



NIEDERSCHRIFT
über die 27. öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 12. Juli 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
Peter Blaut
Petra Eberle
Benedikt Fischer
Daniel Frey
Christian Höck
Georg Leininger
Andreas Rilk
Christian Tomulla
Jan von Gruchalla
Dorothee von Jungenfeld
Reinhard Weber

Bemerkung:

Entschuldigt:

Kristine Helfenbein
Stefan Müller

Weitere Anwesende:

Stefan Jocher, Kämmerer VG-Seeshaupt

Öffentliche Sitzung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 21.06.2022
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
4. Antrag aus dem Gemeinderat zur Schaffung einer neuen Haushaltsstelle Ökologie/Umweltschutz/Nachhaltigkeit
5. Jahresrechnung 2020; Vorstellung des Ergebnisses der örtlichen Prüfung
 - 5.1 Genehmigung der überplanmäßigen Ausgaben
 - 5.2 Feststellung des Ergebnisses der Jahresrechnung 2020
 - 5.3 Entlastung für das Rechnungsjahr 2020
6. Änderung des Bebauungsplans "Jenhausen" - erneute Auslegung
7. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Magnetsried-Ortskern" im Bereich der Fl. Nr. 38, Magnetsried 22
8. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre auf der Fl. Nr. 442/1, Baumschulenstraße
9. Antrag auf Vorbescheid - Umbau der Tenne eines Schweinestalls in eine Wohneinheit, Fl. Nr. 211, Magnetsried 61
10. Antrag auf Nutzungsänderung zur Eröffnung einer Hebammenpraxis im Bereich der Fl. Nr. 73, St.-Heinricher-Str. 6
11. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Einzelgaragen in der Bahnhofstraße 33, Fl. Nr. 824
12. Antrag auf Verlängerung des Antrags auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen im Bereich der Fl. Nrn. 151, 149, Seepromenade
13. Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids für die Sanierung, Modernisierung und Erweiterung des Gasthof Seeseiten, Fl. Nrn. 1000, 1005, 998, 101, 999, Seeseiten 3
14. Aufstellung einer E-Bike Ladestation
15. Kinderhaus Seeshaupt: Beratung über die Gebührenanpassung zum 01.09.2022
16. Vorstellung der Beschilderung des Naturschutzgebietes Osterseen von Maximilian Hecht
17. öffentliche Bekanntgaben
18. Bauanträge Fl. Nr. 826/3, Bahnhofstraße 39 a, b und c
 - 18.1 Haus 1
 - 18.2 Haus 2

18.3 Haus 3

19. Antrag auf Verlängerung der Nutzungsänderung und Ausnahme von der Veränderungssperre für die Kunstaussstellung im Bereich der Fl. Nr. 442/1
20. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

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.

GRM Müller ist entschuldigt.

GRM Helfenbein ist entschuldigt.

BGM Egold stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde.

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

GRM Eberle fragt, warum der TOP 20 Omobi im nichtöffentlichen Teil der Sitzung aufgenommen wurde und nicht öffentlich behandelt wird.

BGM Egold antwortet, dass zuerst ein Arbeitskreis gebildet werden soll und nach Beratung mit der Fachfirma das Ergebnis der Öffentlichkeit präsentiert wird.

Erweiterung der Tagesordnung:

Am 05.07.2022 ist nachmittags der Hinweis des Landratsamtes eingegangen, dass im Bereich der Fl. Nr. 826/3 Bauanträge eingegangen sind.

Zu diesem Zeitpunkt war die Ladung allerdings schon verschickt.

Weiter ging am 11.07.2022 der Antrag auf Verlängerung der Nutzungsänderung für eine Kunstausstellung und Ausnahme von der Veränderungssperre im Bereich der Fl. Nr. 442/1, Baumschulenstraße 3 bei der Gemeinde Seeshaupt ein.

Es wurde beim Landratsamt Fristverlängerung beantragt, da die Eingaben außerhalb der Ladungsfrist erfolgten, allerdings wurde die Fristverlängerung verweigert.

Die Gemeinde hat nach Kenntnis des Eingangs zwei Monate Zeit, eine Stellungnahme abzugeben.

Aufgrund der bevorstehenden Sommerpause und der Terminierung der nächsten Sitzung auf 13.09.2022, konnte die Frist nicht eingehalten werden, sodass eine Erweiterung nötig ist.

Beschluss:

Die Tagesordnung soll für die Bauanträge auf Fl. Nr. 826/3 erweitert werden.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss:

Die Tagesordnung soll für den Antrag auf Verlängerung für eine Kunstausstellung und Ausnahme von der Veränderungssperre im Bereich der Fl. Nr. 442/1, Baumschulenstraße erweitert werden.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

2. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 21.06.2022

Sachverhalt:

Es wurden folgende Einwendungen schriftlich vorgebracht:

GRM Rilk bittet darum unter TOP 4 der öffentlichen Sitzung vom 21.06.2022 folgenden Satz aufzunehmen:

„GRM Rilk stellt fest, dass die Grundstückseigentümerin den bestehenden städtebaulichen Vertrag gekündigt hat.

BGM Egold erwiderte, dass ohne einen städtebaulichen Vertrag keine Planungen begonnen werden.“

GRM Müller bittet unter TOP 4 des öffentlichen Protokolls folgende Einwände zu ergänzen:

„Herr Müller trägt vor, dass gemäß bestehender Rechtsprechung für den wirksamen Erlass

einer Veränderungssperre zumindest Grundzüge/Konturen der von der Gemeinde beabsichtigten

Planung erkennbar sein müssten.

Mit der Aufhebung des Beschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Gemeinderatssitzung vom 08.03.2022 seien die in diesem Bauleitverfahren entwickelten Planungsgrundzüge/-konturen untergegangen. Bis dato sei noch kein neues Konzept entwickelt worden. (in der Email von Herrn Dr. Reicherzer vorgeschlagene konkrete Massnahmen wie z.B. "Beauftragung eines Planungsbüros" oder "Aufzeigen von ersten Vorentwürfen" liegen dem Gemeinderat bislang noch nicht vor und wurden bis dato vom Gemeinderat noch nicht beraten)

Weiterhin zitiert Herr Müller aus vorliegender Rechtsprechung, dass "jedoch bereits ein Planungskonzept vorliegen (muß). Eine Sperre, die Zeit schaffen soll, ein Planungskonzept zu entwickeln, sei nicht zulässig."

Insoweit sei die Rechtmäßigkeit der Veränderungssperre zu bezweifeln.“

BGM Egold fragt die Räte nach weiteren Einwendungen

Beschluss:

Der Gemeinderat belässt das Protokoll wie vorgelegt.

Zukünftig erfolgt ein Ergebnisprotokoll wie in der Geschäftsordnung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 7

3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

Sachverhalt:

Unter TOP 22 der nichtöffentlichen Sitzung vom 21.06.2022 hat der Gemeinderat beschlossen, die Firma Hörmann mit folgenden Straßensanierungen zu beauftragen. Tränkdecke auf der Straße nach Ellmann, Oberflächenbehandlung in der von-Simolin-Straße, Oberflächenbehandlung am Bodenbachweg, Oberflächenbehandlung in Ungertsried. Die Gesamtkosten belaufen sich laut Angebot auf 78.442,55 € brutto.

4. Antrag aus dem Gemeinderat zur Schaffung einer neuen Haushaltsstelle Ökologie/Umweltschutz/Nachhaltigkeit

Sachverhalt:

GRM Rilke zieht den Antrag zurück, da der Kämmerer, Herr Jocher, begründet hat, dass es rechtlich nicht möglich wäre, die geforderte Haushaltsstelle zu schaffen.

5. Jahresrechnung 2020; Vorstellung des Ergebnisses der örtlichen Prüfung

Sachverhalt:

Dem Gemeinderat wurde in der Sitzung am 12. Oktober 2021 das Ergebnis der Jahresrechnung 2020 präsentiert und anhand des Rechenschaftsberichtes erläutert.

Der Rechnungsprüfungsausschuss des Gemeinderates hat daraufhin am 23.06.2022 die örtliche Prüfung der Jahresrechnung durchgeführt.

Sowohl die Jahresrechnung, als auch der Bericht über die Prüfung der Jahresrechnung liegen den Mitgliedern des Gremiums vor.

