

Gemeinde Seeshaupt



NIEDERSCHRIFT über die 25. öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 10. Mai 2022
im Sitzungssaal des Rathauses 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:

Bernd Habich
Armin Mell
Maximilian Amon
Petra Eberle
Benedikt Fischer
Daniel Frey
Kristine Helfenbein
Christian Höck
Georg Leininger
Stefan Müller
Andreas Rilk
Christian Tomulla
Dorothee von Jungenfeld
Reinhard Weber

Bemerkung:

GRM Frey war zu TOP 1 und 2 nicht anwesend

Entschuldigt:

Peter Blaut
Jan von Gruchalla

Weitere Anwesende:

Georg Bäck, Geschäftsleiter VG-Seeshaupt

Öffentliche Sitzung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 05.04.2022
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
4. Baulandmodell der Gemeinde Seeshaupt
5. 26. Änderung des Bebauungsplans "Orstmitte II" im Bereich der Fl. Nrn. 1 und 261/2, Penzberger Str. 14 - Satzungsbeschluss
6. Antrag auf Aufnahme in den Bebauungsplan "Sanitätsrat-Jeggle-Str." im Bereich der Fl. Nr. 278
7. Bauantrag - Antrag auf Einzäunung des Weidebereichs für Hühner im Bereich der Fl. Nr. 809/2
8. Bauantrag - Errichtung einer Dachterrasse an einem bestehenden Wohnhaus im Bereich der Fl. Nr. 163, Tutzinger Str. 20
9. Verlängerung der Baugenehmigung - Abbruch einer Scheune und Neubau einer Scheune mit Garage und Carport im Bereich der Fl. Nr. 8 Gem. Magnetsried, Magnetsried 39
10. Ferienprogramm 2022 - Genehmigung eines Zuschusses
11. öffentliche Bekanntgaben
12. Anträge und Anfragen des Gemeinderates
13. Bürgerfragen

Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Sachverhalt:

BGM Egold begrüßt die anwesenden Gemeinderäte, die Bürgerinnen und Bürger Seeshaupts und die Vertreter der Presse zur Sitzung. Es ist das erste Mal, dass der Gemeinderat in dieser Zusammensetzung im Rathaus tagt. Bisher war es Corona geschuldet, dass die Sitzungen in der Mehrzweckhalle stattfinden mussten, obwohl sich die Amtszeit nun bereits im 3. Jahr befindet.

BGM Egold bedankt sich bei der Verwaltung und dem Bauhof, die seit Beginn der Amtszeit mussten die Sitzungen immer in der Mehrzweckhalle durchgeführt werden. Dies hat für alle Beteiligten ein großes Maß an Improvisationsbereitschaft bedankt. GRM Blaut ist entschuldigt.

GRM von Gruchalla ist beruflich verhindert.

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

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

2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 05.04.2022

Sachverhalt:

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

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt das öffentliche Protokoll vom 05.04.2022 wie vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

Sachverhalt:

Unter TOP 17 in der nichtöffentlichen Sitzung vom 05.04.2022 hat der Gemeinderat beschlossen, der Tagespflege Tiefental einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 1.700,00 € zur Begleichung der Nebenkosten zuzusprechen.

Unter TOP 18 in der nichtöffentlichen Sitzung vom 05.04.2022 hat der Gemeinderat auf Antrag von Herrn Dr. Hausmann beschlossen, den Gemeindesaal im Feuerwehrhaus offiziell in den „Leonhard-Sterff-Saal“ zu benennen. In Kürze wird die Umbenennung vorgenommen. BGM Egold erläutert, dass diese Ehrung nach Durchsicht der Bauakten, mehr als verdient sei.

Unter TOP 19 in der nichtöffentlichen Sitzung vom 05.04.2022 hat der Gemeinderat beschlossen, eine Pauschalzahlung von 1,00 € pro Einwohner – somit 3.300,00 € - an die Ukrainehilfe des Landkreises zu zahlen.

Unter TOP 20 in der nichtöffentlichen Sitzung vom 05.04.202 hat der Gemeinde den Grundsatzbeschluss zur Anschaffung eines Drehleiterfahrzeugs gefällt. Durch einen Mehrheitsbeschluss wurde ein Erwerb nicht in Aussicht gestellt.

4. Baulandmodell der Gemeinde Seeshaupt

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeinderates am 09.06.2020 wurde der Antrag von den Gemeinderäten Weber, Mell, Helfenbein, Höck und von Gruchalla zur Erstellung einer Sozialgerechten Bodennutzung für die Gemeinde Seeshaupt gestellt.

In der Sitzung am 28.07.2020 wurde die Erarbeitung einer SoBoN unter Einholung rechtlicher Beratung beschlossen.

Am 07.04.2022 fand eine Sondersitzung statt, bei welcher der Entwurf von Herrn RA Hoffmann besprochen wurde.

