

Teil 2- Öffentlichkeit- Private Einwendungen

Nr.	Einwendende Person	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Prof. Victoria von Gaudecker 14.03.2025	<p>Grundsätzliches: Aus meiner Sicht als sind im vorgelegten Entwurf zu oben genanntem Bebauungsplan wesentliche öffentliche Belange nicht berücksichtigt oder wurden sogar verletzt. Auch eine nachvollziehbare Abwägung der Belange hat nicht stattgefunden. Ich möchte daher den Gemeinderat von Seeshaupt auffordern, sich noch einmal mit den nachfolgend genannten Themen intensiver zu beschäftigen, um seiner Verantwortung gegenüber den Seeshaupter Bürger*innen und dem Ort in seinem Rang als Teil einer bedeutsamen bayerischen Kulturlandschaft gerecht zu werden.</p>	<p>Die Gemeinde Seeshaupt weist darauf hin, dass sich der Bebauungsplan noch im Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB befindet. Der aktuelle Entwurf wurde erstmalig gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, sodass sich die Planung im regulären Beteiligungs- und Abwägungsprozess befindet. In diesem Stadium ist es gerade Aufgabe der Beteiligung, öffentliche und private Belange zu sammeln, zu bewerten und im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).</p> <p>Die Gemeinde führt diesen Abwägungsprozess systematisch und nachvollziehbar im Rahmen der Abwägungstabelle durch. Dabei werden sowohl die im Verfahren vorgebrachten fachlichen Stellungnahmen als auch die Einwände privater Träger berücksichtigt. Die Entscheidung über den Planinhalt obliegt dem Gemeinderat, der dabei seine Abwägungsentscheidung dokumentieren und begründen muss. Eine Verletzung der Abwägungspflicht liegt erst dann vor, wenn nicht erkennbar ist, dass eine Abwägung stattgefunden hat, oder wenn ein Belang offensichtlich nicht oder fehlerhaft bewertet wurde (vgl. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB).</p> <p>Die jetzige Rückmeldung der Einwender fließt – wie alle Stellungnahmen – in die förmliche Abwägung ein, über die der Gemeinderat im Rahmen eines Beschlusses zur Auswertung der Beteiligung entscheidet. Eine weitergehende rechtliche Verpflichtung zur inhaltlichen Übernahme einzelner Anregungen besteht dabei nicht, sofern die Abwägung ordnungsgemäß durchgeführt wurde.</p>
2	Rosa Modersohn 13.03.2025		
3	BL9 Landschaftsarchitekten 19.03.2025		
4	Judith Resch, Arch. 21.03.2025		
5	Köppel und Fritz 19.03.2025		
6	Rdk- Architekten 23.03.2025		
7	Heimatstyl, 17.03.25		
8	Kortyka, 20.03.2025		
		<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan befindet sich im ordnungsgemäßen Verfahren nach §§ 2 ff. BauGB. Die Abwägung erfolgt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB unter Beachtung aller vorgebrachten Belange. Eine rechtliche Verletzung des Abwägungsprozesses ist nicht ersichtlich.</p>	

Abstimmung vom 08.04.2025: 10:7

<p>Fortführung des Rahmenplans Die Regierung von Oberbayern hat einen Rahmenplan gefördert, der 2018 vom damaligen Gemeinderat verabschiedet wurde. Darin sind wesentliche Planungsziele für ein sich „modellhaft anpassungsfähiges Wohnquartier unter dem Gesichtspunkt des demographischen Wandels“ präzise ausgeführt. Warum wurde der Rahmenplan im vorgelegten Entwurf nicht berücksichtigt? Fortführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ein ebenso differenziert ausgearbeiteter, auf dem Rahmenplan</p>	<p>Der Rahmenplan aus dem Jahr 2018 stellte eine konzeptionelle Grundlage für eine mögliche zukünftige Entwicklung des Quartiers dar, beinhaltete jedoch keine verbindlichen Vorgaben. Die Gemeinde Seeshaupt hat sich mit dem Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans vom 08.03.2022 sowie dem Beschluss über eine Veränderungssperre vom 21.06.2022 bewusst für eine planerische Neuausrichtung entschieden und dies mit fachlichen Inhalten detailliert begründet. Mit diesen Beschlüssen wurde das frühere Rahmenkonzept ausdrücklich aufgehoben. Es besteht daher keine rechtliche oder</p>
---	---

