

## **BEGRÜNDUNG** (gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zur Neubearbeitung des einfachen Bebauungsplanes  
„Magnetsried – Süd“ der Gemeinde Seeshaupt

### **A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat am 20. Juni 2000 die Aufstellung bzw. die Neubearbeitung des Bebauungsplanes „Magnetsried-Süd“ beschlossen.
2. Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Az 420-4621-WM 28-1 vom 21.01.1991)  
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.  
Um Verzögerungen zu vermeiden, soll die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erfolgen.
3. Mit der Planausarbeitung wurde die Bögl Planungs-GmbH, Obere Stadt 96, 82362 Weilheim i. OB beauftragt.

### **B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Magnetsried.  
Es ist umgrenzt:
  - im Norden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Magnetsried-Ortskern“
  - im Osten, Westen und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 2,1 ha. Er umfaßt ganz oder teilweise folgende Grundstücke der Gemarkung Seeshaupt:  
314/1, 217/1, 297, 207/2, 218/1, 207, 210/2, 206, 210/1, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10 und 6/1
3. Die Grundstücke sind größtenteils eben. Im Bereich der Flur-Nr. 207/2 ist das Gelände geneigt (Böschungskante).
4. Die vorhandene umliegende Bebauung ist maximal zweigeschoßig und dient vorwiegend der Wohnnutzung.

### **C. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

1. Die Gemeinde Seeshaupt ist bestrebt, die bestehende, dörfliche Struktur, geprägt durch die aufgelockerte Bauweise zu erhalten bzw. weiterzuführen. Die lockere Bebauung mit größeren Gartenflächen prägt das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Magnetsried. Um dieses Ortsbild zu erhalten und eine wesentliche Verdichtung der Bebauung zu vermeiden wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten festgesetzt.
2. Gleichfalls sollen die bestehenden familienfreundlichen Wohneinheiten erhalten werden. Der Einbau von Kleinwohnungen ist städtebaulich nicht erwünscht.
3. Der dörfliche Charakter soll durch das Entstehen von Zweit- bzw. Ferienwohnungen nicht zusätzlich belastet werden. Das Hauptziel der Gemeinde ist eine maßvolle Erweiterung des Bebauungsplanes. Um diese zu erreichen hat die Gemeinde die Neubearbeitung des Bebauungsplanes „Magnetsried-Süd“ beschlossen.
4. Um Bauland für Einheimische und deren Nachkommen auszuweisen, wurde diese Erweiterung notwendig.  
(Anträge aus der Bevölkerung)

### **D. Geplante bauliche Nutzung**

1. Die Grundstücke Flur-Nr. 207 und 207/2 sollen jeweils mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage werden diese Baukörper mit einer geringeren Wandhöhe festgesetzt.

Das Grundstück Flur-Nr. 217/1 erhält aufgrund seiner Größe und durch den Wegfall der Landwirtschaft und des Gewerbes (Zimmerei) insgesamt 3 WE.

2. Im Planungsgebiet wird für die bauliche Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.



3. Die für die jeweiligen Grundstücke zulässige maximale Grundfläche wurde auf maximal 140,0 m<sup>2</sup> bzw. 280,0 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die zulässige Baumasse ergibt sich aus der Festsetzung der Wandhöhe im Zusammenhang mit der jeweiligen Dachneigung.

## **E. Grünordnung**

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

„Die Flur-Nr. 207, 207/2 und 217/1 befanden sich im Außenbereich. Aufgrund dieser Gegebenheit ist der Leitfaden zur Eingriffsregelung abzuarbeiten bzw. anzuwenden:

#### **1. Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter**

Das Gebiet ist für den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes von geringer Bedeutung, dies entspricht der **Kategorie II**

##### **Arten und Lebensräume:**

– jetziger Zustand ist ein intensiv genutztes Grünland

##### **Boden:**

- keine versiegelten Flächen

##### **Wasser:**

- es sind keine Gewässer betroffen, lediglich durch die Flur-Nr. 207 führt eine Verrohrung

##### **Klima und Luft:**

- die vorh. Flächen sind ohne Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

##### **Landschaftsbild:**

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Ortsrandsituation im Übergang zur freien Landschaft.

#### **2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

Das Gebiet ist in Kategorie II einzustufen. Die Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung, ist als Typ B (niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad) angesetzt, das heißt die Eingriffsschwere (zukünftige Bebauung) ist mit einer geringeren GRZ als die hier zulässigen 0,35 festgesetzt.

### 3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung der Ausgleichsfläche erfolgt über die Nettobaufläche des jeweiligen Grundstückes mit einem Kompensationsfaktor von 0,5.

Flur-Nr. 207

$$182,0 \text{ m}^2 \times 0,5 = 91,00 \text{ m}^2$$

Flur-Nr. 207/2

$$182,0 \text{ m}^2 \times 0,5 = 91,00 \text{ m}^2$$

Flur-Nr. 217/1

$$609,0 \text{ m}^2 \times 0,5 = 304,50 \text{ m}^2 =$$

486,50 m<sup>2</sup> Gesamtfläche  
=====

Die errechneten Flächen sind vom Ökokonto der Gemeinde abzubuchen.

### F. Erschließung

1. Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig ausreichend erschlossen.
2. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
3. Die häuslichen Abwasser werden der örtlichen Kanalisation der Ringkanalisation des Starnberger Seebereiches zugeführt.
4. Das Baugebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreis Weilheim-Schongau angeschlossen.

Aufgestellt

Weilheim, den 30. Mai 2000  
geändert am 19. November 2001  
geändert am 07. März 2002

Gemeinde Seeshaupt, den 24. August 2002

Bögl Planungs-GmbH  
Weilheim

.....  
Architekt Manfred Bögl

H. Kirner

.....  
Hans Kirner  
1. Bürgermeister