Herr RA Hoffman wurde beauftragt, bis zu dieser Sitzung den Erbbaurechtsvertrag in den Entwurf einzuarbeiten und bei Punkt 5.5 die energetischen Klimavorgaben zu ergänzen.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Baulandmodell in der aufgeführten Fassung vom 27.04.2022 zu:

Grundsatzbeschluss der Gemeinde Seeshaupt - Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung -

I. Präambel

In der Gemeinde Seeshaupt herrscht aufgrund des starken Siedlungsdruckes im Ballungsraum München eine große Nachfrage nach Wohnraum. Aufgrund der Lage in einem einzigartigen Naturraum, der Nähe zu den Alpen sowie zur Landeshauptstadt München und der sehr guten verkehrlichen Anbindung über Straße und Bahn ist mit einem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbauland zu rechnen. Durch städtebauliche Planungen und eine darauf abgestimmte kommunale Liegenschaftspolitik möchte die Gemeinde Seeshaupt jedoch eine verträgliche und sozial ausgewogene Weiterentwicklung der Gemeinde steuern. Dabei soll insbesondere sichergestellt werden, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen wird, der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung erfolgen kann, um nicht zuletzt einen Wegzug der örtlichen Bevölkerung zu vermeiden. Eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist für die langfristige Attraktivität der Gemeinde Seeshaupt von zentraler Bedeutung.

Eine Ausweisung von Wohnbauland kann nur dann erfolgen, wenn dies im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und nach ordnungsgemäßer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange möglich ist. Bei der städtebaulichen Entwicklung sollen dabei zuerst innerörtliche Gebäude- und Flächenpotentiale berücksichtigt werden, bevor eine Siedlungsentwicklung an den Siedlungsrändern erfolgt („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Die Bereitstellung von Wohnbauland ist für die Gemeinde Seeshaupt zudem mit erheblichen Kosten und Folgekosten verbunden. Hierzu zählen insbesondere die Planungs- und Erschließungskosten, die Kosten der Herstellung der ökologischen

Ausgleichsflächen sowie Kosten für die soziale Infrastruktur, wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen.

Die folgenden Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung sollen künftig für die Schaffung von neuen Baurechten für Wohnbebauung in der Gemeinde Seeshaupt gelten:

II. Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung

1. Anwendungsvoraussetzungen

1.1

Die Schaffung neuer Baurechte für Wohnen durch die Gemeinde Seeshaupt wird nur dann vorgenommen, wenn sich der / die Grundstückseigentümer oder -erwerber, Investor, Vorhabenträger (nachfolgend: „Planbegünstigte“) vorab vertraglich verpflichtet hat / haben, den von der Gemeinde Seeshaupt beschlossenen Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung zuzustimmen.

1.2

Es spielt keine Rolle, ob ein Grundstück im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist oder ob es erst im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird. Es soll eine Gleichbehandlung aller Grundstücke in allen Gemeindeteilen der Gemeinde Seeshaupt erfolgen.

1.3

Die Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung finden Anwendung bei allen Bauleitplanungen und sonstigen Satzungsverfahren (qualifizierte, einfache oder vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 30 BauGB, Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB), die zu einer höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke führen. Besteht für eine wesentliche Baurechtsmehrung im Innenbereich oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen die Notwendigkeit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB oder ein Planungserfordernis, werden die Leitlinien ebenfalls angewendet.

2. Vertragliche Umsetzung

Die Umsetzung der Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung erfolgt über Grundstückskaufverträge mit städtebaulichen Zielbindungen, Erbbaurechtsverträge, städtebauliche Verträge und Erschließungsverträge (§ 11 BauGB) sowie Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 12 BauGB) mit den jeweiligen Planbegünstigten.

3. Ausnahmen

Die Gemeinde Seeshaupt kann bei der Veräußerung eigener kommunaler Grundstücke über die nachfolgenden Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung hinausgehende Zielsetzungen verfolgen (z.B. Festlegung eines höheren Anteils an gefördertem Wohnungsbau, Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, Beteiligung an Wohnungsbaugenossenschaften, Konzeptauswahlverfahren, Vergabe von Erbbaurechten etc.).

Ausnahmen von den Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung bedürfen eines Beschlusses des Gemeinderats.

4. Kommunalen Grunderwerb

4.1

Flächen im Außenbereich sollen grundsätzlich nur noch dann als Bauland für Wohnbebauung ausgewiesen werden, wenn der oder die Grundstückseigentümer vor der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB, einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB jeweils mindestens 50 % der Flächen oder Miteigentumsanteile seines Grundstücks im potentiellen Plangebiet an die Gemeinde Seeshaupt verkauft.