<p>aufbauender, vorhabenbezogener Bebauungsplan wurde vom jetzigen Gemeinderat im Jahr 2022 verworfen. Warum wurde dieses Verfahren abgebrochen, obwohl es keine neuen Planungsziele gibt?</p>	<p>planungsrechtliche Bindung an die Inhalte des Rahmenplans von 2018. Die aktuelle Planung verfolgt eigene städtebauliche Zielsetzungen, die in mehreren Arbeitssitzungen des Gemeinderats in der Planungsphase erarbeitet wurden und die ebenfalls Aspekte des demografischen Wandels, der Wohnvielfalt und Nachhaltigkeit berücksichtigen – jedoch in einer auf die örtlichen Gegebenheiten angepassten, aktualisierten Form.</p>
<p>Wohnbedürfnis In Seeshaupt fehlen leistbare Mietwohnungen in verschiedenen Größen für verschiedenste Lebensentwürfe. Mit dem vorliegenden Entwurf ist dieses Ziel nicht zu realisieren. Wurde eine Bedarfsermittlung durchgeführt? Braucht Seeshaupt tatsächlich noch mehr Villen?</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt unterschiedliche Wohnformen und Lebensentwürfe. Mit den Baufeldern 03 bis 06 werden gezielt Bereiche für Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten ausgewiesen. Dort sollen vor allem kleinere und damit leistbare Wohnungen entstehen, z. B. für Alleinstehende, Paare oder ältere Menschen. Dies stellt einen Beitrag zur Durchmischung der Wohnformen im Quartier dar. Darüber hinaus werden durch Doppelhäuser und kleinere Bauparzellen im südlichen Bereich des Plangebiets ebenfalls Wohnangebote geschaffen, die nicht ausschließlich dem hochpreisigen Segment zuzurechnen sind. Der Planung liegen städtebauliche Zielsetzungen zugrunde, die sowohl die Nachfrage nach familiengerechtem Wohneigentum als auch nach kompakteren Wohneinheiten berücksichtigen. Der Begriff „Villen“ bezieht sich ausschließlich auf die geplante Kubatur der Gebäude, nicht jedoch auf die dort bereitgestellten Wohnungen, die kleinere Mietwohnungen bereitstellen sollen. Insgesamt wird durch diesen Geschößwohnungsbau und die Einfamilien-, Doppel- und kleineren Mehrfamilienhäusern eine ausgewogene Mischung angestrebt.</p>
<p>Lokale Identität Ein Ort, der über 100 Jahre als Gärtnerei vorhanden und weit über die Grenzen Seeshaupts bekannt und beliebt war, wird in ein Neubauquartier ohne spezifische Identität verwandelt... Auch weil identifikationsstiftende Nebengebäude nicht erhalten und zum Beispiel zu Wohngebäuden umgebaut werden können. Wo kann man die ehemalige Gärtnerei im neuen „Gärtnerei-Quartier“ noch als Erinnerung erkennen?</p>	<p>Die Gemeinde Seeshaupt ist sich der besonderen historischen Bedeutung des Gärtnereigeländes bewusst und hat diese in die Planung einfließen lassen. Ziel ist es, durch gezielte gestalterische und strukturelle Elemente eine Identität stiftende Verbindung zur Vergangenheit herzustellen. So wurde bewusst der Versiegelungsgrad reduziert und Raum für eine ortsbildprägende Gehölzgruppe mit Parkcharakter geschaffen. Dieser zentrale Parkbereich im Quartier erinnert bewusst an die frühere Nutzung als Gärtnerei. Der hohe Grünanteil im gesamten Quartier, insbesondere in den großzügig gehaltenen Freiflächen, steht in direktem Bezug zur historischen Nutzung. Darüber hinaus ist es möglich den prägenden Gebäudebestand, insbesondere das Geschäftshaus und zwei der älteren Nebengebäude, zu erhalten, sofern dies gewünscht wird. Die geplante Bebauung orientiert sich weiterhin auf Teilflächen an der villenartigen Struktur der Umgebung und greift damit bewusst den charakteristischen Maßstab und die offene, durchgrünte Struktur der historischen Bebauung in der Umgebung auf. Der Geschößwohnungsbau verwendet Elemente dieser Bauungsform, um die ortstypische Architektursprache der Vergangenheit in das neue Konzept zu integrieren.</p>
<p>Wohnruhe, Versiegelung, Grünerhaltung, Erschließung Die Haupteerschließung bildet eine 180 m lange Stichstraße. Sämtlicher Verkehr wird bis in die Tiefe des Quartiers hineingezogen. Die abzweigende „Ringstraße“ stellt eine nicht nachvollziehbare</p>	<p>Die Gemeinde Seeshaupt hält an der geplanten Ringerschließung mit westlicher Zufahrt fest. Das zugrundeliegende Mobilitätskonzept wurde bei der Stellungnahme zur Regierung von Oberbayern detailliert erläutert und wird in die Begründung aufgenommen. Diese Erschließungsform ist integraler Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzepts und dient der gleichmäßigen Verkehrsverteilung, der Vermeidung von Umweg- und Suchverkehren sowie der Verkehrsberuhigung im Inneren des Quartiers. Im Gegensatz</p>

