



Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses für die Änderung des Bebauungsplan „Magnetsried Ortskern“

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 08.06.2021 die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus, Zimmer 07, Weilheimer Str. 1-3, während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag 8 - 12 Uhr, Donnerstag auch 15 - 18 Uhr
einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Seeshaupt, 21.06.2021



Egold
1. Bürgermeister

Anschlag an der Amtstafel:

Ausgehängt am: 22.06.2021

Datum:

Abzunehmen am: 07.07.2021

Unterschrift:



GEMEINDE SEESHAUPT

Änderung Bebauungsplan „Magnetsried Ortskern“ (Fl. Nr. 17)

Schongau, den
Endfertigung

12.11.2020
13.04.2021

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
08861/200116
info@architekturbuero-hoerner.de



Die Gemeinde Seeshaupt, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 08.06.2021 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes **„Magnetsried Ortskern“** im Bereich der Fl.Nr. 17 als Satzung.

SATZUNG

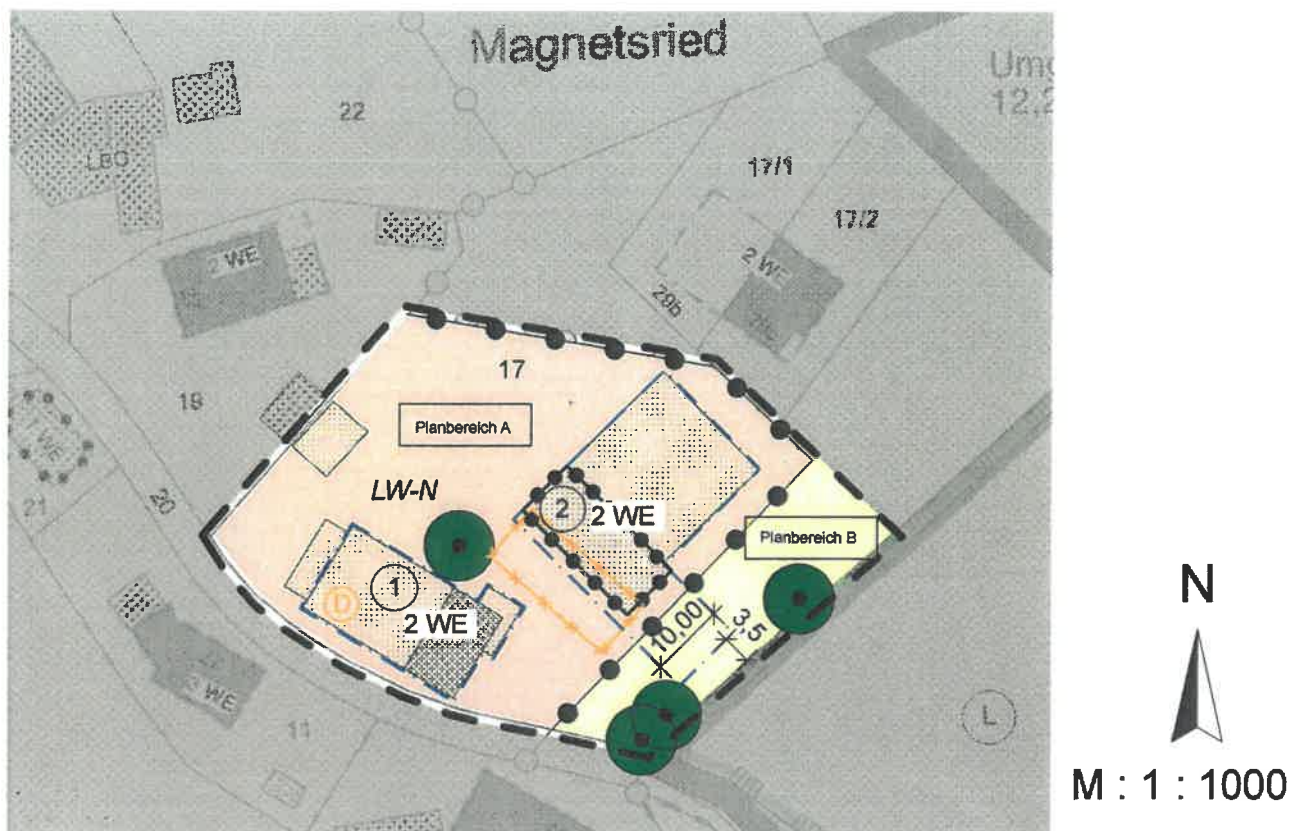
Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Magnetsried Ortskern“ der Gemeinde Seeshaupt vom 27.06.2016, wird wie folgt geändert:

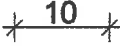
Der Planteil des Änderungsbereiches ersetzt den Planteil der rechtswirksamen Fassung zur Gänze.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück der Gemarkung Seeshaupt mit der Flurnummer 17.