4.2

Soll neues (zusätzliches) Baurecht für Wohnbebauung im Innenbereich oder im Bereich eines bestehenden Bebauungsplans geschaffen werden (Umwidmung, Nachverdichtung), entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall, ob insoweit ein vorheriger angemessener Flächenerwerb erfolgen soll.

4.3

Mit dem Ankauf und dem späteren Verkauf der von der Gemeinde Seeshaupt zu erwerbenden Flächen sollen die mit der städtebaulichen Planung jeweils verfolgten Ziele i.S.d. § 11 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB in der jeweils geltenden Fassung sichergestellt werden (z.B. Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile etc.). Die städtebaulichen Zielvorstellungen werden im jeweiligen Bebauungsplanverfahren / Satzungsverfahren deutlich gemacht.

4.4

Für den Fall, dass sich die Planbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung und Sicherung der jeweiligen städtebaulichen Ziele selbst verpflichten, kann die Gemeinde Seeshaupt ganz oder teilweise auf den Ankauf von Flächen im potentiellen Plangebiet verzichten. Die Gemeinde Seeshaupt kann auf den Ankauf von Flächen im potentiellen Plangebiet auch dann verzichten, wenn die Planbegünstigten diese im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages der Gemeinde Seeshaupt zur Verfügung stellen.

4.5

Bei einer Baulandausweisung geringen Umfangs erfolgt kein vorheriger Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde Seeshaupt. Dies ist der Fall, wenn im künftigen Planbereich neues (zusätzliches) Baurecht für Wohnbebauung mit einer Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO (i.d.F. von 2017) von $\leq 300 \text{ m}^2$ geschaffen werden soll.

4.6

Die Gemeinde Seeshaupt bringt den von ihr erworbenen Flächenanteil oder Miteigentumsanteil der Grundstücksflächen als Bruttobauland in eine spätere Grundstücksneuordnung ein. Die Aufteilung des künftigen Nettobaulandes nach der Baurechtschaffung erfolgt im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Seeshaupt und

den Grundstückseigentümern im Rahmen einer privaten Bodenordnung oder einer Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB. Die im künftigen Baugebiet erforderlichen öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Ausgleichsflächen i.S.d. § 55 Abs. 2 BauGB) werden von den jeweiligen Eigentümern anteilig zur Verfügung gestellt. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Seeshaupt im künftigen Baugebiet ihren Anteil an öffentlichen Flächen im Rahmen ihres 50 %-igen Flächenanteils selbst zur Verfügung stellt. Nach Abzug der öffentlichen Flächen wird im Zuge der Bodenneuordnung den jeweiligen Eigentümern das im künftigen Baugebiet entstehende Nettobauland entsprechend dem jeweiligen Anspruch zugeteilt.

4.7

Die Gemeinde Seeshaupt bezahlt beim Erwerb der 50 %-Fläche den jeweiligen Verkehrswert dieser Fläche zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Der Kaufpreis für potentielle Bauflächen vor Durchführung der Bauleitplanung entspricht in der Regel dem Verkehrswert von Bauerwartungsland der unteren Stufe. Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt durch einen von der Gemeinde Seeshaupt beauftragten Gutachter oder durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Weilheim-Schongau.

5. Städtebauliche Verträge

5.1

Weitere Voraussetzung für den Beginn eines Bebauungsplanverfahrens oder sonstigen Satzungsverfahrens ist, dass sich die Planbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gegenüber der Gemeinde Seeshaupt verpflichtet haben, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Flächen- oder Wertanteile im künftigen Plangebiet zu tragen.

Hierzu zählen insbesondere die Kosten der Bauleitplanung oder eines sonstigen Satzungsverfahrens einschl. notwendiger Gutachten und Untersuchungen, Rechtsberatungskosten sowie Kosten erforderlicher naturschutzrechtlicher oder artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

5.2

Die Planbegünstigten sollen sich ferner gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verpflichten, die ursächlichen Kosten und Aufwendungen für die durch die Baurechtschaffung verursachte kommunale Infrastruktur (z.B. Kita, Schule, etc.) zu tragen.

5.3

Die Planbegünstigten übernehmen für ihre jeweiligen Baurechte im künftigen Plangebiet auch die Kosten der öffentlichen Erschließung (Straße, Kanal, Wasser) einschl. des 10 %-Gemeindeanteils nach Erschließungsbeitragssatzung für ihr künftiges Bauland im Plangebiet, unabhängig davon, ob die Gemeinde Seeshaupt die Anlagen selbst herstellt oder einen Erschließungsträger damit beauftragt.

5.4

Die Gemeinde Seeshaupt trägt im Übrigen die anteiligen Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und der Erschließung für die von ihr erworbenen Flächen im künftigen Plangebiet selbst.

