

**B e g r ü n d u n g** (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

zum Bebauungsplan Seeshaupt - Süd I

---

**A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat in ihrer Sitzung vom 30.03.1993 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, im Sinne der §§ 9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) gliedert in die Teilgebiete I - II, beschlossen.
2. Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 01.06.1992 . Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist darin als Bebauung in parkähnlicher Landschaft bzw. als Grünfläche ausgewiesen. Der bestehende Landschafts- und Grünordnungsplan wird, soweit notwendig, in den Bebauungsplan eingearbeitet.
3. Der Bebauungsplan Seeshaupt Süd in der Fassung vom Juli 76 wird im gesamten Geltungsbereich mit Rechtsverbindlichkeit der Bebauungspläne Seeshaupt Süd I und II aufgehoben. Die nicht im Geltungsbereich befindlichen Flächen sind als Außenbereich zu bewerten.
4. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Dipl.-Ing. Manfred Bögl, Am Betberg 8, 82362 Weilheim beauftragt.

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

1. Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Seeshaupt.
2. Das Gebiet wird nördlich von der St. Heinricher Straße begrenzt und über diese erschlossen.
3. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 274,028 m<sup>2</sup>. Er wird fast vollständig von den bestehenden Landschaftsschutzgebieten "Ufergebiet Starnberger See" und "Osterseen" überdeckt.
4. Als Baubestand sind ca. 30 private Wohngebäude vorhanden. Die vorhandene Bebauung ist maximal zweigeschossig.
5. Das Gelände ist vorwiegend eben.
6. Der erhaltenswerte Baubestand wurde sorgfältig aufgenommen und ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.
7. Der Untergrund besteht aus wasserhaltigen Böden. Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 100 cm unter Geländeniveau.

### C. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1. Ein ortsplanerisches Ziel der Gemeinde Seeshaupt ist es, einerseits den Übergangsbereich zwischen den bebauten Ortsteilen und dem landschaftlich wertvollen Osterseengebiet in seiner jetzigen Form zu erhalten und als Naherholungsgebiet für den Fremdenverkehr sowie die ortsansässige Bevölkerung zu sichern.
2. Andererseits soll die weitere ungeordnete Zersiedelung der Landschaft unterbunden werden. Die bauliche Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes ist zu beschränken.
3. Die Grundkonzeption des bisherigen Bebauungsplanes wird beibehalten. Lediglich für den Baubestand werden Erleichterungen geschaffen. An- Um- und Erweiterungs- bzw. Ersatzbauten werden ermöglicht.

### D. Geplante bauliche Nutzung

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als land- und forstwirtschaftliche Flächen, und private Grünflächen mit vorhandenem Baubestand - Außenbereich - festgesetzt. Für den genehmigten Baubestand gilt die Außenbereichsregelung des § 35 Abs. 4 BauGB in der Fassung des § 4 Abs. 4 Nr. 2,3,5 Halbsatz 1 BauGB-MaßnahmenG. § 4 Nr. 5 Halbsatz 2 BauGB-MaßnahmenG ist nicht zulässig.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt und ergibt sich aus dem Planeintrag. Hierbei handelt es sich um eine Bestandsfestschreibung.

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. Durch die Text einschränkungen des Bebauungsplanes werden für die An- Um-, Erweiterungs- bzw. Ersatzbauten gestalterische Kriterien festgelegt, welche die Einpassung sichern und Auswüchse verhindern.

E. Erschließung

1. Das Gebiet wird durch die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.
2. Die Wasserversorgung wird mit dem Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz sichergestellt.
3. Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Seeshaupt eingeleitet.
4. Die Stromversorgung wird durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG gesichert.

Gemeinde Seeshaupt

den 27.12.1993



Hirsch  
1. Bürgermeister

Planfertiger

Weilheim, den 30.03.1993  
geändert: 26.08.1993  
20.12.1993