

Gemeinde Seeshaupt  
Landkreis Weilheim- Schongau

**17. Änderung Bebauungsplan "Magnetsried- Ortskern"**  
**im Bereich Gasthof Zur Quelle,**  
**Fl. Nr 44, Gemarkung Magnetsried**  
**gem. §13a BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

erstellt: 18.05.2022

**Gemeinde Seeshaupt**

Weilheimer Str. 1-3

82402 Seeshaupt

**AGL**



---

**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Gehweg 1

82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de

Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Grundstück Fl.Nr. 44 Gemarkung Magnetsried liegt am östlichen Ortseingang des Ortsteils Magnetsried und ist direkt an der Staatstraße 2064 liegend mit dem Landgasthof „Zur Quelle“ bebaut.

Das Grundstück hat eine Größe von 2.270 m<sup>2</sup>.



Abb. 1 Luftbild mit Parzellierung und Abgrenzung der Änderung Bebauungsplan (Quelle: Bayernatlas, April 2022)

Ziel der Änderung ist die Überdachung des nördlichen Außenbereichs direkt angrenzend an das bestehende Gebäude der Gastwirtschaft.

In der Corona Zeit hat sich gezeigt, dass eine bessere Nutzbarkeit des Außenbereichs, gerade bei schlechtem Wetter dringend erforderlich ist. So könnten viel länger Gäste an der frischen Luft bedient werden. Allgemein soll dem Trend für mehr Außengastronomie Rechnung getragen werden. Folgende positive Effekte werden durch die geplante Überdachung erreicht:

- Schaffung von Sitzplätzen im Außenbereich
- Regenschutz der Eingangsbereiche der zwei Haustüren und der damit verbundenen Schaffung eines trockenen und geschützten Weges zum Parkplatz (Vermeidung der Unfallgefahr durch glatte/nasse Oberflächen)
- Verlängerung der Überdachung bis zu den Garagen für den Unterstand von Zweirädern