<p>Übererschließung dar, die noch dazu wertvolle Bausubstanz und Baumbestand zerstört. Eine gemeinschaftsstiftende Platz- oder Angersituation fehlt. Warum wird künstlich so viel Verkehr erzeugt, wo es doch viel effektiver möglich wäre, das Quartier zu erschließen, siehe Rahmenplan? Warum werden keine Plätze geschaffen, an denen man sich zwanglos treffen kann?</p>	<p>zur reinen Stichstraßenerschließung verhindert die Ringlösung die punktuelle Überlastung einzelner Bereiche und reduziert innerquartiersbezogene Verkehrsbewegungen. Die Verkehrsführung wird auf Tempo 20 bis 30 beschränkt, teilweise als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, sodass auch unter verkehrlichen Aspekten eine hohe Wohnruhe gewährleistet bleibt. Die Kritik, es werde „künstlich Verkehr erzeugt“, trifft aus Sicht der Gemeinde nicht zu – im Gegenteil: Die Ringerschließung stellt eine funktionsgerechte, kurze und sichere Erschließung für alle Grundstücke sicher. Die befürchtete Übererschließung wird durch einen weiteren planerischen Schwerpunkt kompensiert: Alle Stellplätze werden vollständig unterirdisch in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht, sodass die Oberfläche frei von Garagenzufahrten, Carports oder gepflasterten Stellplätzen bleibt. Dadurch werden wertvolle Flächen für Grünstrukturen, Baumstandorte und Regenwasserversickerung erhalten bzw. geschaffen. Ein zentraler, öffentlich zugänglicher Quartiersgrünraum mit Aufenthaltsqualität ist geplant und wird als gemeinsamer Treffpunkt für Bewohnerinnen und Bewohner ausgebildet. Damit wird der vielfach gewünschte „Platzcharakter“ aufgegriffen – wenn auch in zeitgemäßer, landschaftsplanerisch integrierter Form. Zusätzliche kleinere Treffpunkte entstehen durch großzügige Gehwege und durchweg begrünte Randbereiche. Die Anbindung an die Rosenstraße wird ausdrücklich nicht verfolgt, da diese eine Zunahme an Durchgangsverkehr verursachen und die angestrebte ruhige Wohnatmosphäre stören würde. Zudem bestehen topografische und eigentumsrechtliche Hinderungsgründe. Die Gemeinde hat sich nach sorgfältiger Abwägung gegen das Erschließungskonzept des Rahmenplans von 2018 entschieden und diesen im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans (08.03.2022) sowie der Veränderungssperre (21.06.2022) planerisch aufgehoben. Die nun verfolgte Lösung ist städtebaulich, funktional und gestalterisch tragfähig.</p>
<p>Baukosten, Grundwasserschutz, Einschränkung der Begrünung Eine Tiefgarage dieser Größenordnung erhöht die Baukosten enorm und unnötig. Wenn tatsächlich leistbare Eigenheime gefördert werden sollen, passt das nicht zusammen. Warum wurde kein Mobilitätskonzept erstellt?</p>	<p>Die Gemeinde Seeshaupt ist sich bewusst, dass die Errichtung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage mit einem erhöhten finanziellen Aufwand verbunden ist. Dennoch ist die Tiefgarage ein zentraler Baustein des städtebaulichen und Mobilitäts-Konzepts, das auf eine durchgrünte, verkehrsarme und hochwertige Quartiersstruktur abzielt. Durch den Verzicht auf oberirdische Stellplätze wird wesentlich mehr Raum für Grünflächen, Aufenthaltsqualität und Versickerung geschaffen, als dies bei dezentralen Stellplätzen möglich wäre. Die Bepflanzung über der Tiefgarage ist bei entsprechender Substrathöhe und Planung mit bodendeckenden Stauden, Sträuchern und auch kleineren Bäumen möglich. Der zentrale Parkbereich liegt nicht über der Tiefgarage, sodass dort auch großkronige Bäume dauerhaft möglich sind. Was die Leistbarkeit betrifft, wird mit den Baufelder 04 bis 06 ein gezielter Beitrag zur Schaffung kleinerer, auch kostengünstigerer Wohnungen geleistet. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich die Baukosten durch gemeinsame Planung, zentrale Erschließung und langfristige Instandhaltungsmodelle bei der Tiefgarage auch wirtschaftlich tragfähig organisieren lassen. Das zugrundeliegende Mobilitätskonzept fördert die Nahmobilität und sorgt durch die Gestaltung dafür, dass wesentliche Alltagswege zu Fuß und mit dem Fahrrad</p>

