 147 auf den Bereich westlich des Biergartens –zwischen Verlandungszone und Weg- beschränkt.

Die zulässige maximale Grundfläche ergibt sich aus der von den Baugrenzen umschriebenen Fläche, die zulässige Geschoßfläche aus der Grundfläche und der Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße. Dabei wurde der Gebäudebestand festgeschrieben.

Die eingeschossige Bebauung fügt sich gut in das vorhandene Hanggrundstück ein und trägt gleichzeitig der Ufersituation Rechnung, die durch eine lockere Villen- bzw. Landhausbebauung geprägt ist.

E. ERSCHLIESSUNG

Zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich wird die Ortsstraße Fl.Nr. 118/2 über die Fl.Nr. 108 fortgeführt. Für diese Wegefläche wurde ein Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Gemeinde Seeshaupt eingetragen. Die Berechtigten, in diesem Fall die Gemeinde Seeshaupt, kann die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten, insbesondere der Öffentlichkeit überlassen. Um die Zufahrt zu Fl.Nr. 141 u.a. zu sichern, wird dieser Weg als beschränkt öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerverkehr, Lieferverkehr für Fl.Nr. 141, 141/2, 142, 143 und 147 ausgewiesen. Eine Befahrbarkeit des Weges für die Allgemeinheit wird damit ausgeschlossen.

Der vorhandene Weg auf den Fl.Nrn. 147 und 108 ist als beschränkt öffentlicher Fußweg dargestellt. Zur dauerhaften Sicherung dieses Gehweges wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Seeshaupt bestellt.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich nach der Seeshaupter Ortsatzung in der am Tage der Antragstellung gültigen Fassung bzw. der Bekanntmachung über den Vollzug der Art. 62 und 63 (jetzt Art. 58 und 59) BayBO vom 12.02.1978 (MABl. S. 181). Die für den Gaststättenbetrieb erforderlichen Stellplätze können außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes überwiegend auf dem Grundstück der Familie Lidl in der Hauptstraße nachgewiesen werden. Die restlichen Stellplätze können im Rahmen der Errichtung eines großen öffentlichen Parkplatzes an der Penzberger Straße von der Gemeinde abgelöst werden. Sowohl das Grundstück der Familie Lidl in der Hauptstraße als auch der Parkplatz an der Penzberger Straße liegen in fußläufiger Erreichbarkeit des Planungsgebietes. Eine öffentliche Zufahrt zum Seegrundstück ist damit nicht erforderlich.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Abwasserkontingente sind nachgewiesen.

Die Frischwasserversorgung ist durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke sichergestellt.

F. Immissionsschutz

Um Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung auf Fl.Nr. 108 durch die beabsichtigte Nutzung mit Gaststätte bzw. Biergarten mit Grillbetrieb auszuschließen, wurde eine schalltechnische Untersuchung sowie eine lufthygienische Stellungnahme eingeholt. Die diesbezüglichen Untersuchungsberichte Nr. 36 168/2 und 36 168/3 der Müller-BBM GmbH vom 16.03.1998 werden Bestandteil der Begründung.

Den Untersuchungen zugrundegelegt wurde ein Mindestabstand des Biergartens von der nächstliegenden Wohnbebauung auf Fl.Nr. 108 von ca. 25 m, sowie die Belieferung tagsüber durch Lkw auf dem Weg Fl.Nr. 118/2 und in Fortsetzung über Fl.Nr. 108. Die hierdurch ausgelösten Maximalpegel überschreiten die zulässigen Maximalpegel ebensowenig wie diejenigen, die durch Biergartenbesucher ausgelöst werden können, so daß hinsichtlich des Lärmschutzes alle Anforderungen erfüllt werden können.

Damit ist die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit Bistro und Biergarten mit der im Mischgebiet liegenden Wohnbebauung auf Fl.Nr. 108 gewährleistet.

Die lufthygienische Untersuchung ergab eine Zusatzbelastung durch den Grillplatz, durch die der sog. „Geruchsschwellenwert“ in weniger als 2 % aller Jahresstunden überschritten wird. Der relevante Wert der Geruchsimmissions-Richtlinie liegt bei 0,02. Nachdem er nicht überschritten wird, ist davon auszugehen, daß der Grillplatz die Belastung nicht relevant erhöht.

Damit ist auch für die Nutzung als Grillplatz die Verträglichkeit mit der vorhandenen Wohnbebauung auf Fl.Nr. 108 gewährleistet.

Um die Grundlage, auf der das Immissionsgutachten erstellt wurde, auf Dauer zu sichern, wurde eine Schutzfläche von 25 m Tiefe zur östlich angrenzenden Wohnbebauung eingetragen, die von Bebauung freizuhalten ist und damit auch nicht für den Biergarten genutzt werden kann. Die exakte Lage des Grillplatzes wurde als Nebenanlage gem. § 14 BauNVO definiert. Außerhalb der Baugrenzen sind keine weiteren Nebenanlagen zulässig.

Gronsdorf, den 11.05.1999

Helga Schneider
Dipl.-Ing. (Univ.)
Helga Schneider
Regierungsbaumeisterin



Seeshaupt, den 27.07.2000

Hans Hirsch
Hans Hirsch
Erster Bürgermeister
Gemeinde Seeshaupt