Der Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschusses, Herr Georg Leininger und der Kämmerer der Verwaltungsgemeinschaft Seeshaupt werden in der Sitzung das Ergebnis der Prüfung vorstellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

5.1 Genehmigung der überplanmäßigen Ausgaben

Sachverhalt:

Im Zuge der Erstellung der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden überplanmäßigen Ausgaben festgestellt, welche vom Gemeinderat noch zu bewilligen sind:

HHSt.	Bezeichnung	Überschreitung	Mehreinnahmen (HHSt.)	Einsparungen (HHSt.)	Begründung
0000.5200	Zweckausstattung Gemeindeorgane	18.202,90 € (überplanmäßig)	Gesamtdeckung	Gesamtdeckung	Mehrausgaben für Mikrofone wegen Corona
4310.5000	Gebäudeunterhalt Seniorenzentrum	28.136,03 € (überplanmäßig)	12.000 € Spende bei 4310.1770	Gesamtdeckung	Einbau eines behindertengerechten Bades
6100.6550	Planungskosten Ortsplanung	16.030,66 € (überplanmäßig)	Gesamtdeckung	Gesamtdeckung	Nicht bzw. nicht in dieser Höhe geplante Aufwendungen für Ortsplanung (B-Pläne, Konzepte).
8150.9350	Erwerb beweglicher Gegenstände Wasserversorgung	56.779,77 € (überplanmäßig)	Gesamtdeckung	Gesamtdeckung	Hälfteanteil Traktor Fendt war nicht veranschlagt.

Finanzieller Aspekt:

Keine Auswirkungen, da die Deckung der überplanmäßigen Ausgaben jeweils gewährleistet war. Außerplanmäßige Ausgaben waren nicht zu verzeichnen.

Beschluss:

Die überplanmäßigen Ausgaben im Rechnungsjahr 2020 werden zur Kenntnis genommen und genehmigt, da die Begründungen für die Mehrausgaben plausibel sind.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

5.2 Feststellung des Ergebnisses der Jahresrechnung 2020

Sachverhalt:

Gemäß Art. 102 Gemeindeordnung ist dem Gemeinderat das Ergebnis der Jahresrechnung vorzulegen. Mit Abschluss der örtlichen Rechnungsprüfung und Aufklärung etwaiger Unstimmigkeiten wird die Jahresrechnung durch den Gemeinderat festgestellt und die Entlastung erteilt.

Wie bereits dargelegt, konnte der Rechnungsprüfungsausschuss keine relevanten Feststellungen treffen. Eine Ordnungsmäßigkeit des Verwaltungshandelns wurde festgestellt. Die Feststellung der Entlastung wurde vom Rechnungsprüfungsausschuss empfohlen.

Das Ergebnis der Jahresrechnung 2020 stellt sich verkürzt wie folgt dar:

	Verwaltungshaushalt	Vermögenshaushalt	Gesamthaushalt
Soll-Einnahmen	10.454.005,63 €	1.236.913,56 €	11.690.919,21 €
Neue HER			
Abgang alter HER		17.535,91 €	17.535,91 €
Abgang alter KER	8.240,76 €		8.240,76 €
Summe bereinigte Solleinnahmen	10.445.764,89 €	1.219.377,64 €	11.665.142,53 €
Soll-Ausgaben	10.445.728,89 €	1.256.313,89 €	11.702.042,78 €
Neue HAR		15.587,87 €	15.587,87 €
Abgang alter HAR		52.524,12 €	52.524,12 €
Abgang alter KAR	- 36,00 €	- €	- 36,00 €
Summe bereinigte Sollausgaben	10.445.764,89 €	1.219.377,64 €	11.665.142,53 €
Sollüberschuss/-Fehlbetrag	- €	- €	- €
Nachrichtlich:	lt. Sachstamm	abzgl. Pflicht-/Mindestzuführung	zusätzl. Zuführung
Zuführung an Vermögenshaushalt	1.005.166,88 €	103.646,45 €	901.520,43 €
Zuführung an allg. Rücklage:	312.980,71 €	0,00 €	0,00 €
Entnahme aus der allg. Rücklage:	0,00		

Finanzieller Aspekt:

Keine Auswirkungen

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt die Jahresrechnung 2020 wie vorgelegt fest.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

5.3 Entlastung für das Rechnungsjahr 2020

Sachverhalt:

Nach Feststellung der Jahresrechnung hat der Gemeinderat über die Entlastung zu beraten und zu beschließen.

Mit der Entlastung erklärt sich der Gemeinderat mit der Abwicklung der Finanzwirtschaft im Haushaltsjahr 2020 einverstanden.

Die Jahresrechnung wurde nach Durchführung der örtlichen Rechnungsprüfung in der heutigen Sitzung festgestellt. Der Rechnungsprüfungsausschuss empfiehlt in seinem Prüfbericht die Entlastung.

Der erste Bürgermeister als Leiter der Verwaltung ist persönlich beteiligt; daher übernimmt der 2. Bürgermeister, Herr Habich, bei diesem Tagesordnungspunkt die Sitzungsleitung.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt gemäß Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung die Entlastung für das Rechnungsjahr 2020.

Erster Bürgermeister Egold hat an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

Der Erste Bürgermeister ist wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen (Art. 49 GO).

6. Änderung des Bebauungsplans "Jenhausen" - erneute Auslegung

Sachverhalt:

Am 12.10.2021 hat der Gemeinderat mehrheitlich die Änderung des Bebauungsplans Jenhausen und die Beauftragung eines Städteplaners mit der Entwurfsplanung beschlossen.

In der Sitzung am 08.02.2022 hat der Gemeinderat nach Vorstellung des Entwurfs durch Prof. Dr. Pröbstl-Haider den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand von 03.05.2022 bis 07.06.2022 statt.

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:

- Gemeinde Eberfing
- Gemeinde Wielenbach
- Landratsamt Weilheim – Technischer Umweltschutz
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
- Stadt Weilheim

Folgende Bürger haben Einwendungen geäußert:

- Johann Glas
- Scolaro Architekten
- Peter Blaut

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Einwendungen geäußert:

- Abwasserverband Starnberger See
- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt Weilheim – Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege
- Landratsamt Weilheim – Städtebau
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege


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
Abwasserzweckverband 25.05.2022	<p>1.) Veranlassung Ziel der Planung ist es, die baurechtliche Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung im bestehenden Ortsteil zu schaffen und dem Strukturwandel in diesem Teil des Gemeindegebietes Rechnung zu tragen. Damit versucht die Gemeinde zum Schutz des Außenbereichs beizutragen.</p> <p>2.) Geltungsbereich Der Geltungsbereich umschließt eine Fläche von ca. 4,72 ha und damit alle bestehenden Gebäude von Jenhausen sowie die geplanten Erweiterungsbereiche und orientiert sich in der Regel an den Flur- oder Nutzungsgrenzen.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
	<p>3.) Abwasserbeseitigung 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>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben können in der Begründung ergänzt werden.
	<p>3.1) Schmutzwasserbeseitigung Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Jenhausen“ geht einher mit dem Anschluss an</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Nachweise zur Sickerfähigkeit

	<p>die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See. 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>Der Abwasserverband Starnberger See unterhält in den Flurstücken Nr.756, 628, 620/3, 624/1, 641, 638/1, 630, 803 und 803, alle Gemarkung Magnetsried (zum Teil nicht komplett durchgängig) einen Schmutzwasserkanal, an welchen die Flurstücke angeschlossen werden können (unabhängig von der derzeitigen Anschlussituation).</p> <p>Über den Ringkanal wird somit das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.</p> <p>Die Erschließung innerhalb des Bebauungsplanes ist – unter Beachtung der notwendigen Leitungsrechte – schmutzwassertechnisch teilweise gegeben. Unter Umständen können Kanalverlängerungen im öffentlichen Bereich notwendig werden!</p> <p>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.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen.</p> <p>Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlussicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans dadurch nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.</p>	<p>und die damit verbundenen Entwässerungskonzepte sind von den einzelnen Bauwerbern im Rahmen der Baugenehmigung zu leisten</p>
	<p>1 Niederschlagswasserbeseitigung</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>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>4.) 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</p>	<p>Die Nachweise zur Sickerfähigkeit bzw. von Baugrunduntersuchungen und die damit verbundenen Entwässerungskonzepte sind von den einzelnen Bauwerbern im Rahmen der Baugenehmigung zu</p>

