



NIEDERSCHRIFT
über die 23. öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 8. März 2022
in der Mehrzweckhalle Seeshaupt

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Friedrich Egold

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Es gibt keine Einwände zur Tagesordnung.

Gremiumsmitglieder:

Peter Blaut
Petra Eberle
Benedikt Fischer
Daniel Frey
Bernd Habich
Kristine Helfenbein
Christian Höck
Georg Leininger
Armin Mell
Stefan Müller
Andreas Rilke
Christian Tomulla
Jan von Gruchalla
Dorothee von Jungenfeld
Reinhard Weber

Bemerkung:

GRM von Gruchalla war ab 19:40 Uhr anwesend

Entschuldigt:

Maximilian Amon

Weitere Anwesende:

Georg Bäck - Geschäftsleiter VG-Seeshaupt

Öffentliche Sitzung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 08.02.2022
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
4. 4. Änderung des Bebauungsplans "Seeshaupt Süd Teil II" im Bereich der Fl. Nr. 511/2, An der Ach 4
 - 4.1 4. Änderung des Bebauungsplans "Seeshaupt Süd Teil II" im Bereich der Fl. Nr. 511/2, An der Ach 4 - Satzungsbeschluss
 - 4.2 Bauantrag - Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten
5. 26. Änderung des Bebauungsplans "Ortsmitte II" im Bereich der Fl. Nrn. 1 und 261/2, Penzberger Str. 14; erneute Auslegung
6. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Ortsmitte II" im Bereich der Fl. Nrn. 244/2 und 244/4, Pfarrer-Behr-Weg 7, 7a
7. Gärtnereiquartier
 - 7.1 Aufhebung des Beschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl. Nr. 442/1 Teilfläche (Gärtnereiquartier) vom 11.12.2018
 - 7.2 Aufstellung des Bebauungsplans "Gärtnereiquartier" im Bereich der Fl. Nr. 442/1
 - 7.3 Beschluss einer Veränderungssperre im Planbereich des Aufstellungsbeschlusses nach TOP 7.2
 - 7.4 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von Wohnhäusern auf einer Teilfläche von Fl. Nr. 442/1
8. Tekturantrag - Ergänzungsplanung für Neubau einer Garage als Ersatz ehem. Carport i.Z. Sanierung "Waschhaus", Fl. Nr. 811, Unterer Flurweg 1
9. Gemeinde Iffeldorf - Einbeziehungssatzung für eine Teilfläche der Fl. Nr. 325; Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
10. Gemeinde Antdorf - Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung eines Bebauungsplans
11. Antrag aus dem Gemeinderat - Antrag auf Teilnahme am Wettbewerb Stadtradeln für das Jahr 2022
12. öffentliche Bekanntgaben
13. Anträge und Anfragen des Gemeinderates
14. Bürgerfragen

Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Sachverhalt:

BGM Egold begrüßt die anwesenden Gemeinderäte, die Vertreter der Presse und die Bürgerinnen und Bürger zur Sitzung.

Er stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde.

GRM Amon ist entschuldigt.

GRM von Gruchalla wird später zur Sitzung erscheinen.

Die Beschlussfähigkeit ist hergestellt.

Er fragt die Räte, ob es Einwände zur Tagesordnung gebe.

Aufgrund der furchtbaren Ereignisse in der Ukraine verliest BGM Egold folgenden Aufruf an die Bevölkerung:

Liebe Seeshaupterinnen und Seeshaupter,

aus gegebenem Anlass möchte ich mich vor unserer eigentlichen Sitzung an Sie alle wenden, die traurige Tatsache, dass sich von einem auf den anderen Tag die Prioritäten in unserer Welt verschoben haben - seit dem 24. Februar, seit Wladimir Putin seine Truppen in die Ukraine hat einmarschieren lassen macht uns alle traurig und betroffen.

Der Konflikt, der ja schon länger schwärt, ist nun zum offenen Krieg geworden - und er ist uns unbehaglich näher gerückt.

Was war das noch, worüber wir uns gestern so heftig gestritten haben? Hier im Gemeinderat oder anderswo? Vielleicht jetzt bald alles kein Thema mehr?

Natürlich nicht, wir haben auch jetzt noch mehr die Aufgabe uns für unseren Heimatort einzusetzen.

Aber es ist eine weitere wichtige Aufgabe hinzugekommen

Es muss unsere humanitäre Pflicht werden, so schnell wie möglich zu helfen und diejenigen, die ihre Heimat verlassen müssen, umgehend und unbürokratisch aufnehmen zu können.“

Der Landkreis Weilheim-Schongau hat bereits damit begonnen, Maßnahmen zu ergreifen, um die Geflüchteten aus den Kriegsgebieten, die voraussichtlich in den kommenden Tagen in Deutschland eintreffen werden, unterbringen zu können. „Dabei sind wir auch auf die Hilfe unserer Bürgerinnen und Bürger hier in Seeshaupt angewiesen, um für alle Fälle bzw. zur Linderung der größten Not gewappnet zu sein. In dieser schwierigen Situation ist jeder Beitrag wertvoll, um die schrecklichen Folgen dieses sinnlosen Krieges zu mildern.“

Wir haben auf unserer Homepage zusammen mit unserer VG-Partnergemeinde Iffeldorf Informationen zu einem Spendenkonto hinterlegt.

Das Landratsamt bittet um Meldungen zu möglichen Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete, ich durfte in den letzten Tagen schon viel davon spüren, dass es den „seeshaupter Gedanken“ immer noch gibt, in der Not halten wir zusammen und werden auch für Menschen in dieser schrecklichen Situation eine Hilfe bieten. Auch vor 75 Jahren hat Seeshaupt bewiesen, dass wir hier bei uns für unsere Mitmenschen eintreten. Daher meine Bitte an Sie helfen wir zusammen und versuchen wir gemeinsam, wo es nur geht die Not zu lindern. Das Landratsamt Weilheim-Schongau rechnet damit, dass in den kommenden Tagen bereits die ersten Menschen aus der Ukraine hier bei uns eintreffen werden.