	möglich sind. Die Entscheidung für eine zentrale Tiefgarage wurde im Zusammenhang mit der Erschließung, Verkehrsberuhigung und städtebaulichen Qualität intensiv diskutiert und verschiedene Varianten wurden im Gemeinderat vorgestellt. Die nun gewählte Lösung wurde vom Gemeinderat als planerisch und funktional am sinnvollsten erachtet und beschlossen.
Bodennutzung, Klimaschutz Insgesamt ist es unverständlich, dass bei einer Gesamtplanung in diesem Umfang so verschwenderisch mit Grund und Boden umgegangen wird. Flächensparende Bauweisen erzeugen „positive Dichte“, senken die Baukosten und berücksichtigen den Klimaschutz. Diese Chance wird im vorliegenden Entwurf nicht wahrgenommen.	Die Gemeinde Seeshaupt hat sich bewusst für eine maßvolle Bebauungsdichte entschieden, die sowohl dem ortsbildprägenden Charakter als auch der sensiblen Lage in Nähe zum See gerecht wird. Der Entwurf orientiert sich an der umliegenden Bebauung und setzt auf eine durchgrünte, offene Quartiersstruktur , die klimatisch wirksam ist und eine gute Luftzirkulation und Durchlüftung gewährleistet. Dies betrifft auch die Frischluftzufuhr vom See. Die locker mit Bäumen überstandene Grünfläche ist kleinklimatisch besonders wirksam und verhindert die starke Aufheizung des Quartiers. Die Planung entspricht aktuellen Empfehlungen zum Klimaschutz des Bundesamtes für Naturschutz Flächensparende Elemente wurden dennoch berücksichtigt, z. B. durch die gemeinsame Tiefgarage , die oberirdische Stellplätze vermeidet, sowie durch Mehrfamilienhäuser in den Baufeldern 03 bis 06. Eine weitere Verdichtung würde die städtebauliche Qualität und das landschaftliche Gesamtbild beeinträchtigen.
Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht übernommen. Die derzeitige Planung basiert auf einem eigenständigen städtebaulichen Konzept und fachlichen Grundlagen und enthält die entsprechenden Beschlüsse des Gemeinderates. Der Bebauungsplan enthält durch die Mehrfamilienhäuser in den Baufeldern 03 bis 06, sowie durch Doppelhäuser und kleinere Parzellen eine ausgewogene Mischung verschiedener Wohnformen; eine weitergehende Verdichtung ist städtebaulich nicht wünschenswert. Die historische Nutzung wird durch eine maßvolle Bebauungsstruktur, eine an die Umgebung angelehnte Gestaltung sowie großzügige Grünflächen gewürdigt. Ortsbildprägende Gebäude der Gärtnerei können erhalten werden. Die geplante Ringerschließung und die Tiefgarage sind Bestandteil des Mobilitätskonzepts. Aspekte wie Wohnruhe, Spielstraßen und gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche sind durch die verkehrsberuhigte Ausgestaltung, eine zentrale Tiefgarage sowie die vorgesehenen Grünflächen gewährleistet. Die Tiefgarage ist städtebaulich, gestalterisch und verkehrlich notwendig. Belange des Grundwasserschutzes werden im weiteren Genehmigungsverfahren geprüft. Klimaschutz und Flächenschonung besonders berücksichtigt. Leistbarer Wohnraum wird insbesondere über Baufelder 03 bis 06 gefördert.	

Abstimmung vom 08.04.2025: 9:8

9	Katharina Heider 21.03.2025	Abwägungsvorschlag
	1. Geschichte der Bauleitplanung zum „Gärtnerei Quartier“ – 1. Phase 2012-2020 a. In den Jahren 2012 bis 2020 wurde von der Gemeinde Seeshaupt mit dem Ersten Bürgermeister Bernwieser und dem Gemeinderat zunächst ein Rahmenplan (mit Fördermitteln der Regierung von Oberbayern, bis 2018) und ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Ich wurde in die Planungen miteinbezogen, meine Wünsche, auf dem ehemaligen Gärtnereigelände Mietwohnungen zu moderaten Preisen anzubieten, wurden unterstützt. Für die städtebauliche Qualität stand der Regierungsbaumeister und Münchner Stadtheimatspfleger Bernhard Landbrecht als Architekt und Stadtplaner zur Verfügung b. Aufgrund eines Formfehlers wurde die Auslegung des Bebauungsplans Anfang 2020 abgebrochen und bis heute nicht mehr aufgenommen. Warum wurde das Verfahren nicht einfach	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist den Vorwurf einer unsachgemäßen oder persönlichen Motivation im Verfahren entschieden zurück. Die Weiterentwicklung des Bebauungsplans erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit (§1 BauGB) unter Berücksichtigung fachlicher, rechtlicher und städtebaulicher Belange. Diese sind