5.5

In städtebaulichen Verträgen mit den Planbegünstigten werden die mit der Bauleitplanung jeweils verfolgten Ziele i.S.d. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB gesichert (z.B. Regelungen zur Gebäudegestaltung, Freiflächen- und Grünflächengestaltung, Immissionsschutz, Mehrgenerationenwohnen, energetische

Vorgaben, Maßnahmen zum Klimaschutz etc.). Die Planbegünstigten müssen sich insbesondere auch verpflichten, neu ausgewiesene Bauflächen innerhalb angemessener Frist zu bebauen (Bauverpflichtungen). Verstöße gegen Bauverpflichtungen können durch Ankaufsrechte oder Vertragsstrafen zugunsten der Gemeinde Seeshaupt gesichert werden.

5.6

Für den Fall, dass zur Erreichung der städtebaulichen Ziele nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB gemäß Ziffer 4. kein Grunderwerb durch die Gemeinde Seeshaupt erfolgt, werden im städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten soziale Wohnraumbindungen für mindestens 50 % der maximal zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO im künftigen Baugebiet geregelt, insbesondere (alternativ)

- Verpflichtung, einen bestimmten Anteil der Wohneinheiten oder der Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau zu errichten,
- Belegungs-, Besetzungs- oder Benennungsrechte der Gemeinde Seeshaupt bei gefördertem oder begünstigtem Wohnraum,
- Mietpreisbindungen, insbesondere Vereinbarung einer befristeten Höchstmiete zugunsten eines näher bestimmten Personenkreises,
- Veräußerungsbeschränkungen und Eigennutzungsverpflichtungen für einen bestimmten Anteil der zu errichtenden Wohneinheiten mit festgelegtem (begünstigtem) Verkaufspreis für die örtliche Bevölkerung,
- vertragliche Sicherung der Zielbindungen, insbesondere durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Vertragsstrafen, vertragliche Wiederkaufs- und Ankaufsrechte mit Vormerkung im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Seeshaupt.

Die Regelungen werden im jeweiligen städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten unter Berücksichtigung der rechtlichen Schranken (Ziffer 6.) festgelegt.

6. Rechtliche Schranken, Angemessenheit

6.1

Die Planungshoheit für die Aufstellung von Bauleitplänen liegt ausschließlich bei der Gemeinde Seeshaupt. Es besteht kein Anspruch der Planbegünstigten auf Einleitung, auf Durchführung oder auf Abschluss eines Bauleitplanverfahrens oder sonstigen Satzungsverfahrens (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

6.2

Sämtliche im Zusammenhang mit dem Baulandmodell der Gemeinde Seeshaupt geschlossenen Verträge unterliegen den rechtlichen Schranken gemäß § 11 BauGB.

Insbesondere müssen die vereinbarten Leistungen gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Angemessenheit vertraglicher Bindungen ist jeweils bezogen auf das konkrete Baugebiet zu prüfen. Allgemein wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz der Angemessenheit dann Rechnung getragen wird, wenn den Planbegünstigten mindestens 40 % des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer

individuellen Kosten einschl. eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleiben.

Die Ermittlung der Angemessenheit erfolgt auf der Grundlage der planungsbedingten Bodenwertsteigerung. Dabei kann im Einzelfall eine gutachterliche Ermittlung von Anfangs- und Endwerten erfolgen.

Den Planbegünstigten obliegt es, ihre wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und ggf. nachzuweisen, dass die angenommene 40 %-ige Belastungsgrenze durch die Übernahme der vorgenannten Verpflichtungen gemäß Ziffer 5. überschritten wird. In diesem Fall werden die Verpflichtungen angemessen reduziert.

7. Verfahrensablauf

7.1 Städtebauliche Grundvereinbarung

Vor Beginn einer städtebaulichen Planung unterzeichnen die Planbegünstigten (Grundstückseigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte) eine städtebauliche Grundvereinbarung, in der die Verpflichtung zur Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen (Ziffer 5.1) und eine Zustimmung der Planbegünstigten zur Anwendung der Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung geregelt ist. Der Abschluss der städtebaulichen Grundvereinbarung ist Voraussetzung für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sowie auch für die Einleitung eines notwendigen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans oder für sonstige Satzungsverfahren.

7.2 Verträge für den kommunalen Grunderwerb

Vor den Einleitungsbeschlüssen für ein Satzungsverfahren für Grundstücke im Außenbereich (vgl. Ziffer 4.) schließt die Gemeinde Seeshaupt mit den Planbegünstigten in der Regel notarielle Verträge zum Ankauf von Flächen oder von Miteigentumsanteilen oder Erbbaurechtsverträge im potentiellen Plangebiet, sofern die Bindung der jeweiligen städtebaulichen Ziele der Baurechtsschaffung nicht in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wird (vgl. Ziffer 5.6).