Am Freitag, 04.03.2022 fand eine Versammlung am Rathausplatz statt. Ca. 80 Personen haben sich zu einer Solidaritätskundgebung für den Frieden getroffen. Hier sollte die Solidarität zur Ukraine gezeigt werden.

Geplant ist am 16.03.2022 ein Fachvortrag zur Thematik Russland und Ukraine. Frau Dr. Karla Hielscher und Prof. Dr. Hans Günther werden im Gemeindesaal im Feuerwehrhaus erwartet. Interessierte sind herzlich eingeladen.

Zweiter BGM Habich berichtet, dass in der Gemeinde Weßling eine Hilfsbewegung gegründet wurde. Seine Frau hilft auch. Hygieneartikel werden dringend benötigt. GRM Mell bittet darum, zu erläutern, was bei Unterbringungen gefordert wird. BGM Egold berichtet, dass alle Unterbringungsmöglichkeiten an das Landratsamt Weilheim-Schongau gemeldet werden. Hier wird die Verteilung vorgenommen. Von dieser Zentralstelle aus, werden alle Hilfen, die medizinische Versorgung und alle weiteren Notwendigkeiten koordiniert.

2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 08.02.2022

Sachverhalt:

Es wurden keine Einwendungen schriftlich vorgebracht. BGM Egold fragt die Räte nach Einwendungen.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt das öffentliche Protokoll vom 08.02.2022 wie vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 2

3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

Sachverhalt:

Unter TOP 21 in der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.02.2022 wurde vom Gemeinderat Seeshaupt beschlossen, die Räumlichkeiten in der Hauptstraße 4 (ehem. Café Sainerzeit) an die Damen Anna Becker und Saskia Smeets zu verpachten. Die Räume sollen weiterhin ein Café fürs Dorf und dessen Besucher sein.

Unter TOP 24 in der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.02.2022 wurde dem Kindererst Seeshaupt e.V. ein Zuschuss von einmalig 2.500,00 € zur Errichtung einer überdachten Feuerstelle gewährt.

Unter TOP 28 der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.02.2022 wurde der Auftrag Elektrotechnik für den Neubau des Hochbehälters in Seeshaupt an die Firma J. Scherer Elektroanlagen GmbH zum Angebotspreis von 90.676,75 € vergeben.

4. 4. Änderung des Bebauungsplans "Seeshaupt Süd Teil II" im Bereich der Fl. Nr. 511/2, An der Ach 4

4.1 4. Änderung des Bebauungsplans "Seeshaupt Süd Teil II" im Bereich der Fl. Nr. 511/2, An der Ach 4 - Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.07.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung am 14.12.2021 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange fand vom 22.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022 statt.

Von Bürgern sind keine Hinweise oder Einwendungen vorgebracht worden.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden bei der Auslegung beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Bernried
- Gemeinde Münsing
- Gemeinde Wielenbach
- Gemeinde Iffeldorf
- Gemeinde Antdorf
- Gemeinde Eberfing
- Landratsamt Weilheim
- Planungsverband Region Oberland
- Regierung von Oberbayern
- Staatliches Bauamt Weilheim
- Stadt Weilheim
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Abwasserverband Starnberger See

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten keine Hinweise oder Bedenken:

- Stadt Weilheim
- Staatliches Bauamt Weilheim
- Gemeinde Eberfing
- Gemeinde Wielenbach
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
- Regierung von Oberbayern

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Hinweise, aber keine Einwendungen:

- Abwasserverband Starnberger See
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Einwendungen:

- Landratsamt Weilheim, Abteilung Bauleitplanung
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Ergebnis der Abwägung:

Antragsteller Behörde / Einzelperson	Zusammenfassung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme und Abwägungsvorschläge
Wasserwirtschaftsamt Weilheim- Schongau 02.02.2022	Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.	Nachdem es sich bei der 4. Änderung lediglich um die Änderung der Festsetzungen zur zulässigen Wandhöhe sowie zu zulässigen Wohneinheiten im Bereich eines bereits bebauten Grundstückes handelt, um einen zeitgemäßen Neubau auf gleicher Fläche zu errichten, wird kein Sickertest durchgeführt. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im gewohnten Umfang.
Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsergebnis des Städteplaners zu.		

<p>Landratsamt Weilheim- Schongau, Städtebau 21.02.2022</p>	<p>Bei der Festsetzung bezüglich der maximalen Anzahl der Wohneinheiten sollte eine Angleichung für den gesamten Geltungsbereich geprüft werden. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten kann entweder absolut (pro Wohngebäude) oder relativ (abhängig von der Grundstücksgröße) geregelt werden. Im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz, dem die Gemeinde unterworfen ist, sollte dies hinreichend gewürdigt und begründet werden. Es sollten bestimmte oder bestimmbare Festsetzungen getroffen werden, deren Verteilung in der Begründung näher erläutert wird (z. B. Verteilerschlüssel nach Grundstücksgröße bei relativer Verteilung bzw. nach Gebäudekubaturen bei absoluter Verteilung).</p>	<p>Für das momentan durchgeführte Verfahren erfolgt die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten absolut also pro Wohngebäude. Den Zielen der Nachverdichtung im Innenbereich sowie der Schaffung von Wohnraum wird dadurch Rechnung getragen.</p> <p>Die Überprüfung der Anzahl der Wohneinheiten für den gesamten Geltungsbereich im Sinne der Gleichbehandlung wird in der Folge durch den Gemeinderat aufgegriffen. Dabei sollen die Grundstücksgrößen als Anhaltspunkt dienen.</p>
<p>Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsergebnis des Städteplaners zu.</p>		
<p>Hinweise:</p>		
<p>Abwasserverband Starnberger See 19.01.2021</p>	<p>Als einem Träger öffentlicher Belange wurden dem Abwasserverband Starnberger See von der Gemeinde Seeshaupt mit Schreiben vom 03.01.2022 die Unterlagen für obiges Bauleitverfahren zugesandt.</p> <p>Aufgabe des Abwasserverbandes ist es, Stellung zum vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Entwässerungssituation zu nehmen.</p> <p>1.) Veranlassung Ziel ist es, das in die Jahre gekommene durch den Antragsteller selbst genutzte Wohnhaus abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen.</p> <p>2.) Geltungsbereich Der Änderungsbereich ist das Flurstück 511/2 der Gem. Seeshaupt.</p> <p>Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.</p> <p><u>3.1) Schmutzwasserbeseitigung</u> Der Bebauungsplan 4. Änderung „Seeshaupt Süd Teil II“ geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. Häuslichem Abwasser; spezielle gewerbliche Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen.</p> <p>Solche gewerblichen und / oder industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich</p>