	<p>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>leisten</p>
	<p>5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können. 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>Die Nachweise zum Rückhaltevermögen von Grundstücken über 800 m² sind von den einzelnen Bauwerbern im Rahmen der Baugenehmigung zu leisten</p>
	<p>6.) Ergänzung / Sonstiges Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen. Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>LRA Weilheim-Schongau Städtebau 01.06.2022</p>	<p><u>Planzeichnung</u>: Wir weisen darauf hin, dass in der vorgelegten Änderungsplanung keine Firstrichtungen mehr festgesetzt sind. Ist das beabsichtigt?</p>	<p>Auf die Festsetzung der Firstrichtungen wurde bewusst verzichtet, da nur wenige neue Gebäude hinzukommen und überwiegend der Bestand im Hinblick auf Wohneinheiten geregelt wird.</p>
	<p>Auf Flurnummer 622 wurde in der Südostecke eine Wohneinheit eingeschrieben, eine Baugrenze fehlt jedoch.</p>	<p>Die Planzeichnung wird um eine Baugrenze ergänzt.</p>

	<p><u>Festsetzungen durch Planzeichen und Text:</u> 1.2.1 „max. zulässige Grundflächenzahl“: Wir weisen darauf hin, dass das Wort „max.“ als abweichende Bestimmung gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO zu lesen wäre und somit Überschreitungen für Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO nicht mehr möglich wären. Ist das beabsichtigt? Die Planzeichenverordnung sieht für die GRZ ohne weitere Bestimmungen keine „Höchst“-Angabe vor. Wir empfehlen zudem klarzustellen, ob bei der Berechnung der GRZ die festgesetzten privaten Grünflächen mit herangezogen werden dürfen.</p>	<p>Das Wort max. wird gestrichen. Die Planzeichnung wird um folgende Festsetzung ergänzt: <i>„Bei der Berechnung der Grundflächenzahl darf die gemäß des Planzeichens Ziffer 5.3 festgesetzte private Grünfläche nicht als Bauland als Bezugsgröße mit angerechnet werden.“</i></p>
	<p>1.2.2 Wandhöhenmessung: Der Grund, weshalb bei einer ohnehin festgesetzten Höhenlage des Fertigfußbodens, welche als Fußpunkt zur Wandhöhenmessung dient, „auf der Talseite“ zu messen sei, kann nicht nachvollzogen werden.</p>	<p>Der Satzteil „auf der Talseite“ wird aus Festsetzung 1.2.2 gestrichen.</p>
	<p>1.4.1.1 Die bereits aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommene Festsetzung, das Verhältnis von Giebel und Traufseite müsse „mindestens“ 1:1,25 betragen, sollte mathematisch korrekt formuliert werden. Der gewählte Text führt dazu, dass, je kürzer die Traufseitenlänge ist, das Ergebnis der Division umso höher ausfällt. Dies dürfte nicht die Planungsabsicht sein.</p>	<p>Die Festsetzung zur Formulierung der Proportionen von Gebäuden wird wie folgt geändert: <i>„Die Baukörper sind in einer rechteckigen Grundform zu errichten, wobei der Giebel an der kurzen Seite auszurichten ist (Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite längere Seite (Traufseite) 1/5 größer, als schmalere Seite).“</i></p>
	<p>1.4.2.1 „... Sämtliche Dachaufbauten wie Quergiebel, Zwerchgiebel und Wiederkehren sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.“: Hier stellt sich die Frage, ob Dachgauben zulässig sind. Die genannten Quergiebel, Zwerchgiebel und Wiederkehren sind in ihrer Eigenart als „Quergiebel“ weniger als Dachaufbauten anzusehen als Dachgauben, die meist wirklich auf der Dachfläche sitzen, während Quergiebel ihrerseits ein eigenständiger Dachteil sind. Eine eindeutige und einheitliche Definition von „Dachaufbauten“ ist uns nicht bekannt. Wir empfehlen deshalb mittels umfassenderer Beispielsnennung möglichst Klarheit herzustellen.</p>	<p>Die Festsetzungen zur Zulässigkeit werden überarbeitet und wie folgt geändert: <i>„Dachaufbauten wie Quergiebel, Zwerchgiebel und Wiederkehren sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgauben sind zulässig.“</i></p>
LRA Weilheim-Schongau Untere Naturschutzbehörde	<p>Naturschutz: Mit der 8ten Änderung des Bebauungsplanes „Jenhausen“ besteht aus Sicht des fachlichen Naturschutzes Einverständnis. Da es sich um eine Nachverdichtung handelt, sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nur am Rande betroffen. Zu beachten sind, wie im Umweltbericht erwähnt, die artenschutzrechtlichen Anforderungen (§44 ff. BNatSchG) bei Baumfällungen. Diese sollten vorbeugend außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1.10. bis 28.02. durchgeführt werden, um Verbotstatbestände zu vermeiden.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Grünordnung: Das von der Grüngestaltung noch sehr ursprüngliche Dorf mit vielen Obstbäumen wird sich durch mögliche Bautätigkeit und</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>

	damit verbundener Fällungen verändern. Gut ist es, dass entsprechende Neupflanzungen gefordert sind.	
	<p>Zwei Vorschläge: Im Bereich des Ortseinganges befinden sich zwei Gemüsegärten, einer mit Hochbeeten FI.Nr. 638 und ein ursprünglicher Garten FI.Nr. 620/2, die prägend für das Ortsbild sind. Wir schlagen vor, hier private Grünflächen festzusetzen, somit werden die Gemüsegärten erhalten bzw. auf jeden Fall private Grünflächen.</p> <p>Die FI.Nr. 620 wird als private Grünfläche festgesetzt, direkt angrenzend befindet sich an der westlichen Grenze eine Gehölzstruktur an der Hangkante. Wir schlagen vor auch diesen Streifen als private Grünfläche festzusetzen. Wünschenswert ist es auch den Obstgarten auf 619 zu erhalten – ob eine entsprechende Festsetzung verhältnismäßig ist, ist abzuwägen.</p>  <p>Insgesamt prägen diese Gemüsegärten, die Obstbaumwiese und die öffentliche Grünfläche den Dorfplatz und dienen auch als Ausgangspunkt zum Weg zur Kirche.</p>	<p>Auf die Übernahme der ursprünglichen Festsetzung von „erhaltenswerten Hausgärten“ wurde bewusst verzichtet, da eine Verpflichtung zur Fortführung der Bauerngärten nicht gefordert werden kann. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Eigentümer die Anlagen, wenn Sie ihnen wichtig sind ohnehin weiterführen.</p> <p>Die randlichen Gehölzstrukturen werden als private Grünfläche aufgenommen.</p>
Regierung von Oberbayern	<p>2 Planung Mit der o.g. Planung beabsichtigt die Gemeinde Seeshaupt, die Flächen des gültigen Bebauungsplans im Innenbereich zu überarbeiten. Somit soll die baurechtliche Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung im bestehenden Ortsteil geschaffen werden. Es sollen insbesondere die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten erhöht und die Baufenster erweitert werden. Zudem sollen die Siedlungsflächen um drei neue Bauparzellen um ca. 0,2 ha nach außen erweitert werden. Insgesamt werden durch die Planung die zulässigen Wohneinheiten in Jenhausen von aktuell 30 auf 75 Wohneinheiten erhöht. Das Plangebiet ist vom Landschaftsschutzgebiet „Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder; Lkr. WM“ umgeben, das LSG wird insbesondere im nördlichen Bereich direkt von Baugrenzen tangiert. Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als</p>	Die Zusammenfassung der Planung wird zur Kenntnis genommen.