7.3 Städtebauliche Verträge

Nach den Einleitungsbeschlüssen werden parallel zur Bauleitplanung städtebauliche Verträge oder Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ausgehandelt. Diese enthalten detaillierte Regelungen zu den städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere naturschutzrechtlicher Ausgleich, artenschutzrechtliche Maßnahmen, Erschließung, Bauverpflichtungen und städtebauliche Zielbindungen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Regel nur durchgeführt, wenn die Verträge vom Planungsbegünstigten und der Gemeinde Seeshaupt abgestimmt sind. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wird das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt.

Nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden ggf. weitere städtebauliche Vereinbarungen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielbindungen geschlossen (z.B. Verträge zur Wohnungsbindung, zur Erstellung sozialer Infrastruktureinrichtungen, Erschließung).

Abstimmungsergebnis: 14 : 1

5. **26. Änderung des Bebauungsplans "Orstmitte II" im Bereich der Fl. Nrn. 1 und 261/2, Penzberger Str. 14 - Satzungsbeschluss**

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.

Die erneute Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Sitzung am 08.03.2022 beschlossen und von 21.03.2022 bis einschließlich 05.04.2022 durchgeführt.

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:

- Abwasserverband Starnberger See
- Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege
- Staatliches Bauamt Weilheim
- Planungsverband Region Oberland
- Regierung von Oberbayern
- Stadt Weilheim

Folgende Bürger haben Einwendungen geäußert:
Günter Unterrainer

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Antragsteller Behörde / Einzelperson	Zusammenfassung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme und Abwägungsvorschläge
Günter Unterrainer; 03.04.22	Entgegen der Darstellung in der Begründung sehe ich <u>meine rechtlichen Belange und Schutzansprüche verletzt</u> . Im Einzelnen möchte	

	<p>ich folgende Punkte ansprechen und bitte um Abwägung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Auf der Seite 4 sind zeichnerisch im <u>Bestandsgebäude</u> die Wände, Decke und das Dach als I-Familienhaus dargestellt. Eine an der Innenoberfläche anzubringende notwendige Ertüchtigung bzgl. Statik, Brand- und Wärmeschutz fehlt. 	<p>Die notwendige Ertüchtigung bzgl. Statik, Brand-, und Wärmeschutz wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geregelt und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Es wird grundsätzlich die <u>Wirtschaftlichkeit infrage gestellt das Nebengebäude zum Wohnhaus zu ertüchtigen!</u> <p>Im Bestand handelt es sich um 2 aneinander gebaute Nebengebäude. Der Bestand hat außen z. T. ein ausgefachtes Fachwerk mit einfachen Deckenkonstruktionen und einem ungedämmten Dachstuhl mit div. Rundhölzern.</p> <p>Auf der Seite 4 werden die beiden Grenzwände als notwendige Brandwand qualifiziert, entsprechend müsste dabei das Fachwerk ausgetauscht werden, was techn. aufwendig ist.</p> <p>Vorsorglich wird daher darauf hingewiesen, dass bei einem <u>wesentlichen Austausch von tragenden Bauteilen</u> aus Gründen der Statik, Schall- und Wärmeschutz und Grundrisseinteilung die Schutzwürdigkeit als „Nebengebäude“ rechtlich untergeht.</p>	<p>Die Beurteilung der technischen Umsetzbarkeit obliegt nicht der Gemeinde, sondern ist Aufgabe des Bauherrn. Inhalt der Bebauungsplanänderung ist lediglich die Erhöhung der Wohneinheiten</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans beinhaltet nicht den Abriss und Neubau des Gebäudes. Geplant ist lediglich eine Veränderung im Inneren des Gebäudes. Da das bestehende Gebäude bereits Bestandsschutz genießt und eine Änderung daran nicht vorgenommen wird</p>
	<ul style="list-style-type: none"> In diesem Zusammenhang wird auf die von der Gemeinde nachgereichte Mail vom 25.03.2022 verwiesen. Die Mail zeigt als <u>Ersatzgebäude einen Grenzbau</u>, mit einem neu errichteten Erdgeschoß mit 2 Wohneinheiten und weiterhin die bestehende Doppelgarage bis zur Grundstücksgrenze ohne den erforderlichen baulichen Brandschutz. Die zeichnerische Darstellung deckt sich mit dem Lageplan auf der Seite 4. <p>In beiden Unterlagen werden Aufenthaltsräume direkt an meiner Grundstücksgrenze dargestellt. <u>Ich kann einer Übernahme der Abstandsfläche für ein Wohnhaus an 2 Grenzen auf meinen Grund nicht zustimmen.</u> Insofern beziehe ich mich auf den rechtskräftigen, qualifizierten B.Plan Ortsmitte II.</p>	<p>Da am Bestandsgebäude keine äußerlichen Änderungen vorgenommen werden, ist eine Übernahme der Abstandsflächen auch nicht notwendig.</p> <p>Außerdem ist die Baugrenze so eingezeichnet, dass die Abstandsfläche von 3 m eingehalten wird.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Das bestehende historische Nebengebäude wird akzeptiert, wobei die untergeordnete Nutzung vorausgesetzt wird. <p>Bei einer Ertüchtigung gehe ich davon aus, dass weder eine zusätzliche Außendämmung auf meinem Grund angebracht -, noch die bestehende Oberkante/Oberfläche der vorhandenen Dachhaut erhöht werden. Diese</p>	<p>Auf Flurstück Nr. 2, d.h. außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung werden keine Dämmungen oder sonstige Maßnahmen vorgenommen.</p>