Der Abwasserverband Starnberger See unterhält in der „An der Ach“, Flurstück Nr. 667, einen Schmutzwasserkanal, an welchen das Flurstück angeschlossen werden kann (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).

Über den Ringkanal wird somit das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.

Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt schmutzwassertechnisch als gegeben.

Bei eventuell vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten!

Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.

Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen.

Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.

3.2.) Niederschlagswasserbeseitigung

Dem Abwasserverband Starnberger See sind in diesem Gebiet keine Niederschlagswasserkanäle übertragen worden.

Die Prüfung der Erschließungssicherheit niederschlagswassertechnisch obliegt nicht dem Abwasserverband.

4.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser

Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden.

Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.

5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges

Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung

	<p>des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen.</p> <p>Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.</p> <p><u>6.) Ergänzung / Sonstiges</u></p> <p>Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.</p> <p>Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!</p>	
<p>Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis.</p>		
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</p> <p>12.01.2021</p>	<p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p><u>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</u></p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p><u>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</u></p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; eine Änderung der Planung ist nicht notwendig.</p>

	<p>Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	
<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>		

Beschluss:

Der Gemeinderat Seeshaupt beschließt die 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Seeshaupt Süd Teil II“, bestehend aus Änderungssatzung und Begründung in der Fassung vom 25.11.2021 als Satzung und beauftragt die Verwaltung, diese ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

4.2 Bauantrag - Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten

Sachverhalt:

Am 24.02.2022 ging der Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten bei der Gemeinde Seeshaupt ein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seeshaupt Süd Teil II“. Da dies allerdings nur ein einfacher Bebauungsplan ist, ist ein Bauantragsverfahren notwendig.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum vorgelegten Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

5. 26. Änderung des Bebauungsplans "Ortmitte II" im Bereich der Fl. Nrn. 1 und 261/2, Penzberger Str. 14; erneute Auslegung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.05.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung am 12.10.2021 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange fand vom 28.10.2021 bis einschließlich 29.11.2021 statt.

Von Bürgern sind keine Hinweise oder Einwendungen vorgebracht worden.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden bei der Auslegung beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Bernried
- Gemeinde Münsing
- Gemeinde Wielenbach
- Gemeinde Iffeldorf
- Gemeinde Antdorf
- Gemeinde Eberfing
- Landratsamt Weilheim
- Planungsverband Region Oberland
- Regierung von Oberbayern
- Staatliches Bauamt Weilheim
- Stadt Weilheim
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Abwasserverband Starnberger See
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerischer Bauernverband Weilheim
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayernwerke AG
- Erdgas Südbayern Weilheim
- Gwt Starnberg GmbH
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- Kreisbrandrat Dr. Rüdiger Sobotta

- Kreisheimatpfleger Weilheim
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Tourismusverband Pfaffenwinkel
- Bischöfliche Finanzkammer – Immobilienmanagement
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bundesvermögensamt Augsburg
- Deutsche Bahn
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- E-Plus Mobilfunk GmbH München
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Weilheim
- Gewerbeaufsichtsamt München-Land
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Kreishandwerkerschaft Weilheim Oberland
- Vodafon Kabel Deutschland GmbH
- Vodafon Kabel Deutschland / Vodafon München
- Vodafon GmbH

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten keine Hinweise oder Bedenken:

- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Vodafon GmbH
- Landratsamt Weilheim-Schongau – Technischer Umweltschutz
- Landratsamt Weilheim-Schongau – Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege
- Staatliches Bauamt Weilheim
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- Gemeinde Antdorf
- Regierung von Oberbayern
- Planungsverband Region Oberland
- Stadt Weilheim
- Wasserwirtschaftsamt
- Bayerisches Landesamt für Umwelt

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Hinweise, aber keine Einwendungen:

- Abwasserverband Starnberger See
- Landratsamt Weilheim – Brandschutzdienststelle

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Einwendungen:

- Landratsamt Weilheim – Bauleitplanung
- Landratsamt Weilheim – Städtebau

Ergebnis der Abwägung:

Antragsteller Behörde / Einzelperson	Zusammenfassung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme und Abwägungsvorschläge
Landratsamt Weilheim- Schongau, Sachbereich 40.2 Bautechnik, Brandschutz 19.11.2021	<u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:</u> Wir empfehlen textlich festzuhalten, dass die Änderungsplanzeichnung für ihren Geltungsbereich die des rechtskräftigen Bebauungsplanes <u>ersetzt</u> . Um die Planzeichnung entsprechend bestimmt zu gestalten, sind folglich alle alten bestehenbleibenden und alle neuen - eventuell an die <u>geplante Nutzung</u> noch anzupassenden -	Die Empfehlung, dass die Änderungsplanzeichnung für ihren Geltungsbereich die des rechtskräftigen Bebauungsplanes ersetzt, wird <u>nicht</u> umgesetzt, da die Übernahme aller bestehenden Festsetzungen und Hinweise und der letzten Änderungen zu aufwendig und nicht zielführend ist.

