



# **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](mailto: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 Südende 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. In der näheren Umgebung befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

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 m<sup>2</sup>.

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

Fritz Egold  
1. Bürgermeister