	<p>Maßgaben wären bei der Ertüchtigung des Bestandes verbindlich festzulegen.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <p>Ferner muss ich mich <u>gegen</u> die vorhandene Dachterrasse auf der grenzseitigen Doppelgarage wenden. Sie überschreitet den Bauraum des B.Planes, hat eine Höhe von 4,70 m, eine Breite von 9 m und eine Fläche von ca. 60 m², endet direkt an der Grundstücksgrenze und <u>wurde in jüngerer Zeit ungenehmigt und unzulässigerweise errichtet</u> die Dachterrasse ist nach BayBO nicht genehmigungsfähig. Durch den fehlenden baulichen Brandschutz muss ich von einer Gefährdung ausgehen. <u>Einer nachträglichen Änderung des B. Planes hierzu kann ich aus Gründen des Nachbarschutzes nicht zustimmen. Ich gehe davon aus, dass die vorhandene Dachterrasse zeitnah zurückgebaut wird.</u> Der ungehinderte Einblick von der 9m breiten Dachterrasse aus in meinen Garten, beeinträchtigt die Nutzung meines Eigentums, stört die Wahrung des Wohnfriedens u. verletzt den Nachbarschutz. Anlage: 1 Foto Ich gehe davon aus, dass die vorhandene Grenzbebauung zeitnah mind. 3,00 m zurückgesetzt wird und ein entsprechender Bauantrag mir vorgelegt wird.</p> 	<p>Die Dachterrasse ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung und genießt wie das Nebengebäude Bestandsschutz. Wie auf den Bildern zu erkennen, ist diese Terrasse bereits schon länger vorhanden. Eine Beseitigungsanordnung kann nur vom Landratsamt erlassen werden. Die Gemeinde hat hier keine Handlungsbefugnis.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <p><u>Durch die Zusammenlegung der beiden Grundstücke</u> Flurnummer 1+261/2 erhöht sich die Anzahl der <u>Wohneinheiten</u> von 3 auf 4. Laut der Stellplatzsatzung errechnen sich für 4 WE 8 Stpl. + für 2 Gewerbe 4 Stpl. insges. 12 Stellplätze. <u>Laut Mail der Gemeinde vom 25.03.2022 sind 6 Stellplätze für die Penzberger Str 14 ausgewiesen, lt. Plan befinden sich diese aber auf dem Grundstück Penzberger Str. 12, und sind bereits von den Mietern des Hauses Penzberger Str. 12 belegt.</u> Bekanntmachung der Gemeinde Seeshaupt vom 11.03.2022. <u>Auf der stark verkleinerten Darstellung wird die Baulinie soweit ersichtlich direkt an zwei Grenzen auf meinem Grundstück dargestellt, dieser Änderung kann ich nicht zustimmen da die Abstandflächen nicht eingehalten werden</u></p> 	<p>In diesem Bereich des Bebauungsplans werden keine Bauräume für Garagen und Stellplätze festgelegt, sodass der Stellplatznachweis erst im Bauantragsverfahren eingereicht werden muss. Ein Nachweis ist für das Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p>

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat Seeshaupt beschließt die 26. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte II“, bestehend aus Änderungssatzung und Begründung in der Fassung vom 08.03.2022 als Satzung und beauftragt die Verwaltung, diese ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

6. Antrag auf Aufnahme in den Bebauungsplan "Sanitätsrat-Jeggle-Str." im Bereich der Fl. Nr. 278

Sachverhalt:

Am 18.04.2022 ging der Antrag auf Aufnahme in den Bebauungsplan „Sanitätsrat-Jeggle-Str.“ im Bereich der Fl. Nr. 278 bei der Gemeinde Seeshaupt ein.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
Der Flächennutzungsplan sieht für das Grundstück landwirtschaftliche Fläche vor.

Um in den Bebauungsplan aufgenommen zu werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Eine Alternative hierzu ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Hierbei wird das Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Eine Ausweisung im Flächennutzungsplan als Baufläche ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung.

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: 15 : 0

7. Bauantrag - Antrag auf Einzäunung des Weidebereichs für Hühner im Bereich der Fl. Nr. 809/2

Sachverhalt:

Am 25.04.2022 wurde die Gemeinde vom Landratsamt Weilheim benachrichtigt, dass ein Bauantrag für das Bauvorhaben „Einzäunung Weidebereich Hühner“ eingegangen ist.