	<p>Festsetzungen und Hinweise einzutragen. Das Zeichen für „<u>Brandwand</u>“ sollte als Hinweis geführt werden.</p> <p>Gemäß B 9.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „... ergibt sich die zulässige max. Grundfläche aus der von den Baugrenzen umschriebenen Fläche im Einzelfall ...“.</p> <p>Somit ergäbe sich aus der neuen überbaubaren Grundstücksfläche eine vergrößerte zulässige Grundfläche. Sie wäre städtebaulich zu begründen und die samt allen Überschreitungsmöglichkeiten gemäß §19(4) BauNVO errechnete GRZ im Sinne einer fundierten Abwägung offenzulegen.</p> <p>Anstatt der indirekten Festsetzung der zulässigen Grundfläche durch die Baugrenzen empfehlen wir jedoch, die zulässige GR für den Geltungsbereich der Änderung gesamt eindeutig zu nennen und die Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen gemäß §19(4) BauNVO als auch für Balkone und Terrassen klarzustellen bzw. festzusetzen.</p> <p><u>Zur Begründung:</u></p> <p>Auf S. 4, Abb. 5, werden für zwei Wohnungen vier <u>Stellplätze</u> dargestellt. Wir empfehlen, die Gedanken zu Zahl, Lage und Anfahrbarkeit der privaten Stell- und Garagenplätze für den gesamten Geltungsbereich der Änderung in der Begründung aufzunehmen und die entsprechenden Festsetzungen zu treffen.</p> <p>Sollte es sich bei der im ersten Obergeschoss im Süden eingetragen braunen Linie um einen Balkon handeln, weisen wir darauf hin, dass eine <u>Überschreitung der Baugrenzen</u> nach Art und Umfang genau zu beschreiben wäre.</p>	<p>Die Umsetzung erfolgt auch deshalb nicht, weil der Gemeinderat beabsichtigt, den gesamten Bebauungsplan komplett zu überarbeiten.</p> <p>Das Planzeichen <u>Brandwand</u> entfällt, da es sich dabei um eine Maßnahme handelt, die im Rahmen des Bauantrages relevant ist.</p> <p>Festsetzung Nr. 9.2 bestehender Bebauungsplan: „Die für die jeweiligen Parzellen zulässige max. Grundfläche ergibt sich aus der von den Baugrenzen umschriebenen Fläche im Einzelfall. Die zulässige Baumasse ergibt sich aus der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Zusammenhang mit der jeweiligen Dachneigung.“</p> <p>Es werden in der Bebauungsplanänderung Baugrenzen eingefügt, die jedoch nur dann wirksam werden, wenn das Gebäude oder Teile davon abgerissen werden würden. Dies ist im Hinblick auf den Schutz der Nachbarn erforderlich. Die Lage der historischen Gebäudeteile und Balkone etc. spielen in diesem Zusammenhang keine Rolle. Eine Überarbeitung des gesamten Bebauungsplans - wie oben angesprochen – wird die Anregungen des Landratsamts zukünftig umsetzen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu bemessen und zur Verfügung zu stellen.</p> <p>In Festsetzung Nr. 9.9 wird dies genau formuliert: „Die Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Seeshaupt.“</p> <p>Eine Ergänzung ist <u>nicht</u> vorgesehen.</p>
<p>Der Gemeinderat nimmt dem Abwägungsvorschlag des Städteplaners an. Abstimmung: 16:0</p>		
<p>Landratsamt Weilheim- Schongau, Städtebau 19.11.2021</p>	<p>Insbesondere für den Bereich, in dem die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können, empfehlen wir statt Baugrenzen Baulinien festzusetzen. Hierfür ist eine städtebauliche Rechtfertigung in der Begründung</p>	<p><u>Baugrenzen</u></p> <p>Wie oben dargestellt werden Baugrenzen eingefügt, um bei Abbruch, die Abstandsflächen zum Nachbarn sicherzustellen.</p>

	<p>darzulegen. Es könnte der zum Februar d. J. neu eingefügte Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO angeführt werden, wonach Abweichungen von Art. 6 insbesondere zugelassen werden sollen,</p> <p>wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird. Dies soll die Errichtung von Wohnraum im Innenbereich erleichtern.</p> <p>Ferner sollte festgesetzt werden, dass die festgesetzten Baulinien in Verbindung mit den bestehenden Höhenfestsetzungen (I + D bzw. II + D) Vorrang gegenüber dem Abstandsflächenrecht haben.</p> <p>Außerdem sollte statt der offenen Bauweise eine <u>abweichende Bauweise</u> festgesetzt werden.</p> <p>• <u>bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten</u></p> <p>In der 1. förmlichen Änderung wurde festgesetzt, dass sich die Anzahl der zulässigen <u>Wohneinheiten</u> nach der Grundstücksfläche richtet. Im Mischgebiet sind bei Grundstücksgrößen zwischen 501 bis 1.000 m² 3 WE zulässig. Die Grundstücke mit den Fl.Nr. 261/2 und 1 haben zusammen eine Größe von 888 m², nach der bisherigen Regelung wären somit drei WE zulässig.</p> <p>Nun sollen pro Gebäude zwei WE zugelassen werden. In diesem Fall wären vier statt drei Wohneinheiten zulässig.</p> <p>• <u>bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche und den Abstandsflächen</u></p> <p>Die Bestandsgebäude befinden sich an der Grenze zum Grundstück mit der Fl.-Nr. 2 und halten insofern die Abstandsflächen nicht ein. Laut Bebauungsplan gilt die offene Bauweise. Die Bestandswände an der Grenze sollen nach der Begründung zum Bebauungsplan erhalten bleiben.</p> <p>Die Festsetzung, wonach die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen und auch innerhalb der Baufenster einzuhalten sind, widerspricht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde, da die Abstandsflächen gerade nicht eingehalten werden können.</p> <p>Hier sollte in der Begründung näher darauf eingegangen werden, weshalb vom festgesetzten Verteilerschlüssel abgewichen wird, um eine etwaige Vorbildfunktion für andere Grundstücke widerlegen zu können.</p> <p>Die Bestandsgebäude auf den Fl.-Nr. 261/2 und 1 nehmen im Verhältnis zur Grundstücksfläche einen hohen Anteil ein und sind darüber hinaus durch eine erhebliche Grenzbebauung gekennzeichnet. Durch die dichte Bestandsbebauung (auch im Grenzbereich) dürfte es städtebaulich vertretbar sein, statt einer</p>	<p>Die weiteren Hinweise bezüglich der Abstandsflächenregelung werden aufgenommen und die Planzeichnung und Begründung entsprechend geändert.</p> <p>Es wird eine <u>abweichende Bauweise</u> festgesetzt.</p> <p><u>bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten:</u></p> <p>Die Erweiterung der Regelungen zwischen Flächenbezug und den Wohneinheiten soll im gesamten Geltungsbereich angepasst werden. Die Erhöhung um eine Wohneinheit von 3 auf insgesamt 4 Wohneinheiten für das Grundstück stellt einen Vorgriff auf die geplante Lösung dar. Sie wird in der Begründung erläutert und entspricht den Zielen der Nachverdichtung im Innenbereich sowie der Schaffung von Wohnraum. Die Begründung wird um diese Argumente ergänzt.</p> <p>Bezüglich der gebäudebezogenen Verteilung der Wohneinheiten wird die Begründung ergänzt.</p>
--	--	---