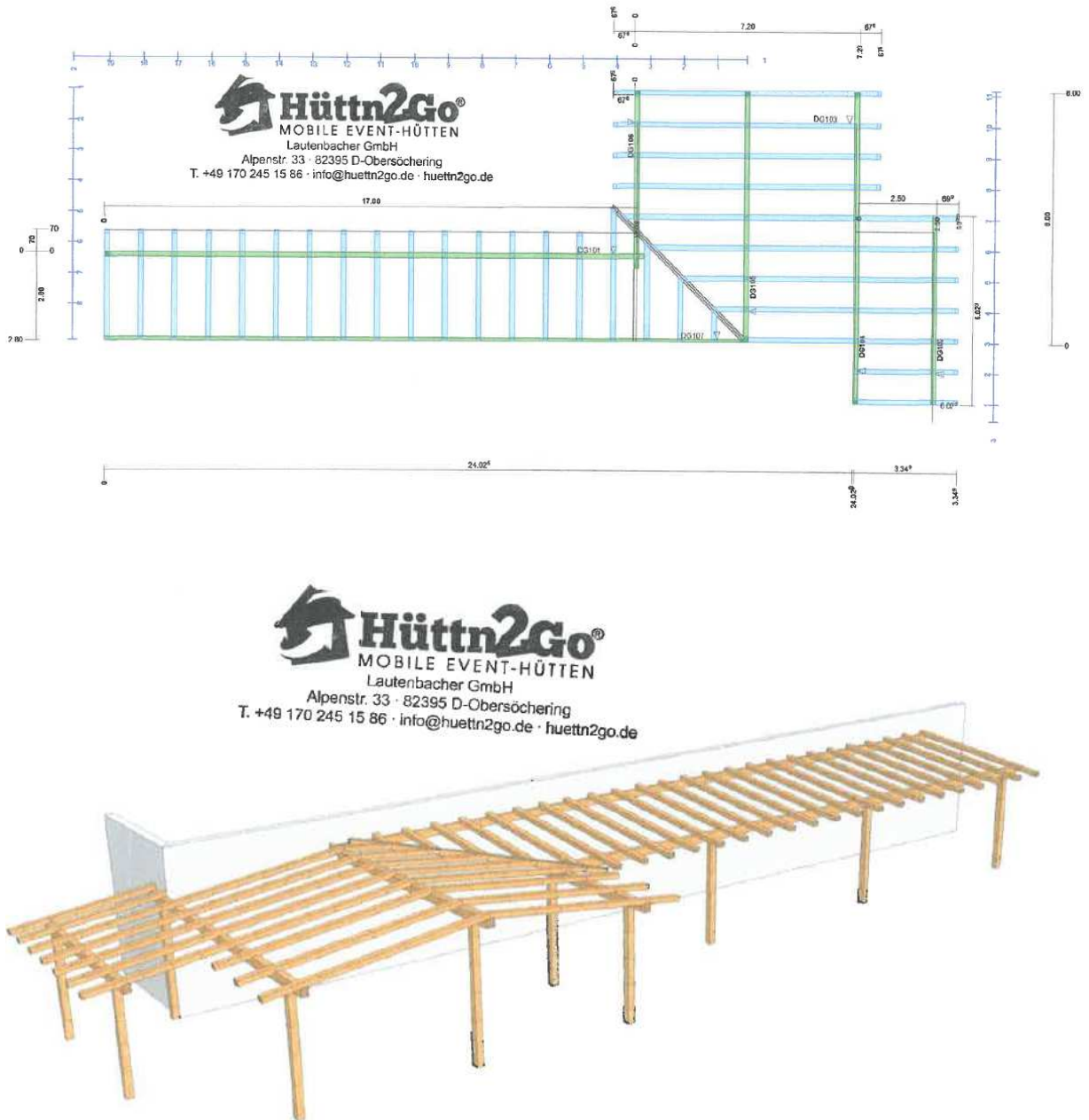


Abb. 2 Grundriss und 3D- Ansicht, geplante Überdachung, Planung SEMA GmbH, 09.12.2021

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND GEPLANTE ÄNDERUNG

Am 08.02.2022 hat der Gemeinderat Seeshaupt beschlossen, die 17. Änderung Bebauungsplan Änderung Bebauungsplan "Magnetsried- Ortskern" im Bereich Gasthof Zur Quelle, Fl. Nr 44, Gemarkung Magnetsried im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt:

- Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter.
- Für die umgebende Bebauung –sowohl bestehend als auch künftig entstehend- sind durch die Änderung keine Nachteile oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Grundzüge und die übrigen, nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans "Ortskern- Magnetsried" und seiner vorangegangenen Änderungen werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

Notwendig ist die Änderung Festsetzungen durch Plan und Text zur Baugrenze.

Folgende wesentliche Vorgaben der 15. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Ortskern- Magnetried“ sind für den Geltungsbereich der 17. Änderung gültig:

- Baugrenze um Hauptgebäude
- Abgrenzung der Flächen für private Stellplätze und Garagenbaukörper



Abb. 3 Lage des Auszug Planzeichnung 15. Änderung Bebauungsplan "Ortskern Magnetsried"

Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Laut Festsetzung in der 15. Änderung ist für das Flurstück Nr. 44 die Baugrenze über dem Hauptbaukörper des Gasthofes sowie im Nordosten und Südwesten mit einem bestehenden Vorbau Richtung Garten gelegen. An der nördlichen Längsseite verläuft die rechtsgültige Baugrenze direkt auf der Wandlänge des Gebäudes.

Begründung zur Änderung der Abgrenzung des Baufensters

Mit Erweiterung der Baugrenze nördlich des Hauptgebäudes soll eine reine Überdachung möglich werden. Diese dient der Nutzbarmachung des Außenbereichs des Landgasthofes zur Bewirtung, der Unterbringung von Zweirädern sowie der Überdachung des nördlichen Eingangsbereichs zur Gastwirtschaft.

Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, wird das Baufenster an der nördlichen Seite des Hauptgebäudes um eine Fläche von 5x14 Meter erweitert. (Festsetzung Nr. 2 im Plan).

Bad Kohlgrub, den 18.05.2022

Seeshaupt, den



.....  
Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

.....  
Friedrich Egold

Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt