

**B E G R Ü N D U N G** - (gemäß § 9 Absatz 1 BauGB)

**zum Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern"**  
**Landkreis Weilheim - Schongau**

---

**A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat in ihrer Sitzung vom 04.05.1993 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
2. Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 01.06.1992.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Ortskern von Magnetsried. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan größtenteils als Dorfgebiet (MD), als Gemeinbedarfsfläche, als sonstige Grünfläche und als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um Verzögerungen zu vermeiden, soll die Flächennutzungsplanänderung im "Parallelverfahren" erfolgen.
3. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Dipl.-Ing. (FH) Manfred Bögl, Am Betberg 8, 82362 Weilheim beauftragt.

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

1. Das Planungsgebiet umfaßt im wesentlichen die "Ortsmitte" von Magnetsried.
2. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden, Westen und Osten durch Flächen für die Landwirtschaft. Im Süden durch das allgemeine Wohngebiet mit dem Bebauungsplan Magnetsried Süd.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 121.700 m<sup>2</sup>.
4. Das Gelände ist leicht, zum Teil stark geneigt.
5. Im gesamten Ortskernbereich ist vereinzelt erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

**C. Geplante bauliche Nutzung**

1. Der gesamte Geltungsbereich ist überwiegend bebaut.  
Bei der Bestandsaufnahme des Dorfes Magnetsried fanden sich alle für den Planer wesentlichen Dorfstrukturen wie Dorfmitte, dörfliche Bauweise unterschiedlicher Zeitprägung und raumprägende Grünelemente. Es herrscht eine dörfliche Struktur mit Hofstellen, Wohngebäuden (Ein-, Zwei- und kleinere Mehrfamilienhäuser mit max. 2 + D - Geschoßen) und kleineren Gewerbebetriebe sowie Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr.

Der Geltungsbereich ist teilweise sehr locker, teilweise dicht bebaut. Die dichte Bebauung mit ihren grenz- oder grenznahen Bauten ist heute aus Gründen des Brand- und Nachbarschutz bzw. der Abstandsflächenrechte nicht mehr möglich.

Der historische Ortskern ist durch relativ große Baumassen mit verhältnismäßig geringer Wohnnutzung geprägt. Die Umstrukturierung in der Landwirtschaft und der Fehlstand an Wohnungen führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf die Dorfmitte durch Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz bzw. Verdichtung der Baustruktur.

Beides hat - insbesondere durch die Folgeerscheinungen der dichteren Wohnnutzung (Garagen, Stellplätze etc.) - sehr negative Auswirkungen auf das dörfliche Ortsbild, so daß hier ein verträglicher Kompromiß zwischen Maximalnutzung und angemessener Nutzung gefunden werden muß.

Ohne eingreifende Regelungen würden aus manchen Bauernhöfen "Wohnblöcke" werden, was zu einem völligen Verlust der gewachsenen Ortsstruktur führen würde. Auch die immer noch zahlreich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe müßten durch die mehr und mehr einengende reine Wohnstruktur erschwerte Betriebsbedingungen ertragen.

Dies könnten Nutzungsbeschränkungen sein, die letztendlich zur Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes führen können. Hinzu kommt, daß der Gemeinde nur sehr eng begrenzte Abwasserkontingente zur Verfügung stehen.

Ohne Regelungen durch diesen Bebauungsplan könnte in Baulücken nach Reihenfolge der Bauanträge ohne Begrenzung der Wohneinheiten gebaut werden, solange noch Abwassereinheiten verfügbar sind.

Daher ist zur Sicherung von späteren Baumöglichkeiten eine Begrenzung der Wohneinheiten unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange durch den Bebauungsplan notwendig.

2. Aus städtebaulichen Gründen sind daher insbesondere zur Anzahl der Wohneinheiten (WE) Regelungen getroffen worden.

In der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde folgender Verteilerschlüssel erarbeitet:

- a) Für (ehem.) Hofstellen wurden insgesamt maximal vier Wohneinheiten (inkl. vorhandenen WE) zur Verfügung gestellt. Die Verteilung der Wohneinheiten wurde den Eigentümern zur Auswahl gestellt, z. B. Belegung der (ehem.) Hofstelle mit zwei Wohneinheiten und Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten oder Belegung der (ehem.) Hofstelle mit drei Wohneinheiten und Neubau eines Einfamilienhauses. Eine "ehemalige" Hofstelle wird durch das Vorhandensein eines Wohngebäudes und land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsgebäudes, welches von der ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung fortwirkend geprägt und in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Wohngebäude steht, charakterisiert.
- b) Für sonstige Wohnhäuser wurde je nach Baukörpergröße zu den vorhandenen Wohneinheiten eine neue WE zugeteilt.

- c) Für sonstige Wohnhäuser die bereits mehr als vier Wohneinheiten enthalten wurden keine weiteren WE zugeteilt.

Das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde im Bebauungsplan festgeschrieben und ist dem Planeintrag zu entnehmen.

3. Bei der Neuausweisung von Bauflächen wird von der grundsätzlichen Überlegung ausgegangen, die Proportion der landwirtschaftlichen Anwesen aufzunehmen.

Um diese Proportionen zu erlangen werden bei Neubauten als Grundform für den Hauptbaukörper folgende Mindestmaße festgesetzt:

Gebäude mit 1 Wohneinheit      8,0 x 10,0 m  
Gebäude mit 2 Wohneinheiten    11,0 x 16,0 m

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und müssen im Hauptgebäude integriert oder an das Hauptgebäude angebaut werden. Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstellen ist die Grundform des Bestandes zu erhalten, die Proportionen sind beizubehalten.

Garagen sind nur innerhalb der (ehem.) landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen sog. Althofstellen zulässig.

Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten sollen sich harmonisch in das Gestaltungsbild der dörflichen Ortsmitte einfügen und deutlich von der "Einheitsgestaltung" der reinen Neubausiedlung unterscheiden. Dies gilt nicht nur für den Baukörper selbst, sondern in gleichem Maße für das Umfeld (Nebengebäude, Hofflächen, Garten, Zäune, Verkehrsflächen, Schaufenster usw.).

Diese städtebaulichen Ziele werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

4. Die neu geschaffenen Bauflächen sind für Einheimische durch die notarielle Eintragung des Ankaufsrechts für die Gemeinde Seeshaupt zu sichern.

Gemeinde Seeshaupt,

den                    13. Februar 1995  
geändert am: 05. Oktober 1995  
geändert am: 14. Dezember 1995  
geändert am: 12. Februar 1996  
geändert am: 02. April 1996  
geändert am: 03. März 1998

  
.....  
Hans Hirsch  
1. Bürgermeister