	flächenmäßigen Verteilung der Wohneinheiten in diesem Fall gebäudebezogene Festsetzungen zu treffen. Dies sollte jedoch in der Begründung dargelegt werden.	
Der Gemeinderat nimmt den Abwägungsvorschlag des Städteplaners an. Abstimmung: 16:0		
Hinweise:		
Landratsamt Weilheim – Schongau, Brandschutzdienststelle, 22.11.2021	Die Ausführungen der Brandwand sind durch das notwendige Brandschutzkonzept darzulegen. Ansonsten sind die Änderungen geringfügig, wodurch sich keine zusätzlichen Hinweise ergeben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		
Abwasserverband Sarnberger See, 17.11.2021	<p>1.) Geltungsbereich</p> <p>Der Änderungsbereich enthält die Flurstücke 1 und 261/2 der Gem. Seeshaupt.</p> <p>2.) Abwasserbeseitigung</p> <p>2.1.) Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Ortsmitte II“ geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Sarnberger See.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser. Weitere gewerbliche und industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.</p> <p>Der Abwasserverband Sarnberger See unterhält in dem Flurstück 75/4, Penzberger Straße, einen Schmutzwasserkanal, in den das Schmutzwasser eingeleitet werden kann.</p> <p>Das Flurstück 1 kann ohne Dienstbarkeiten / Leitungsrechte daran anschließen.</p> <p>Das Flurstück 261/2 ist ohne Leitungsrechte nicht erschlossen.</p> <p>Über den Ringkanal wird weiterführend das Abwasser der Kläranlage Sarnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.</p> <p>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist schmutzwassertechnisch teilweise gegeben.</p> <p>Auf unter Umständen erforderliche Grunddienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen (Abwasserleitungsrechte) ist zu achten.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans sind</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

	<p>beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlussicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.</p> <p>2.2.) Niederschlagwasserbeseitigung</p> <p>Dem Abwasserverband Starnberger See sind in diesem Gebiet keine Niederschlagswasserkanäle übertragen worden.</p> <p>Die Prüfung der Erschließungssicherheit niederschlagswassertechnisch obliegt nicht dem Abwasserverband.</p> <p>3.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser</p> <p>Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.</p> <p>4.) Ergänzung / Sonstiges</p> <p>Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.</p> <p>Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!</p>	
<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>		

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Einwendungen mit einer verkürzten Auslegungsfrist von zwei Wochen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

6. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Ortsmitte II" im Bereich der Fl. Nrn. 244/2 und 244/4, Pfarrer-Behr-Weg 7, 7a

Sachverhalt:

Am 11.01.2022 ging der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte II“ im Bereich der Fl. Nrn. 244/2 und 244/4 für die Verschiebung der Baufenster bei der Gemeinde Seeshaupt ein.

Bereits im Bauausschuss am 10.01.2022 wurde das Projekt vorgestellt und vom Bauausschuss einstimmig befürwortet.

Beantragt wird die Verschiebung der Baufenster für die Garagen.
Die Garage auf der Fl. Nr. 244/2 soll um ca. 3 m nach Osten verschoben werden.
Das Baufenster der Garage auf der Fl. Nr. 244/4 soll um ca. 4 m zur Straße verschoben werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplans nach §13a BauGB.

Mit dem Antragsteller ist hinsichtlich der Übernahme der Planungs- und Beratungskosten ein städtebaulicher Vertrag zu schließen. Kommt dieser nicht zustande, ist der Änderungsbeschluss hinfällig, ohne dass es einer Aufhebung bedarf.

Abstimmungsergebnis: 14 : 2

7. Gärtnerei-Quartier

7.1 Aufhebung des Beschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl. Nr. 442/1 Teilfläche (Gärtnerei-Quartier) vom 11.12.2018

Sachverhalt:

Am 11.12.2018 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl. Nr. 442/1 TF (Gärtnerei-Quartier) beschlossen.

Am 04.02.2020 wurde vom damaligen Bürgermeister Bernwieser bekannt gegeben, dass die Auslegung abgebrochen wurde.

Beschluss:

Der Gemeinderat hebt den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans für die Fl. Nr. 442/1 TF auf.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

7.2 Aufstellung des Bebauungsplans "Gärtnerei-Quartier" im Bereich der Fl. Nr. 442/1

Sachverhalt:

Die Gemeinde Seeshaupt hat bislang zur nordwestlichen Teilfläche des Areals der ehemaligen Gärtnerei, Fl. Nr. 442/1, Gemarkung Seeshaupt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt, aber noch nicht abgeschlossen. Grundlage waren bislang die Rahmenplanung vom 25.06.2018 und der Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.12.2019.