	Dorfgebiet, die neuen Siedlungsflächen und zu erhaltende Grünflächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.	
	<p>3 Berührte Belange</p> <p>3.1 Struktur und Entwicklung</p> <p>Eine Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur besseren Nachverdichtung bzw. Aktivierung von Baulücken wird grundsätzlich begrüßt, da eine flächeneffizientere Nutzung von Bauflächen einen großen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung leistet.</p> <p>Bei einer ortsüblichen Belegungsdichte von 1,94 Einwohnern je Wohneinheit (Quelle: Landesamt für Statistik) und einer tatsächlichen maximalen Wohnraumausnutzung müsste aber folglich mit einer Zunahme von ca. 87 Einwohnern (+ 150%) im Ortsteil gerechnet werden. Gerade im Hinblick auf die mangelnde Ausstattung des Ortsteils sollte sich die weitere Siedlungstätigkeit primär auf den Hauptort Seeshaupt mit der dort bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur, insb. dem ÖPNV-Angebot, konzentrieren (vgl. RP 17 B II 1.3 Z i. V. m. RP 17 B II 1.2 G).</p> <p>Aufgrund der von den Hauptsiedlungsbereichen der Gemeinde Seeshaupt deutlich abgesetzten Lage empfehlen wir daher, die Entwicklung von Bauflächen im Weiler Jenhausen über das aktuell bestehende Maß hinaus nicht weiter zu befördern und lediglich eine flächeneffizientere Nutzung der bereits bebauten Flächen anzustreben.</p>	<p>Die maßvolle Ergänzung der Ortsteils Jenhausen um sieben neue Bauparzellen ist aus folgenden Gründen als vertretbar zu werten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausnutzung von bestehenden Baulücken in direkter Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen - Vorhandene Erschließung/ Infrastruktur - Ortsabrundung - Schaffung von Wohnraum für ortsansässige Bevölkerung
	<p>3.2 Natur und Landschaft</p> <p>Im Hinblick auf LEP 7.1.1 G sowie RP 17 B II 1.6 Z ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Die Vereinbarkeit einer Bebauung mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären. Nur unter dieser Voraussetzung kann die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 17 B I 1 G).</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen, die die baulichen Absichten der 8. Bebauungsplanänderung als Nachverdichtung betrachtet. Mit zahlreichen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wird den Vorgaben einer guten Einbindung in die Landschaft entsprochen.</p>
	<p>3.3 Sonstiges</p> <p>Der Gemeinderat der Gemeinde Seeshaupt hat am 10.05.2022 „Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung“ beschlossen. Wir empfehlen, die unter Punkt 5.5 beschriebene Bauverpflichtung konsequent umzusetzen, um der Entstehung von „Spekulationsflächen“ entgegen zu wirken.</p>	<p>Die Umsetzung der unter Punkt 5.5 beschriebenen Bauverpflichtung erfolgt ordnungsgemäß durch die Gemeinde.</p>
	<p>Das Landesentwicklungsprogramm wurde zuletzt zum 01.01.2020 aktualisiert. Wir bitten daher um redaktionelle Anpassung der Unterlagen (S. 10).</p>	<p>Es erfolgt die redaktionelle Anpassung der Unterlagen.</p>

<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 20.05.2022</p>	<p>3.4 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen. Es wird jedoch darum gebeten, die Ausführungen zu den Baudenkmalern um folgenden Passus zu ergänzen: <i>„Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.“</i></p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht sowie der Plan werden um die Hinweise bezüglich der Einholung der denkmalrechtlichen Erlaubnis ergänzt.</p>
	<p>4 Bodendenkmalpflegerische Belange: Der Teilbereich A liegt im historischen Ortskern von Jenhausen, das bereits im 12. Jh. schriftlich erwähnt wurde. In diesem Bereich ist mit dem Auffinden von älterer Vorgängerbebauung, die mit der Frühzeit des Ortes im Mittelalter in Verbindung zu bringen ist, zu rechnen. Deshalb werden in diesem Bereich bislang unbekannte Bodendenkmäler aus dem Mittelalter und der Frühen Neuzeit vermutet. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Teil A des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-</p>	<p>Der Umweltbericht sowie der Plan werden um die Hinweise bezüglich der Einholung der denkmalrechtlichen Erlaubnis ergänzt.</p>

[bodendenkmalpflege 2016.pdf](#)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von

(Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf

sowie unserer Homepage

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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.

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).	
WWA	<p>1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.</p>	
	<p>1.1 Überflutungen infolge von Starkregen</p> <p>Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.</p> <p>Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.</p> <p>Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).</p> <p>Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.</p> <p>Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.</p>	
	<p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u></p> <p>„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“</p> <p>„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).</p>	<p>Der Großteil der Vorschläge für die Festsetzungen bezüglich der Überflutungen infolge von Starkregen ist für den Geltungsbereich nicht zutreffend.</p> <p>Festsetzung Nr. 4.1 wird wie folgt ergänzt: „Die gekennzeichnete Fläche ist aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“</p>

	<p>„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</p> <p>„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“</p> <p>„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</p> <p>„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“</p> <p>„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“</p>	
	<p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</p> <p>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</p>	<p>Folgender Hinweis wird in den Plan übernommen. „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“</p>
	<p>1.2 Grundwasser Dem WWA Weilheim liegen keine längeren Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Innerhalb des Plangebiets sind jedoch hohe Grundwasserstände nicht auszuschließen, da bei einer Brunnenbohrung ca. 30 m westlich der Hauptstraße das Grundwasser bereits einmalig auf Höhe 625,75 müNN, ca. 1,25 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen wurde (Zeitpunkt unbekannt). Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u> „Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen</p>	<p>Für die neuen Bauparzellen sind die Nachweise zur Sickerfähigkeit und die damit verbundenen Entwässerungskonzepte von den einzelnen Bauwerbern im Rahmen der Baugenehmigung zu leisten. Folgender Hinweis wird in den Plan übernommen. „Alle Bauvorhaben sind gegen möglicherweise auftretendes Hang-, Schicht- und Grundwasser zu sichern; Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden. Ggf. ist es aufgrund der Topographie und der Bodenverhältnisse erforderlich, das Gebäude über eine oder zwei Stufen zu erschließen. Die</p>

	<p>Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.“ „Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten höchsten bekannten Grundwasserstand von m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne ohne Schwarzanstrich) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“ (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich).</p> <p><u>Vorschlag für die Änderung des Plans:</u> Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“ „Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“ „Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“</p>	<p>Erkundung des Baugrundes obliegt den jeweiligen Bauherren. Sollte während der Bauphase Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.“</p>
	<p>1.3 Altlasten und Bodenschutz 1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen Dem Wasserwirtschaftsamt liegen <u>innerhalb des dargestellten Bereichs des geplanten Bebauungsplanes</u> keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar. Die bereits als Hinweis festgesetzte Bemerkung zur Mittelungspflicht bei</p>	<p>Nachdem keine Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich vorhanden sind, wird auf den zusätzlichen Hinweis im Plan verzichtet.</p>

	<p>optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten wird begrüßt.</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“</p>	
	<p>1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.</p> <p><u>Vorschläge für Hinweise zum Plan:</u> „Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“ „Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“ „Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“ „Das Befahren von Boden ist bei</p>	<p>Folgender Hinweis wird in den Plan übernommen: „Vorsorgender Bodenschutz: Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“</p>

	<p>ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“</p> <p>„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“</p> <p>„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“</p>	
	<p>1.4 Abwasserentsorgung</p> <p>Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.</p> <p>In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>1.4.1 Niederschlagswasser</p> <p>Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die bereits als Hinweis festgesetzte Bemerkung zur vorzugsweisen breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser über Oberboden (gegenüber Schachtversickerungen) wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>In der Festsetzung wird zwar genannt, dass das Niederschlagswasser am Ort in den Untergrund zu versickern ist, ein schlüssiges Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers ist aus den vorliegenden Unterlagen jedoch <u>nicht</u> ersichtlich. Zur Sickerfähigkeit der Böden liegen <u>keine</u> Nachweise vor. Es ist nicht geklärt, ob und in welchen Teilbereichen der Untergrund für eine Versickerung geeignet ist.</p> <p>Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung bzw. Nachverdichtung ein Konzept zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser notwendig und daher in Verbindung mit einer großflächigen Bodenerkundung (Fachgutachten) mit nachzureichen. Die Aufnahmefähigkeit des</p>	<p>Die Hinweise bezüglich der Niederschlagswasserbehandlung werden wie folgt geändert/ ergänzt:</p> <p>„Niederschlagswasser: Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem ATV- Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig mittels Rückhaltung auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen. Das gering verschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sollte, soweit dies möglich ist, der Flächenversickerung der Vorzug vor</p>

	<p>Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.</p> <p>Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis).</p> <p>Es sollten zudem alle Möglichkeiten zur Reduzierung (durch z.B. Teilverdunstung und Abflussminderung) des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden, um dem natürlichen Wasserhaushalt und dem zunehmenden Oberflächenabfluss infolge Versiegelung gerecht zu werden (naturnah).</p> <p>Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.</p> <p>Der für die Versickerung notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Auch auf Privatgrundstücken müssen die ggf. notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden. <u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u></p> <p>Festsetzung der Flächen, die für die vorzugsweise Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u></p> <p>„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“ <u>Rückstausicherung:</u></p> <p>„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die</p>	<p><i>der Schachtversickerung gegeben werden. Außerdem soll die Eindringtiefe von Sickerschächten 5 m nicht überschreiten, wobei besonders darauf zu achten ist, dass grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen werden. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Unterirdische, zentrale Versickerungsanlagen, z. B. Rigolensysteme, sind nur nach geeigneter Vorreinigung zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.</i></p>
--	---	--

	<p>Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“</p> <p>„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“</p> <p>„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“</p>	
	<p>2. Zusammenfassung</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p> <p>Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:</p> <p>Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung</p>	
	<p>Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hydrogeologisches Gutachten, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand) • Bodengutachten, d.h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit <p>Fließweganalyse für Starkniederschläge und Gefahren für den Planungsbereich durch Hang- bzw. wild abfließendes Wasser aus Außengebieten (bzw. den umliegenden Drumlins)</p>	<p>Die Planungsziele der 8. Bebauungsplanänderung Jenhausen umfassen hauptsächlich die Erhöhung der Wohneinheiten im Gebäudebestand. Zudem werden insgesamt sieben neue Bauparzellen innerhalb des Ortsteils ergänzt. Dadurch werden die Vorgaben des LEPs umgesetzt, Baulücken zu nutzen um eine zusätzliche Versiegelung im Außenbereich einzudämmen.</p> <p>Für die neuen Bauparzellen sind die Nachweise zur Sickerfähigkeit und die damit verbundenen Entwässerungskonzepte von den einzelnen Bauwerbern im Rahmen der Baugenehmigung zu leisten.</p>
Johann Glas Fl.Nr. 624	<p>Am 5.04.2012 stellte ich einen Antrag auf Erhöhung der Wohneinheiten von 2 auf 3. In der Gemeinderatssitzung vom 12.06.2012 wurde dem, wie bei den anderen Antragstellern zugestimmt.</p>	<p>Es handelt sich um eine redaktionelle Unstimmigkeit. Die zulässigen Wohneinheiten werden wie besprochen von 2 WE auf 3 WE im Bereich des Flurstücks</p>

	Obwohl im neuen Bebauungsplanentwurf in den Altgebäuden die WE kräftig erhöht wurden, ist in meinem Bestand nicht einmal die dritte WE eingetragen.	angehoben.
Scolaro Architekten 19.05.2022	<p>1.4.1.1. Die Baukörper sind in einer rechteckigen Grundform zu errichten, wobei das Verhältnis von Giebel und Traufseite mindestens 1:1,25 betragen muss.</p> <p>Mit dieser Festsetzung wäre eine winkelförmige Gebäudeerweiterung, wie von uns für das Generationenhaus Birzle vorgeschlagen nicht möglich.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung vom 7.1.22 wurde unsere Planung von Frau Pröbstl als gutes und mögliches Beispiel vorgestellt.</p> <p>Wir bitten daher um Aufnahme folgendes Satzes in die Festsetzung, bzw. um eine entsprechende textliche Änderung, die eine winkelförmige Gebäudeerweiterung eindeutig zulässt:</p> <p>1.4.1.1. Die Baukörper sind in einer rechteckigen Grundform zu errichten, wobei das Verhältnis von Giebel und Traufseite mindestens 1:1,25 betragen muss. Gebäude aus rechtwinklig zueinander angeordneten Baukörpern, welche Satz 1 erfüllen sind zulässig.</p>	Die Festsetzung wird um den Vorschlag ergänzt: „Gebäude aus rechtwinklig zueinander angeordneten Baukörpern, welche Satz 1 erfüllen sind zulässig.“
	In der Begründung S. 6, Anzahl der Vollgeschosse/Gebäudehöhen steht: Neubauten sind an den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung zu orientieren, <i>die eine Vorgabe in Bezug auf den Kniestock in Abhängigkeit von der Gebäudebreite festsetzt.</i> Diesen Passus können wir leider nicht finden, gibt es hier eine aktuellere Satzung als den Stand vom 10.02.2006	In der Begründung wird der entsprechende Passus herausgenommen.
Scolaro Architekten 25.05.2022	<p>Anlass der Bebauungsplanänderung ist es Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Ergänzung von Wohneinheiten oder Änderung der baulichen Nutzung bedeutet auch einen höheren Bedarf an Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen, Garagen, Carports, Nebengebäuden.</p> <p>In Jenhausen sind vielerorts großflächige Zufahrten vorhanden, die i.d.R. wasserdurchlässig ausgeführt sind. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedoch nicht festgelegt, dass diese wasserdurchlässigen Flächen bei der Berechnung der GRZ ohne Ansatz bleiben. Müssen diese Flächen vollumfänglich in der GRZ Berechnung angesetzt werden, wird die mögliche Nachverdichtung dadurch erschwert, teilweise sogar verhindert. (Selbst unter Berücksichtigung der Regelungen §19 BauNVO bzgl. zulässiger Überschreitung der zulässigen Grundflächen).</p> <p>Wir bitten deshalb um eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, dass wasserdurchlässig ausgeführte Flächen bei der GRZ Berechnung ohne Ansatz bleiben.</p>	<p>Der Anregung, um eine Festsetzung, dass wasserdurchlässige Flächen ohne Ansatz bei der GRZ Berechnung bleiben, kann nicht nachgekommen werden. Alternativ dazu werden jedoch genaue Regelungen getroffen. Diese lauten wie folgt:</p> <p>„Die zulässige Grundflächenzahl darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) durch die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren jeweiligen Zufahrten und 2. Nebenanlagen gem. §14 (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden.</p> <p>Zusätzlich zur zulässigen GRZ (inkl. der zulässigen Überschreitung nach §19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO)) dürfen Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Gesamt- GRZ von 0,40 errichtet werden. Dabei ist Ziffer 5.10 zu beachten.“</p>

Peter Blaut	<p>zu dem am 3.5.2022 ausgelegten Bebauungsplan Jenhausen bringe ich fristgerecht folgende Bedenken und Einwände vor:</p> <p>1. Nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan sind für die Flurnummer 631 ausnahmsweise eine zusätzliche Wohneinheit zu den im Bebauungsplan festgelegten 2 Wohneinheiten zulässig. Diese zusätzliche Wohneinheit fehlt in dem neu ausgelegten Bebauungsplan. Um diese Flurnummer nicht schlechter zu stellen sollte entweder diese Ausnahme wiederaufgenommen werden, oder, wie bei anderen Flurnummern auch, diese zusätzliche Wohneinheit im Bebauungsplan direkt eingetragen werden, als 3 WE bei Flurnummer 631.</p>	Für Flurnummer 631 wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf drei angehoben.
	<p>1. Bei den Festsetzungen durch Text wird unter Punkt 4. „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ die Zuführung der Dachentwässerung, des Regenwassers sowie des Oberflächenwassers von Flurnummer 755 in den Weiher (ich gehe da von dem Weiher auf Flurnummer 753/1 aus) gefordert. Über dieses Flurstück fließt auch das Oberflächenwasser der nördlich des Planungsgebiets liegenden Flächen (Flurname „Breiter Riedel“, ca. 50000 qm Fläche). Dadurch ergibt sich auch die unter „Hinweise“ Punkt 8 festgestellte Möglichkeit der Hochwasserbildung. Dieses Oberflächenwasser wird jetzt in einer Verrohrung durch die Flurnummer 755 und Teilflächen durchgeleitet und in einem relativ kleinen Rohr am Weiher vorbei in den Ablaufkanal des Weihers unterhalb des Mönch eingeleitet. Da dieser Bypass am Weiher vorbei relativ klein dimensioniert ist, kommt dieses Wasser in der jetzigen Situation nur bei Starkregenereignissen, wenn das Rohr überlastet ist, im Weiher an. Der Weiher ist so nicht als Hochwasserrückhalt funktionsfähig und ich bitte darum, dass diese Abflussproblematik, unter Einschluss des von Norden zufließenden Wassers, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gelöst wird. Die Funktionsfähigkeit des Weihers ist doch in erster Linie ein öffentliches Interesse. Mich wundert dabei auch, dass im Jahr 2022 noch Grundstücke mit möglicher Hochwasserbildung mit zusätzlichem Baurecht bedacht werden.</p>	Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 das Konzept für das Sturzflut-Risikomanagement beschlossen. Im Rahmen des Managements werden im gesamten Gemeindegebiet eventuell auftretenden Problematiken mitberücksichtigt.
	Zuletzt verweise ich als Einwand zu der vorgelegten Planung auf die Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplan Jenhausen des allseits anerkannten	Die Voraussetzungen haben sich durch die enorme Kostensteigerung im Bausektor, die Vorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm

	<p>Städteplaners Rudolf Reiser. Diese Änderung wurde am 11.9.2012 einstimmig im Gemeinderat beschlossen. Mit Verlaub zitiere ich hier die Punkte 5 und 6 aus dieser Begründung:</p> <p>„5. Die Verteilung der Wohneinheiten ist damit abgeschlossen. Eine Änderung oder Neuverteilung ist aus städtebaulicher Sicht weder erforderlich noch städtebaulich sinnvoll. Orte wie Jenhausen eignen sich nicht nur eine weitergehende Wohnbauentwicklung und sind auch kein Ansatz für einen wie auch immer gearteten „Siedlungsschwerpunkt“. Dieser soll in Seeshaupt im Hauptort mit seiner besseren und vielseitigeren Infrastruktur und seiner besseren Erreichbarkeit bleiben.</p>	<p>und die Flächensparinitiative der bayerischen Staatsregierung geändert. Es ergeben sich neue Rahmenbedingungen, die Rudolf Reiser nicht vorhersehen konnte. Auch in Seeshaupt finden lokale Nachverdichtungen statt und bauliche Ergänzungen</p>
	<p>6. Vorsorglich wird im Hinblick auf den Bestand auf folgendes hingewiesen: Aufgrund der nach wie vor zurückgehenden Landwirtschaft findet bedauerlicherweise in Dörfern wie Jenhausen eine Nutzungsentmischung statt, die durch Bauleitplanung zwar gebremst, aber sicherlich nicht rückgängig gemacht werden kann. Werden aber im Zuge der Innenentwicklung leer gefallene landwirtschaftliche Hofstellen umgebaut und ausschließlich und massiv für Wohnzwecke genutzt, so verschärft sich hierdurch mittelfristig auch der Immissionskonflikt zwischen der höherwertigen und dadurch schützenswerteren Wohnnutzung und den verbleibenden Landwirten im Dorfgebiet und dem allgemein zulässigen und im Dorf auch wünschenswerten (Handwerks-) Betrieben. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang auf die vorstehende Begründung hinzuweisen, insbesondere was die Besiedelung des Dorfes Jenhausen mit zusätzlichen Wohnungen betrifft; hiermit ist der Ort nicht geeignet, sondern besser der Hauptort Seeshaupt.“</p> <p>Zitatende.</p> <p>Diese engagierte Einschätzung des Städteplaners gilt meiner Meinung nach heute noch mindestens genauso wie vor 10 Jahren. Dem habe ich nichts mehr hinzuzufügen.</p>	<p>An der Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ändert sich durch das Bauleitplanverfahren nichts.</p> <p>Im ausgewiesenen Dorfgebiet sind weiterhin land- und forstwirtschaftliche Betriebe, sowie Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans besteht zum großen Teil aus Aufstockung der bestehenden Gebäude und einigen wenigen neuen Baukörpern.</p> <p>Durch die neue Planung wird der Weiterentwicklung im Bausektor, welche seit Jahren stattfindet, Rechnung getragen.</p>

Beschluss:

Nach ausführlicher Diskussion stellt GRM Amon den Antrag zur Geschäftsordnung auf sofortige Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

GRM Blaut war aus persönlichen Gründen von der Beratung und Beschlussfassung ausgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu und beauftragt das Büro AGL mit der Einarbeitung der Hinweise und Änderungen.

Die erneute Auslegung wird mit dem Entwurf in der Fassung vom 12.07.2022 durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 4

GRM Blaut war von der Beratung und Beschlussfassung aus persönlichen Gründen ausgeschlossen.

7. **Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Magnetsried-Ortskern" im Bereich der Fl. Nr. 38, Magnetsried 22**

Sachverhalt:

Am 27.06.2022 ging der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Magnetsried - Ortskern“ bei der Gemeinde Seeshaupt ein.

Geplant ist die Errichtung einer Wiederkehr und zwei Dachgauben.

Beantragt wird die Änderung im Punkt 3e. dort heißt es, dass Dachgauben nur ab einer Dachneigung von über 35 Grad zulässig sind.
Das bestehende Gebäude hat eine Dachneigung von 32 Grad.

Zudem wird die Streichung des Satzes: „Bei (Alt-) Hofstellen sind keine Quergiebel zulässig“. Beantragt.

Eine Befreiung wäre möglich, wenn nur die Dachneigung geändert werden müsste. Bei mehreren Änderungswünschen ist allerdings eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

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: 15 : 0

8. **Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre auf der Fl. Nr. 442/1, Baumschulenstraße**

Sachverhalt:

Am 29.06.2022 ging der Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre bei der Gemeinde Seeshaupt ein.

Der Antrag wird verlesen.

In der Sitzung am 21.06.2022 hat der Gemeinderat die Veränderungssperre für das betroffene Grundstück beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 2 der Veränderungssperre können Ausnahmen zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Beschluss:

Auf Antrag von GRM Weber beschließt der Gemeinderat den Empfehlungen des Rechtsanwalt Reicherzer, die Veränderungssperre unverändert zu belassen, zu folgen und dem Antrag nicht zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 6

9. Antrag auf Vorbescheid - Umbau der Tenne eines Schweinestalls in eine Wohneinheit, Fl. Nr. 211, Magnetsried 61

Sachverhalt:

Am 14.06.2022 ging der Antrag auf Vorbescheid für den Umbau der Tenne eines Schweinestalls in eine Wohneinheit bei der Gemeinde Seeshaupt ein.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sodass sich die Bebauung nach § 35 BauGB richtet.

Folgende Fragen werden im Rahmen des Vorbescheides gestellt:

- Entstehen durch das Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen von öffentlichen Belangen mit der Folge, dass das beantragte Vorhaben gem. § 35 BauGB als sonstiges Vorgaben außenbereichsverträglich und somit bauplanungsrechtlich zulässig ist?
- Darf die Dachhaut im Zuge der energetischen Ertüchtigung um 30 cm angehoben werden?
- Ist als neue Dacheindeckung ein Blechdach zulässig?
- Ist die Anzahl und Anordnung der im Plan dargestellten Dachfenster und des Dachfirstbandes auf der Ostseite zulässig?
- Sind die im Plan dargestellten Zwerchgiebel an der Westseite in Art und Größe zulässig?

Gemäß gültiger Ortsgestaltungssatzung sind für Dacheindeckungen bei Wohngebäuden ausschließlich ziegelrote bis erdfarbene Falzpfannen, Biberschwanz oder Holzschindeln zulässig. Eine Blechdacheindeckung widerspricht somit der Ortsgestaltungssatzung.

Zwerchgiebel sind laut Ortsgestaltungssatzung zulässig, sofern die Giebelbreite max. 0,7 der Hauptgiebelbreite einnimmt.

Zulässig ist die Anordnung eines Dachflächenfensters auf je 7 m angefangene Dachflächenlänge.
Dachfirstlichtbänder sind zulässig.

In der Sitzung am 12.10.2021 hat der Gemeinderat bereits mehrheitlich (13:2) sein Einvernehmen zum Antrag auf Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Zweilindenhof erteilt hat.

Der Antrag wurde allerdings vom Landratsamt abgelehnt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

10. Antrag auf Nutzungsänderung zur Eröffnung einer Hebammenpraxis im Bereich der Fl. Nr. 73, St.-Heinricher-Str. 6

Sachverhalt:

Am 29.06.2022 ging der Antrag auf Nutzungsänderung zur Eröffnung einer Hebammenpraxis bei der Gemeinde Seeshaupt ein.

Das Antragsschreiben wird verlesen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und wird somit baurechtlich nach § 34 BauGB bewertet.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung zur Eröffnung einer Hebammenpraxis in der St.-Heinricher-Str. 6.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

11. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Einzelgaragen in der Bahnhofstraße 33, Fl. Nr. 824

Sachverhalt:

Die ursprüngliche Baugenehmigung wurde am 07.07.2016 erteilt.

Bereits am 10.06.2020 wurde die Genehmigung bis 07.07.2022 verlängert.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Einzelgaragen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

12. Antrag auf Verlängerung des Antrags auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen im Bereich der Fl. Nrn. 151, 149, Seepromenade

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte seinen erteilten Vorbescheid aus dem Jahre 1996 (erster Bescheid) verlängern.