Der Zaun soll an jeder Seite eine Höhe von 1,50m erhalten. Die Schutzbereiche werden eingehalten und der Entwurf wurde bereits mit dem Landratsamt abgestimmt.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf Einzäunung des Weidebereichs für Hühner.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

8. Bauantrag - Errichtung einer Dachterrasse an einem bestehenden Wohnhaus im Bereich der Fl. Nr. 163, Tutzinger Str. 20

Sachverhalt:

Am 28.03.2022 wurde die Gemeinde vom Landratsamt benachrichtigt, dass ein Antrag auf Errichtung einer Dachterrasse an einem bestehenden Wohnhaus eingegangen ist.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Errichtung einer Dachterrasse ist nach Aussage des Landratsamtes genehmigungspflichtig.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich (7:1) die Ablehnung folgenden Beschlusses:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung einer Dachterrasse an einem bestehenden Wohnhaus.

Abstimmungsergebnis: 0 : 15

9. Verlängerung der Baugenehmigung - Abbruch einer Scheune und Neubau einer Scheune mit Garage und Carport im Bereich der Fl. Nr. 8 Gem. Magnetsried, Magnetsried 39

Sachverhalt:

Am 04.04.2022 wurde die Gemeinde Seeshaupt informiert, dass der Verlängerungsantrag für den Abbruch einer Scheune und Neubau einer Scheune mit Garage und Carport im Landratsamt eingegangen ist.

Mit Beschluss vom 17.04.2018 hat der Gemeinderat Seeshaupt einstimmig das Einvernehmen zum Antrag auf Abriss und Neubau einer Scheune mit Garage und Carport auf der Fl. Nr. 8, Gemarkung Magnetsried, erteilt.

Da eine Baugenehmigung gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO 4 Jahre gültig ist, wird nun fristgemäß die Verlängerung für zwei Jahre beantragt (Art. 69 Abs. 2 Satz 1 BayBO).

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

10. Ferienprogramm 2022 - Genehmigung eines Zuschusses

Sachverhalt:

Das Ferienprogramm 2022 wird wieder stattfinden. Ein Organisationsteam von 5 Damen hat sich bereits gebildet.

Eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Team des Ferienprogramms wird abgeschlossen.

Die Gemeinde wird wieder die nötigen Räumlichkeiten kostenlos zur Verfügung stellen.

Finanzieller Aspekt:

In den Jahren 2017 bis 2019 hat die Gemeinde jeweils einen Zuschuss in Höhe von 3.000,00 € genehmigt. Im Jahr 2021 wurde der Zuschuss auf 4.000,00 € erhöht. Die Ausgaben für das Ferienprogramm lagen im Jahr 2021 bei 5.020,68 €. Die Einnahmen in Form von Spenden, betrug 2.870,00 €.

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt für das Ferienprogramm 2022 einen Zuschuss in Höhe von 4.000,00 € zur Verfügung.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

11. öffentliche Bekanntgaben

Sachverhalt:

a) Ukrainehilfe in der Gemeinde Seeshaupt

BGM Egold berichtet, dass mit heutigem Stand 56 Personen aus der Ukraine offiziell in der Gemeinde Seeshaupt gemeldet wurden. Seit 04. Mai wird ein kostenloser Sprachkurs wöchentlich im Gemeindesaal angeboten. Die Mross-Stiftung hat hier die Lehrmaterialien gespendet.

Bei der Filmvorführung von Walter Steffen sind durch die Bewirtung der Dorfbühne 675 € an Spenden eingegangen. Die Dorfbühne wird den Betrag verdoppeln und somit 1350 € an die Gemeinde Seeshaupt überweisen. Hier bedankt sich Herr Egold ausdrücklich.

Die Nachbarschaftshilfe Seeshaupt hat nochmals am 07. Mai einen Sammeltag zur Unterstützung unserer Partnergemeinde Kreuzenort durchgeführt.

b) Partnergemeinde Kreuzenort

BGM Egold berichtet, dass eine Osterkarte mit den besten Wünschen aus der Partnergemeinde Kreuzenort in der Gemeinde Seeshaupt angekommen ist. Die offizielle Einladung zur Beethoven-Liszt-Feier ist am Donnerstag, 05.05.2022, angekommen und an die Gemeinderäte per Mail weitergeleitet worden. BGM Egold fragt die Räte, wer bei den Feierlichkeiten, die Gemeinde Seeshaupt vertreten möchte.

c) Zweiter Seeshaupter Hofflohmarkt

BGM Egold erinnert nochmals an den Seeshaupter Hofflohmarkt am 22.05.2022. Die Gemeinde bedankt sich bei den Organisatoren. Es haben sich über 100 „Verkäufer“ angemeldet.