Mit Schreiben vom 24.01.2022 hat die Heider Immobilien GmbH & Co KG Antrag gestellt auf Erteilung eines Bauvorbescheides in zwei Varianten A und B. Nach Einschätzung des Fachanwaltes der Gemeinde ist die betroffene Fläche als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Nach Rücksprache mit Herrn RA Dr. Reicherzer kann eine aufgegebene Nutzung nicht prägend wirken, sodass eine Bebauung dort nicht mehr gem. § 34 BauGB zu werten ist. Dies ist vor allem der Fall, wenn die ursprüngliche Nutzung der Gebäude nicht mehr besteht bzw. bestehen wird. Die vorgesehene Bebauung beeinträchtigt öffentliche Belange und sei deshalb im Außenbereich bauplanungsrechtlich unzulässig. Eine nicht koordinierte „stückweise“ Bebauung entspreche nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zudem könne die Gemeinde nach Erteilung des Einvernehmens keinen städtebaulichen Vertrag zur Sicherung des Ziels des bezahlbaren Wohnraums mehr abschließen, weil die Ausübung bestehender Baurechte nicht an Gegenleistungen geknüpft werden dürfe.

Um die Planungshoheit der Gemeinde über die betroffene Fläche abzusichern und einer unkoordinierten Entwicklung durch Einzelgenehmigungen vorzubeugen, empfiehlt der Fachanwalt den Erlass einer Veränderungssperre.

Da der Erlass einer Veränderungssperre im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nicht möglich ist, ist dafür ein neuer Aufstellungsbeschluss für einen Angebotsbebauungsplan zu fassen. Die Ziele der bisherigen Rahmenplanung, insbesondere das Ziel der „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ sollen jedoch in das neue Bauleitplanverfahren eingebracht werden.

Das betroffene Areal befindet sich in einem Übergangsbereich. Während im Nordwesten massivere Bebauung besteht, ist die Umgebung im Süden und Südwesten eher aufgelockert bebaut. Im Rahmen des neuen Bebauungsplanverfahrens sollen die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Verdichtung) einerseits und der Freihaltung (Gartendorfcharakter) austariert, miteinander versöhnt und in Einklang gebracht werden. Das neu entstehende Quartier soll der Schaffung von Wohnraum dienen, aber auch der Qualität des Standortes gerecht werden öffentliche Räume und quartiersbezogene Gemeinschaftsflächen bieten (siehe hierzu auch Stellungnahme von Frau Prof. Dr. Pröbstl-Haider vom 02.03.2022). Inwieweit die von Frau Prof. Dr. Pröbstl-Haider aufgezeigten weiteren Aspekte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens realisiert werden können, wird im Verfahren ergebnisoffen näher zu untersuchen sein.

Die Verwaltung hat den Fachanwalt ferner beauftragt, auch für den südöstlichen Bereich (Fl. Nrn. 442/1 T, 470, 469, 466, Gemarkung Seeshaupt) die Überplanbarkeit näher zu untersuchen. Dabei kommt es darauf an, dass ein künftiger Bebauungsplan auch vollzugsfähig sein wird. Ein nicht vollzugsfähiger Bebauungsplan wäre wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam.

Hinsichtlich des südöstlichen Bereichs erweist sich bislang die verkehrliche Erschließung von Norden als problematisch. Der Fachanwalt wurde beauftragt, die immobilienrechtlichen Situation zur bereits bestehenden Zuwegung näher zu analysieren. Nach Vorlage der Stellungnahme des Fachanwalts wird deshalb zu entscheiden sein, ob eine einheitliche Planung zusammen mit dem nordwestlichen Teil im Sinn einer einheitlichen verkehrlichen Anbindung sinnvoll ist oder ob getrennte Entwicklungs- und Erschließungsbereiche weiterverfolgt werden.

Der Erlass einer Veränderungssperre stellt nach Aussage des Fachanwalts für den Grundstückseigentümer eine Beschränkung seines grundgesetzlich verbürgten Eigentumsrechts dar. Deshalb sei die Gemeinde gehalten, das Bebauungsplanverfahren nun zügig durchzuführen.

Diskussionsverlauf:

Es entsteht eine lebhafte Diskussion über das Vorgehen zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

GRM Helfenbein stellt den Antrag zur Geschäftsordnung zur Beendigung der Diskussion. Abstimmung: 15:1

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, zum nordwestlichen Teilbereich der ehemaligen Gärtnerei (Teilfläche aus Fl. Nr. 442/1, Gemarkung Seeshaupt) zwischen Baumschulstraße und Sankt Heinricher Straße einen Bebauungsplan (Angebotsplanung) aufzustellen. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum mit öffentlichen Frei- und Gemeinschaftsflächen. Eine einheitliche verkehrliche Erschließung mit dem südöstlichen Bereich der ehemaligen Gärtnerei ist näher zu prüfen. Vor der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der die Verwendung der Baugrundstücke sowie die Erschließung näher regelt. Das Bauleitplanverfahren ist zügig unter Verwendung der bisherigen Planungsgrundlagen durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 7

Ja-Stimmen

BGM Egold

GRM Fischer

GRM Frey

GRM von Gruchalla

GRM Helfenbein

GRM von Jungenfeld

GRM Mell

GRM Tomulla

GRM Weber

Nein-Stimmen

GRM Blaut

GRM Eberle

GRM Habich

GRM Höck

GRM Leininger

GRM Müller

GRM Rilk

7.3 Beschluss einer Veränderungssperre im Planbereich des Aufstellungsbeschlusses nach TOP 7.2

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Seeshaupt hat am 08.03.2021 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gärtnerquartier Nordwest“ nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB getroffen.