Unter TOP 3 der Sitzung am 14.07.2020 wurde die Verlängerung der Gültigkeit vom Gemeinderat behandelt und beschlossen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur erneute Verlängerung des Vorbescheids.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

13. Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids für die Sanierung, Modernisierung und Erweiterung des Gasthof Seeseiten, Fl. Nrn. 1000, 1005, 998, 101, 999, Seeseiten 3

Sachverhalt:

Am 24.07.2015 hat das Landratsamt den Antrag auf Vorbescheid genehmigt.

Es wird nun die weitere Verlängerung beantragt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur Verlängerung des Vorbescheids.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

14. Aufstellung einer E-Bike Ladestation**Sachverhalt:**

Die Bayernwerk Netz GmbH stellt der Gemeinde kostenfrei eine E-Bike Ladestation zu Verfügung.

Möglicher Standort für die Ladestation ist am Dorfplatz, zwischen den von der Gemeinde aufgestellten Baumbänken.

Der elektrische Anschluss wird von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Die Pächter des Cafe's stehen der Aufstellung der E-Bike Ladestation sehr positiv gegenüber.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung der E-Bike Ladestation zu, die Verwaltung wird mit der Umsetzung beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

15. Kinderhaus Seeshaupt: Beratung über die Gebührenanpassung zum 01.09.2022**Sachverhalt:**

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 30.07.2019 wurde eine neue Gebührensatzung für die gemeindliche Kindertagesstätte beschlossen und die Gebühren dabei maßvoll angepasst. Seither gelten diese unverändert fort.

Kostendeckend wird eine Kita in der Regel kaum betrieben. Steigende Kosten (u.a. für Personal, Energie, Unterhalt) erschweren aber auch hier eine wirtschaftlich vertretbare Betriebsführung.

Aus diesem Grund und auch im Hinblick auf die Gebührensätze vergleichbarer Kitas (siehe Anlage) ist hier aus Sicht der Kita-Leitung und der Verwaltung eine Anpassung zum 01.09.2022 geboten.

Ein Erhöhungsvorschlag ist als Anlage beigefügt.

Beitragsstaffelung:

Bis 2019 war eine Beitragsstaffelung von 10 % und mindestens 5 € je Buchungskategorie, ausgehend von der niedrigsten Kategorie (3-4 h), vorgeschrieben. Inzwischen ist es eine Empfehlung. Wenn dieser Empfehlung gefolgt werden soll, müsste im Krippenbereich die weiteren Kategorien um 21 € im Kindergarten-/Hortbereich um 10,50/11,00 € erhöht werden.

Entlastung der Eltern:

Die Eltern werden bei den Elternbeiträgen wie folgt durch den Staat entlastet:

-Elternbeitragszuschuss für Kindergartenkinder in Höhe von 100 € monatlich, unabhängig vom Einkommen (Art. 23 Abs. 3 BayKiBiG), automatisch vom Beitrag abgezogen

-Krippengeld in Höhe von 100 € monatlich, einkommensabhängig, individuell zu beantragen (Art. 23 a BayKiBiG)

Zusätzlich erhalten Familien für Kinder 13.-36. Lebensmonat ein Bay. Familiengeld in Höhe von 250 € monatlich, unabhängig vom Einkommen und ob eine Betreuung in Anspruch genommen wird.

Einkommensschwache Familien können darüber hinaus die teilweise oder vollständige Beitragsübernahme (auch Essenskosten) beim Jugendamt/Familienbüro beantragen.

Finanzieller Aspekt:

Eine Erhöhung der Gebühren -wie vorgeschlagen- hätte jährliche Mehreinnahmen in Höhe von ca. 20.000 zur Folge. Für 2022 ist mit anteilig 6.500 € Mehreinnahmen zu rechnen.

Das Gesamtergebnis des Verwaltungshaushalts im Unterabschnitt 4640 – Gemeindliche Kindertageseinrichtung entwickelte sich in den Jahren 2019-2021 wie folgt:

2019: -84.744,00 €

2020: -188.390,10 €

2021: - 245.691,86 €

Die Gesamtergebnisse beinhalten die kalkulatorischen Kosten.

Die Erhöhung des Defizits ist insbesondere auf steigende Personalkosten bei konstanten Gebühren sowie auf Einnahmeausfälle und sächliche Mehrausgaben infolge der Corona-Pandemie zurückzuführen. Um die weitere Ergebnisverschlechterung einzudämmen, ist die Erhöhung der Kindergartengebühren sachgerecht. Der interkommunale Vergleich zeigt deutlich, dass die Nachbargemeinden auch nach der von der Verwaltung vorgeschlagenen Gebührenerhöhung weitgehend höhere Kindergartengebühren erheben.

Beschluss:

Mit einer Erhöhung der Gebühren um durchschnittlich 10 % besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung des Elternbeirates und der Referentendurchzuführen und die Änderungssatzung in der nächsten Sitzung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 5

16. Vorstellung der Beschilderung des Naturschutzgebietes Osterseen von Maximilian Hecht**Sachverhalt:**

BGM Egold berichtet, dass die Gemeinde Iffeldorf eine Beschilderung im Naturschutzgebiet Osterseen plant. Herr Maximilian Hecht hat dazu Vorschläge in der Gemeinderatssitzung am 29.06.2022 vorgestellt. Da auch die Gemeinde Seeshaupt an das Naturschutzgebiet Osterseen anschließt, sollte eine einheitliche Beschilderung in der Gemeinde Iffeldorf und Seeshaupt erfolgen.

Die Präsentation von Herrn Hecht wird vorgestellt.

Weitere Vorgehensweise: Am 30.06.2022 erfolgte ein Abstimmungsgespräch mit den Naturschützern, dem Landratsamt und der Naturschutzbehörde. Im Anschluss erfolgt eine endgültige Ausarbeitung der Schilder. Dann die Bestellung und das Aufstellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat begrüßt die Vorschläge des Herrn Hecht für die Beschilderung des Naturschutzgebietes Osterseen.

Die Gemeinde Seeshaupt wird zusammen mit der Gemeinde Iffeldorf die Beschilderung durchführen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

17. öffentliche Bekanntgaben

Sachverhalt:

a) Einwohnerzahlen im Landkreis Weilheim-Schongau

BGM Egold gibt bekannt, dass die Einwohnerzahlen zum 31.12.2021 veröffentlicht wurden. Die Gemeinde Seeshaupt hatte zum Stichtag 3.282 Einwohner. Der gesamte Landkreis Weilheim-Schongau hatte 136.642 Einwohner.

b) Zweckverband Kommunale Dienste Oberland

Am Freitag, 24.06.2022 wurde die Satzung zur Änderung der Satzung des Zweckverbandes im Oberbayerischen Amtsblatt veröffentlicht.
Der Zweckverband führt jetzt den Namen „Kommunale Dienste Oberland“.

c) Nahverkehrsplan des Landkreises Weilheim-Schongau

Der Nahverkehrsplan des Landkreises Weilheim-Schongau wurde im Kreistag am 03.06.2022 beschlossen.

Zur Gemeinde Seeshaupt wurde folgendermaßen Stellung genommen:

„Laut dem Ergebnis ist die erste Haltestelle, die bearbeitet wird, die Haltestelle „Staltach Abzw. Ostersee“ (Umbau 2024). Da diese nicht stark frequentiert wird, ist ein zeitnaher Umbau nicht notwendig. Dafür sind die Haltestellen „Iffeldorf Schule“ und „Untereurach Bahnübergang“ sehr stark frequentiert, sodass ein zeitnaher Umbau dort sehr wichtig ist. Da sich alle Haltestellen auf Iffeldorfer Flur befinden, hat die Gemeinde Seeshaupt keinen Handlungsbedarf.“

d) Einladungen

- 22. Juli 2022 um 18:00 Uhr: Musikschule Penzberg, Festakt zur Einweihung des musischen und schulischen interkommunalen Kulturzentrums im Metropol, Penzberg
- 23. Juli 2022 von 10:00 bis 21:00 Uhr: Tag der offenen Tür der Staatsregierung im Hofgarten in München
- 22./23. und 24. Juli 2022 Fischerstechen im Würmseestüberl
- 30./31. Juli 2022 von 9:00 bis 18:00 Uhr: Bücherflohmarkt in der ehem. Zimmerei Sterff, Bahnhofstraße
- 31.07.2022 ab 10:00 Uhr musikalischer Frühschoppen des OGVS im Würmseestüberl
- 08. Oktober 2022 ab 8:00 Uhr: Dorfmeisterschaft der Stockschützen am Gelände an der Hohenberger Straße. Dritter Bürgermeister Mell wird gebeten, eine Mannschaft des Gemeinderats zu organisieren

e) Feuerwehrerholungsheim Bayerisch Gmain

BGM Egold erwähnt ein Schreiben von Staatsminister Joachim Herrmann vom 27.06.2022 mit der Bitte an die Kommunen, die Kosten einer Begleitperson von