Die nicht geänderten Festsetzungen bleiben rechtswirksam.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Baugrenze
-  Baudenkmal
-  max. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten; hier 2
-  verbindliche Maße in Metern, hier z.B. 10,00 m
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Planbereich A "Althofstellen"
-  Planbereich B "Ortserweiterung"
-  Abgrenzung von Nutzungspotenzialen mit unterschiedlicher Priorität
-  Priorität 1 : für Nutzung vorrangig zu entwickeln
-  Priorität 2 : für Nutzung nachrangig zu entwickeln
-  vorandener und zwingend zu erhaltender Einzelbaum

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  bestehende Flurstücksnummer, hier z.B. 17
-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  anzubrechende Bauteile
-  Landwirtschaft - Nebenerwerb

VERFAHRENSVERMERKE

Gemeinde Seeshaupt Änderung Bebauungsplan „Magnetsried Ortskern“



1. Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 28.04.2020 die Aufstellung der 25. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Magnetsried Ortskern“ beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.11.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2020 bis 01.02.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2020 bis 01.02.2021 beteiligt.
5. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.04.2021 wurde die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2021 bis 17.05.2020 beteiligt.

6. Die Gemeinde Seeshaupt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.06.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Magnetsried Ortskern“ in der Fassung vom 13.04.2020 als Satzung beschlossen

Seeshaupt, den 18.06.2021

1. Bürgermeister



Siegel

7. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass die Änderung Bebauungsplanes „Magnetsried Ortskern“ in der Fassung vom 13.04.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 08.06.2021 zu Grunde lag.

Seeshaupt, den 18.06.2021

1. Bürgermeister



Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 22.06.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Seeshaupt, den 22.06.2021

1. Bürgermeister



Siegel



GEMEINDE SEESHAUPT

Änderung Bebauungsplan „Magnetsried Ortskern“ (Fl. Nr. 17)

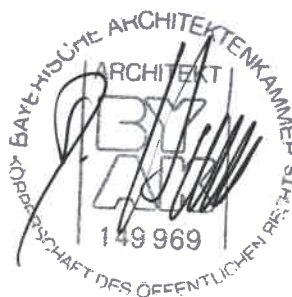
BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Endfertigung

12.11.2020
13.04.2021

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



1. Planungsanlass

Am 28.04.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Seeshaupt die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes „Magnetsried Ortskern“ Bereich Fl.Nr. 17 beschlossen.

Grund hierfür war der Antrag des Grundstückseigentümers die baufällig gewordene Werkstatt / Schleppgarage abzureißen und neu zu errichten. Eine neue Garage nach heutigem Standard, ein Hackschnitzelbunker sowie -Heizung und eine Wohnung soll dafür errichtet werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Seeshaupt, mit ca. 3.195 Einwohnern, liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, in der Region Oberland am Südeinde des Starnberger Sees, angrenzend an die Region 14 München.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind folgende Aussagen getroffen worden:

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten trägt die Bebauungsplanänderung den Belangen der Landesplanung Rechnung.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist unter Punkt IV 1 (G) und 2 (Z;G) folgende Aussage auf:

1 Siedungsleitbild **1.1 G**

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

Mit der Änderungsfläche werden die Ziele der Regionalplanung eingehalten.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt ist die betreffende Fläche als Wohnfläche eingetragen.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Gemäß der derzeit rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes „Magnetsried Ortskern“ sind derzeit zwei Wohneinheit in einem Einzelhaus zugelassen, sowie nur ein Baufenster mit engen Grenzen um das bestehenden Wohngebäude eingetragen. Gemäß dem Antrag des Eigentümers soll die Möglichkeit des Abriss der Werkstatt/Schleppgarage und der Neuerrichtung der Garage nach heutigen Standard, eine Hackschnitzelheizung mit -Bunker sowie eine Wohnung ermöglicht werden.

2.5 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, Artenschutz

Im geplanten Änderungsbereich sind nach dem Naturschutzrecht keine Schutzgebiete vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet Hardtlandschaft grenzt auf der Südostseite unmittelbar an das Grundstück.

Im Geltungsbereich der Änderung sind entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten.

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und geplante bauliche Maßnahmen der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst lediglich die Flur Nummer 17 Teilbereich mit einer Flächengröße von ca. 3.480 m².

Das Grundstücksteil ist bebaut. Gemäß dem Antrag des Eigentümers soll die Möglichkeit des Abriss der Werkstatt/Schleppgarage und der Neuerrichtung der Garage nach heutigen Standard, eine Hackschnitzelheizung mit -Bunker sowie eine Wohnung ermöglicht werden.

Demzufolge wurden die Baugrenzen entsprechend großzügiger gestaltet.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Magnetsried Ortskern" bleiben rechtswirksam.

3.2 Erschließung

Das Änderungsgebiet ist über die Ortsstraße verkehrsmäßig erschlossen. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt. Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk Netz GmbH. Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation des Abwasserverbandes Starnberger See im Trennsystem entsorgt. Das Grundstück ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im privaten Eigentum.

3.4 Boden / Wasser / Altlasten

3.4.1 Altlasten / Baugrund

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser für Toiletten, Waschmaschinen und Gartenbewässerung genutzt wird.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.5 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

3.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich ein Baudenkmal.

D-1-90-152-16 - Magnetsried 29a - Bundwerk auf der westlichen Traufseite, Ende 18. Jh.



Quelle Denkmalkarte Geoportal Bayern, Auszug unmaßstäblich

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

Seeshaupt, den 18.06.2021

Fritz Egold
1. Bürgermeister