Beschluss:

Zur Absicherung dieser Planung beschließt der Gemeinderat aufgrund von §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 BauGB die folgende

Satzung über eine Veränderungssperre:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf das Grundstück mit der Flurstücknummer 442/1, Gemarkung Seeshaupt zwischen Baumschulstraße und Sankt Heinricher Straße. Der genaue Satzungsumgriff ergibt sich aus dem amtlichen Lageplan vom [...], Maßstab [...], der als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Wirkungen der Veränderungssperre

- (1) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre dürfen
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3

Zeitlicher Geltungsbereich

- (1) Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren ab ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.
- (3) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 1 genannte Gebiet in Kraft getreten ist.

Seeshaupt, den 09.03.2022

Egold

Erster Bürgermeister

Abstimmungsergebnis: 8 : 8

Ja-Stimmen

BGM Egold

GRM Fischer

GRM Frey

GRM von Gruchalla

GRM Helfenbein

GRM von Jungenfeld

GRM Mell

GRM Weber

Nein-Stimmen

GRM Blaut

GRM Eberle

GRM Habich

GRM Höck

GRM Leininger

GRM Müller

GRM Rilk

GRM Tomulla

Die Aufstellung der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung und der Rechte der Gemeinde Seeshaupt ist somit abgelehnt.

7.4 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von Wohnhäusern auf einer Teilfläche von Fl. Nr. 442/1

Sachverhalt:

Am 25.01.2022 ging der Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von Wohnhäusern auf einer Teilfläche von Fl. Nr. 442/1 bei der Gemeinde Seeshaupt ein.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans „Gärtnereiquartier Nordwest“ empfiehlt Herr RA Dr. Reicherzer die Ablehnung des Antrags auf Vorbescheid.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Antrag auf Vorbescheid vom 25.01.2022.

Abstimmungsergebnis: 7 : 9

8. Tekturantrag - Ergänzungsplanung für Neubau einer Garage als Ersatz ehem. Carport i.Z. Sanierung "Waschhaus", Fl. Nr. 811, Unterer Flurweg 1

Sachverhalt:

Am 18.02.2022 wurde die Gemeinde vom Landratsamt Weilheim-Schongau darauf hingewiesen, dass ein Tekturantrag beim Landratsamt eingegangen ist. Die Gemeinde Seeshaupt wird nun um Stellungnahme gebeten.

Am 14.12.2021 hat der Gemeinderat sein Einvernehmen zum Bauantrag inklusive Errichtung eines Carports im Zusammenhang erteilt.

Nun soll statt dem geplanten und genehmigten Carport eine Garage errichtet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Tekturantrag für die Errichtung einer Garage als Ersatz für den geplanten Carport.

Abstimmungsergebnis: 14 : 2

9. Gemeinde Iffeldorf - Einbeziehungssatzung für eine Teilfläche der Fl. Nr. 325; Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Iffeldorf hat in seiner Sitzung am 27.05.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Nördlich Floriansweg“ beschlossen.

Die erste öffentliche Auslegung fand in der Zeit von 24.03.2021 bis 28.04.2021 statt. Aufgrund von Einwendungen musste der Entwurf angepasst werden. Der erneute Auslegungsbeschluss erfolgte in der Sitzung am 19.01.2022.

Die Gemeinde Seeshaupt wird im Rahmen der Nachbarbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erhebt keine Hinweise oder Einwendungen zur vorgelegten Planung.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

10. Gemeinde Antdorf - Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung eines Bebauungsplans

Sachverhalt:

Die Gemeinde Antdorf hat am 14.06.2021 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans „Solarpark Breunetsried“, im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB), beschlossen. In der Gemeinderatssitzung am 14.02.2022 hat der Gemeinderat die Entwürfe der Bauleitpläne gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 03.03.2022 bis 04.04.2022. Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erhebt keine Hinweise oder Einwendungen zur vorgelegten Planung.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

11. Antrag aus dem Gemeinderat - Antrag auf Teilnahme am Wettbewerb Stadtradeln für das Jahr 2022

Sachverhalt:

Am 22.02.2022 ging der Antrag bei der Gemeinde Seeshaupt ein.
Dieser Antrag wird verlesen.

Auch das Landratsamt Weilheim-Schongau empfiehlt mit Schreiben vom 25.02.2022 eine Bewerbung und erstellt in diesem Zusammenhang gerade ein landkreisübergreifendes Konzept (Plakatflächen, Werbeanzeigen in Lokalzeitungen, Veranstaltungen, etc.)

Am 09.03.2022 können sich die Kommunen für das Stadtradeln 2022, welches vom 25.06.2022 bis 15.07.2022 stattfindet, anmelden.

Frau Eberle wird gebeten, kurz die Intention des Antrags zu erläutern.

Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet auch 2022 eine Teilnahme am Wettbewerb „Stadtradeln“.

Der Gemeinderat beauftragt die Arbeitsgruppe Seeshaupt mobil wieder mit der Koordination und unterstützt die Aktion Stadtradeln analog zum letzten Jahr mit 1.000,00 €.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

12. öffentliche Bekanntgaben

Sachverhalt:a) Ernennung zum Standesbeamten

BGM Egold verleiht Zweiten BGM Habich offiziell die Urkunde zur Ernennung zum Standesbeamten. Ab sofort kann auch Herr Habich Trauungen durchführen.

b) Digitaler Bauantrag ab 01.03.2022

Ab 01.03.2022 müssen Bauanträge digital beim Landratsamt eingereicht werden. Eine Abgabe der Antragsunterlagen in Papierform bei der Gemeinde ist nicht mehr zulässig. In der nächsten Ausgabe des „Seeshaupter Dorfleben“ ist die Erklärung veröffentlicht.

c) Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland

BGM Egold berichtet, dass auch in diesem Jahr am Valentinstag die „Rosenaktion“ des Zweckverbands Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland durchgeführt wurde. 56 Kommunen haben sich an dieser Aktion beteiligt, 4.000 Rosen wurden verteilt.

d) Gewerkschaft der Polizei

BGM Egold berichtet, dass die Gemeinde Seeshaupt das Malheft „Umgang mit Fremden – ich weiß Bescheid...“ der Gewerkschaft der Polizei unterstützt. Die Broschüre wird in den Schulen und Kindertagestätten verteilt.