d) Bücherflohmarkt

BGM Egold teilt mit, dass in diesem Jahr wieder der Bücherflohmarkt stattfinden wird. Am Wochenende 30./31.07.2022 können in der ehem. Zimmerei Sterff Bücher erworben werden. Der Erlös geht wie immer zu Gunsten der Gemeindebücherei. Ebenfalls wird am Wochenende des Seeshaupter Hofflohmarkts ein Verkauf von Büchern in der ehem. Zimmerei stattfinden.

e) Warnung der Bevölkerung

Am Donnerstag, 12.05.2022 wird landesweit ein einheitlicher Probealarm durchgeführt. Um 11:00 Uhr werden alle Sirenen und anderes Warnmittel, wie z.B. Warn-Apps auszulösen.

f) Energiewende Oberland

BGM Egold teilt mit, dass die Energiewende Oberland Veranstaltungen vom 05. bis 25. Mai zum Thema Klima und Umweltschutz stattfinden.

g) Buchheim Museum

Vom 14.05. bis 25.09.2022 findet im Buchheim-Museum eine Ausstellung von Rudi Hurlzmeier „Das weite Feld der Unvernunft“ statt.

h) Kinderhaus Seeshaupt

BGM Egold zeigt Fotos vom Bauwagen und eines Sorinensegels für die „Waldwochen“ des Kinderhauses Seeshaupt. Dank an die Mitarbeiter des Bauhofes, die den Platz für die Nutzung hergerichtet haben.

Am 13.05.2022 wird nun das Maifest im Kinderhaus stattfinden. Dies wurde aufgrund des Wetters in der letzten Woche verschoben.

i) Eröffnung „Cafè in der alten Metzgerei“

BGM Egold verliest eine Einladung der Damen des neuen „Cafè in der alten Metzgerei“ zur Eröffnungsfeier am 11. Mai 2022.

j) Volksfest Weilheim

BGM Egold verliest eine Einladung zur Eröffnung des Weilheimer Volksfestes am 26. Mai 2022.

k) Maibaumaufstellen in der Gemeinde Seeshaupt

BGM Egold bedankt sich beim Schützenverein Seeshaupt für das Aufstellen und die anschließende Feier am Maibaum am 01.05.2022. Ebenso bedankt er sich beim Burschen- und Madlverein Magnetsried-Jenhausen für das Aufstellen und die Maifeier in Magnetsried am 07.05.2022.

l) Avacomm Systems – Glasfaserausbau

BGM Egold erwähnt, dass der Firma Avacomm das Wegerecht für die Gemeinde Seeshaupt zum Glasfaserausbau übertragen wurde.

m) Termin Re-Prü-Ausschuss

Am 23.06.2022 um 18:00 Uhr im Sitzungssaal im Rathaus Seeshaupt. Geprüft wird die Jahresrechnung 2020 der Gemeinde Seeshaupt

n) Hochbehälter

Die aktuellen Bilder des Hochbehälters werden gezeigt. Der Tag der geplanten Inbetriebnahme am 24.06.2022 wird momentan eingehalten.

o) Bauhof Seeshaupt

BGM Egold zeigt Fotos eine Lieferung von Bauholz für den gemeindlichen Bauhof. Mit diesem Holz werden Ausbesserungsarbeiten im gesamten Gemeindegebiet durch die Bauhofmitarbeiter getätigt.

p) Seeshaupter Straßenschilder – Zusatz-Beschilderung

BGM Egold berichtet, dass die Straßenzusatzschilder bestellt wurden. Ein Liefertermin ist leider noch nicht absehbar.

g) Testzentrum im JUZE

BGM Egold berichtet, dass am Sonntag, 15.05.2022 das Testzentrum im JUZE das letzte Mal geöffnet hat. Er bedankt sich bei den Betreibern für den Service, der geleistet wurde.

12. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

Sachverhalt:

Es wurden keine Anträge und Anfragen gestellt.

13. Bürgerfragen

Um 20:28 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 bemerkt, dass durch die Einführung des 9 €-Tickets der Bahn in den Monaten Juni/Juli/August viele Touristen nach Seeshaupt kommen können.

Frage 2

Es wird darauf hingewiesen, dass in Kürze ein Tag der offenen Tür im neuen Berufsschulzentrum in Weilheim stattfinden wird. Dieser Termin ist sicherlich sehr interessant für Gemeinderäte und Bürger.

Frage 3

Das neu verabschiedete Baulandmodell: Wann werden die Bürger über Details informiert. BGM Egold antwortet, dass es sich hier um eine Satzung handelt, die nach der Bekanntgabe von jedem Bürger eingesehen werden kann und auch auf der Homepage der Gemeinde Seeshaupt veröffentlicht wird.

Friedrich Egold
Erster Bürgermeister



Christina Christoph