Feuerwehrdienstleistenden, die 50 Jahre aktiven Feuerwehrdienst geleistet haben und dafür einen vom Freistaat Bayern finanzierten Aufenthalt im Feuerwehrerholungsheim Bayerisch Gmain ersetzt bekommen, zu übernehmen. BGM Egold teilt mit, dass die Gemeinde Seeshaupt die Kosten für die Begleitperson schon immer übernommen hat.

f) Bayerisches Rotes Kreuz

BGM Egold erwähnt, dass ab 11. Juli 2022 im östlichen Landkreis Weilheim-Schongau Maßnahmen zur Gewinnung von Fördermitgliedern des Roten Kreuzes durchgeführt werden.

g) Radweg Weilheim/Seeshaupt

BGM Egold bittet die GRM Leiningen, GRM Tomulla und Dritten Bürgermeister Mell, um einen Sachstandsbericht über die Vertragsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern entlang der geplanten Trasse. Ein Termin mit BGM Egold, GRM Leiningen, GRM Tomulla und Dritten Bürgermeister Mell soll noch vor der Sommerpause stattfinden.

h) Künstlermarkt

BGM Egold berichtet, dass sich das Orgateam am 30.06.2022 das erste Mal getroffen hat. Über weitere Mitwirkende würden sich die Teilnehmer freuen.

i) Vertreter Rechnungsprüfungsausschuss

BGM Egold gibt bekannt, dass in der nächsten Sitzung im September Vertreter für den Rechnungsprüfungsausschuss benannt werden. Er bittet die Räte, Vorschläge vorzubringen.

18. Bauanträge Fl. Nr. 826/3, Bahnhofstraße 39 a, b und c

18.1 Haus 1

Sachverhalt:

Am 05.07.2022 wurde die Gemeinde Seeshaupt vom Landratsamt darauf hingewiesen, dass ein Tekturantrag für den Neubau von 3 Reihenhäusern eingegangen ist.

Am 14.12.2021 hat der Gemeinderat bereits einstimmig sein Einvernehmen zum Antrag auf Neubau von 3 Reihenhäusern (3 Wohneinheiten) erteilt.

Die Tektur bezieht sich hauptsächlich auf Haus 1. Hier soll neben der Garage noch ein Carport errichtet werden.

Außerdem soll an Haus 1 und Haus 3 ein Außenkamin errichtet werden. Weiter ist die Tektur notwendig, da für jedes Haus ein extra Bauantrag eingereicht werden muss und nicht ein gesammelter Bauantrag für alle.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2021 hat der Gemeinderat einstimmig das Einvernehmen zum Bauantrag erteilt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Tekturantrag für den Neubau eines Reihenhauses Haus 1.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

18.2 Haus 2

Sachverhalt:

Am 05.07.2022 wurde die Gemeinde Seeshaupt vom Landratsamt darauf hingewiesen, dass ein Tekturantrag für den Neubau von 3 Reihenhäusern eingegangen ist.

Am 14.12.2021 hat der Gemeinderat bereits einstimmig sein Einvernehmen zum Antrag auf Neubau von 3 Reihenhäusern (3 Wohneinheiten) erteilt.

Die Tektur bezieht sich hauptsächlich auf Haus 1. Hier soll neben der Garage noch ein Carport errichtet werden.

Außerdem soll an Haus 1 und Haus 3 ein Außenkamin errichtet werden. Weiter ist die Tektur notwendig, da für jedes Haus ein extra Bauantrag eingereicht werden muss und nicht ein gesammelter Bauantrag für alle.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2021 hat der Gemeinderat einstimmig das Einvernehmen zum Bauantrag erteilt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Tekturantrag für den Neubau eines Reihenhauses Haus 2.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

18.3 Haus 3

Sachverhalt:

Am 05.07.2022 wurde die Gemeinde Seeshaupt vom Landratsamt darauf hingewiesen, dass ein Tekturantrag für den Neubau von 3 Reihenhäusern eingegangen ist.

Am 14.12.2021 hat der Gemeinderat bereits einstimmig sein Einvernehmen zum Antrag auf Neubau von 3 Reihenhäusern (3 Wohneinheiten) erteilt.

Die Tektur bezieht sich hauptsächlich auf Haus 1. Hier soll neben der Garage noch ein Carport errichtet werden.

Außerdem soll an Haus 1 und Haus 3 ein Außenkamin errichtet werden. Weiter ist die Tektur notwendig, da für jedes Haus ein extra Bauantrag eingereicht werden muss und nicht ein gesammelter Bauantrag für alle.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2021 hat der Gemeinderat einstimmig das Einvernehmen zum Bauantrag erteilt.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Tekturantrag für den Neubau eines Reihenhauses Haus 3.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

19. Antrag auf Verlängerung der Nutzungsänderung und Ausnahme von der Veränderungssperre für die Kunstaussstellung im Bereich der Fl. Nr. 442/1

Sachverhalt:

Am 11.07.2022 wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass der Antrag auf Verlängerung der Nutzungsänderung bis 31.12.2025 eingegangen ist.

Das Landratsamt weist uns weiter darauf hin, dass außerdem eine Ausnahme von der Veränderungssperre notwendig ist.

In der Sitzung am 08.03.2021 hat der Gemeinderat sein Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung erteilt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur Verlängerung der Nutzungsänderung und zur Ausnahme von der Veränderungssperre.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

20. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

Sachverhalt:

a) Aufgang zur Kirche Jenhausen

GRM Leininger fragt, wann das Loch zum Aufgang zur Kirche in Jenhausen repariert wird.

BGM Egold antwortet, dass die Firma Strohmaier dies zeitnah durchführen wird.

b) Zweckverband Kommunale Verkehrsüberwachung

GRM Weber berichtet, dass in der Gemeinde Tutzing Fahrzeuge, die in der Feuerwehrzone parken, durch den Zweckverband ohne Benachrichtigung an die Polizei abgeschleppt werden. Ist dies auch in der Gemeinde Seeshaupt möglich.

BGM Egold antwortet, die Vorgehensweise wird mit dem Zweckverband abgeklärt.

Um 22:20 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, wie hoch die Einwohnerzahl in Jenhausen vor 50 Jahren?

BGM Egold antwortet, die Einwohner schwanken mit der Zeit, nach Kriegsende waren sehr viele Einwohner in Jenhausen.

Frage 2

Kann für Magnetsried und Jenhausen auch eine E-Bike-Ladestation errichtet werden?

BGM Egold antwortet, dass Ladestationen immer in Nähe von Lokalitäten errichtet werden. Es kann gerne nachgefragt werden, ob dort die Stationen gewünscht sind.

Frage 3

An der St. Heinricher Str. 9 wird derzeit ein Haus abgebrochen und dann neu errichtet. Die Straße wurde für die Geräte nun verengt. Es gibt vermehrt Probleme zwischen Fahrradfahrern und Fußgängern. Es ist nicht erkennbar, dass der Gehsteig kein Radweg ist. Es wird mit dem Staatlichen Bauamt geklärt, was diesbezüglich unternommen werden kann, um Abhilfe zu schaffen.

Frage 4:

Die Gemeinde wird gebeten, Plätze für die Kinderbetreuung zu schaffen. Im Kinderhaus sind derzeit keinerlei Plätze frei. Es sollte eine kurzfristige Lösung geschaffen werden.

BGM Egold antwortet, dass er über die Thematik Bescheid weiß und dem Gemeinderat im nichtöffentlichen Teil der Sitzung einen Vorschlag unterbreitet.

Das Problem ist in der Gemeinde bekannt, es wird an einer Lösung gearbeitet.

Frage 5:

Es wird gefragt, warum bei der Aufstellung des Bebauungsplans Jenhausen nicht das Amt für Ländliche Entwicklung als Träger öffentlicher Belange involviert wurde.

BGM Egold antwortet, die Auswahl der Trägerbeteiligung wurde in professioneller Weise vom Städteplaner vorgenommen.



Friedrich Egold
Erster Bürgermeister





Christina Christoph