e) gwt – Starnberg Ammer See

BGM Egold verliest ein Schreiben von Herrn Klaus Götzl. Herr Götzl verabschiedet sich nach 35 Jahren als Geschäftsführer des Tourismusverbands in den Ruhestand.

f) Anzeige eines Bodenfeuerwerks

BGM Egold berichtet, dass am 07.05.2022 ein 5-Minütiges Bodenfeuerwerk in der St. Heinricher Straße 111 (ehem. Restaurant Lido) stattfinden wird. Das Feuerwerk wird zwischen 21:00 und 22:30 Uhr stattfinden.

g) Nachtschwärmer

BGM Egold berichtet, dass im Landkreis Weilheim-Schongau auch in diesem Jahr das Projekt „Nachtschwärmer“ stattfinden wird. Für 16 bis einschl. 23-jährige wird der Taxipreis pro Person 5,00 € Rabatt gewährt.

h) Gesundheitsbewusstes Bauen und Wohnen

BGM Egold berichtet, dass eine Broschüre über nachhaltiges Bauen vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ausgegeben wurde. Die Broschüre kann als pdf-Datei unter www.bestellen.bayern.de abgerufen werden.

i) Erledigungs- und Sachstandstool

Die Projektstände Neubau Hochbehälter und Bauleitplanungen werden erläutert.

j) Bauhof Seeshaupt

BGM Egold zeigt Fotos der neu aufgestellten Radständer an der Hauptstraße. Ebenso hat der gemeindliche Bauhof in Eigenleistung die Pflasterarbeiten vor dem öffentlichen WC an der Dall'Armstraße vorgenommen. Sobald die Förderungszusage zur Stromversorgung vorliegt, können die E-Tankstellen errichtet werden, damit ist dann auch der Weg für die Außenleuchten und der WC-Anlage frei und kann erfolgen. Am gemeindlichen Friedhof wurde der Kiesweg zum zweiten Friedhofseingang fertig gestellt. Am Kinderhort hat der Bauhof das Spielgerät aufgestellt. Der Fallraum wird noch fertig gestellt, dann kann das Gerät in Betrieb genommen werden.

k) Termine:

- Am 17.03.2022 findet die jährliche Versammlung der Jagdgenossenschaft statt. Traditionell wird diese in der Gaststätte Seeseiten ab 20.00 Uhr abgehalten.
- Die jährliche Ramadama-Aktion des OGVS ist derzeit in Planung. Alle örtlichen Vereine wurden angeschrieben, um diese Aktion zu unterstützen.
- Die Planungen zur Mahnmalfeier am 30.04.2022 laufen. Es ist geplant, dass Herr Dr. Lindemann die Rede am Mahnmal abhält.
- Am 01.05.2022 findet das traditionelle Maibaumaufstellen in Seeshaupt statt. Organisiert wird das Aufstellen und die Feier am Maibaum vom Schützenverein Seeshaupt. Für die Maibaumwache werden noch Gruppen gesucht. Auch der Gemeinderat wird gebeten, eine „Wache“ zu stellen.
- Am 07.05.2022 wird in Magnetsried der Maibaum aufgestellt. Auch hier findet eine Feier am Maibaum statt.

l) Schnelltestzentrum

BGM Egold berichtet, dass das Schnelltestzentrum in der Seeshaupter Eisdielen in diesem Monat die Räumlichkeiten verlassen muss. Am Freitag, 04.03.2022 hat er mit Herrn Dosch das JUZE begutachtet und die Räumlichkeiten eignen sich für ein Testzentrum. Mit Frau Bayer und Frau Ott, die das JUZE beaufsichtigen, wurde diese Aktion abgesprochen. Herr Egold zeigt sich erfreut, dass durch diese Bereitschaft, das Testzentrum für die Bürgerinnen und Bürger, weiter zur Verfügung stehen kann.

m) Bevölkerungswachstum

BGM Egold zeigt eine Tabelle, die das Bevölkerungswachstum im Landkreis Weilheim-Schongau darstellt. Die Gemeinde Seeshaupt liegt mit + 2,4% im Durchschnitt. Der gesamte Landkreis hat ein Wachstum vom 2,1 %.

13. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

Sachverhalt:

a) Beschilderung zum Lido

GRM Eberle bittet darum, die Beschilderung in/an der Rosenstraße zu kontrollieren. Vermehrt wurde festgestellt, dass Fußgänger über die Rosenstraße zum Lido geleitet wurden. Am Ende der Sackgasse dann den Weg quer über die Wiese genommen haben. Der offizielle Weg geht über die Baumschulenstraße und dann den Sonnenweg oder Fußweg an der Ach.

14. Bürgerfragen

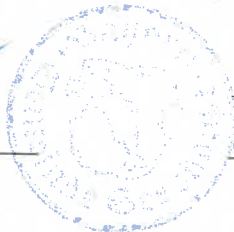
Um 21:40 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Seeshaupt

Vorsitzender


Friedrich Egold
Erster Bürgermeister




Christina Christoph

Fragen aus der Bürgerschaft

Frage 1

Es wird gefragt, ob der bestehende Rahmenplan Gärtnerei-Quartier passee sei.

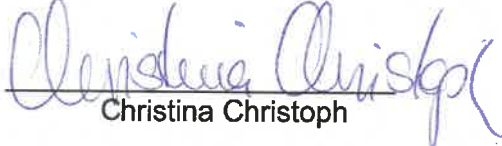
BGM Egold antwortet, der Rahmenplan sei nicht passee, der Plan ist eine Willenserklärung und dient bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als Vorlage

Es wird noch von der Bürgerin angemerkt, ob die Aufhebung des Bebauungsplanes (TOP 7.1) rechtens sei.

BGM Egold antwortet, dies wurde vom Fachanwalt der Gemeinde dringend so empfohlen.


Friedrich Egold
Erster Bürgermeister




Christina Christoph