wieder aufgenommen?	in der Begründung genannt.
<p>2.Geschichte der Bauleitplanung zum „Gärtnerquartier“ – 2. Phase 2020-2025</p> <p>a. Ich habe zunächst selbst versucht, mit dem am 15. März 2020 neu gewählten Ersten Bürgermeister Fritz Egold und dem neuen Gemeinderat überein zu kommen, den so mühsam und differenziert von vielen Fachleuten ausgearbeiteten Plan als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch einmal in die Auslegung zu bringen (städtebauliche Verträge waren unterzeichnet, nötige Korrekturen eingearbeitet, ein Durchführungsvertrag lag im Entwurf vor, etc.). Auch auf Anfragen meines Anwalts (und einiger Gemeinderäte) reagierte die Gemeinde nicht. Das Verfahren wurde über eineinhalb Jahre verschleppt. In dieser Zeit wurde von der Gemeinde Seeshaupt das „Baulandmodell“ ausgearbeitet und beschlossen, eine Art „SoBoN“ (In Kraft seit 11.05.2022). Am 14.09.2021 stellten einige Gemeinderäte den Antrag, die Planung im Gärtnerquartier neu aufzurollen.</p> <p>b. Am 09.11.2021 stellten einige (andere) Gemeinderäte den Antrag, man möge mich doch zu einem Gespräch einladen, um den aktuellen Stand der Planung zu erfahren. Der Antrag wurde mit der Begründung vertagt, dass der Rechtsbeistand der Gemeinde sein Mandat aufgekündigt habe und man erst einen neuen Baujuristen finden müsse.</p> <p>c. Am 20.12.2021 konnte ich einen Grundstücksstreifen erwerben, der die Erschließung der Flurnr. 470 (östl. Teil der ehemaligen Gärtnerei) von der St. Heinricher Straße aus sicherstellt. Die Gemeinde hätte hier ihr Vorkaufsrecht ausüben können, was sie aber ablehnte. Sie lehnte ebenfalls grundlos und unbegründet die Erschließung der Flurnr. 470 ab (in einer Referatssitzung „Gärtnerquartier“ am 17.02.2022 nichtöffentlich, ohne mich).</p> <p>d. Ausgelöst durch die lange Untätigkeit der Gemeinde, die offensichtliche Verschleppung des Verfahrens und die äußerst schwierige bis nicht vorhandene Kommunikation stellte ich am 25.01.2022 einen Antrag auf Vorbescheid. Sinn und Zweck des Antrags war es, Klarheit darüber zu erlangen, welches Baurecht auf der Flurnr. 442/1 zum damaligen Zeitpunkt bereits nach §34 BauGB möglich sei. Ich beschränkte mich im Antrag auf die Bebauung bereits bebauter Flächen bzw. Baulücken. Ich verzichtete darin auf die Bebauung weiterer Teile des Grundstücks.</p> <p>e. Bei einem Treffen mit dem Gemeinderat am 07.03.2022 konnte ich meiner Verwunderung darüber Ausdruck verleihen, dass die Gemeinde die Planungen „neu aufrollen“ will. Warum hat man nicht in den vergangenen zwei Jahren im Gespräch mit mir Änderungen vornehmen und diesen neuen Plan dann zügig auf den Weg bringen können?! - Darauf erhielt ich bis heute keine Antwort.</p> <p>f. Am 08.03.2022 beschließt die Gemeinde Seeshaupt (mit knapper Mehrheit), den ursprünglichen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gärtnerquartier“ des Gemeinderats vom 11.12.2018 aufzuheben und einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der Versuch, eine Veränderungssperre zu beschließen, scheitert im ersten Anlauf. Daraufhin kündige ich am 21.03.2022 auf Anraten meines Anwalts die mit dem alten Gemeinderat geschlossenen städtebaulichen Verträge, da dieses Verfahren von der Gemeinde grundlos und unbegründet beendet wurde. Ein Rechnungskonvolut über insgesamt € 88.598,32 erreichte mich am 24.03.2022. Große Teile dieser Forderungen (€ 49.565,79) sind teils verjährt oder dem Verfahren gar nicht zuordenbar. Auf die Zahlung der restlichen Summe wurde ich von der Gemeinde Seeshaupt verklagt, dieses Verfahren ist bis heute nicht verhandelt. Es erschließt sich mir nicht, warum ich für ein Verfahren bezahlen soll, das die Gemeinde Seeshaupt unbegründet und grundlos beendet hat.</p>	<p>Änderungen im Verfahren, insbesondere im Gemeinderat, ergeben sich aus der demokratischen Entscheidungsfindung und sind durch neue Anträge, Stellungnahmen und Planungsgrundlagen gerechtfertigt und immer möglich. Eine ordnungsgemäße Behandlung in den Sitzungen des Gemeinderats war gewährleistet. Die Wiederaufnahme des Tagesordnungspunktes zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs entspricht §29 Abs.7 der Geschäftsordnung, da neue Gesichtspunkte vorlagen.</p>

- g. Am 21.06.2022 wurde – aus meiner Sicht - rechtswidrig ein zweites Mal über die Veränderungssperre abgestimmt – dieses Mal überwog eine knappe Mehrheit – somit trat sie in Kraft.
- h. Am 24.11.2023 übergab mir der Gemeinderat im Beisein von Stadtplanerin Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider den Entwurf des „neuen“ Bebauungsplans. Am 18.01.2024 traf ich (mit Erlaubnis der Gemeinde) Frau Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider zu einem fachlichen Vier-Augen-Gespräch, das konstruktiv verlief. Die Stadtplanerin arbeitete meine wenigen Hinweise ein, die bis 25.04.2024 vorlagen. Ich wünschte mir, dass die Bestandsgebäude stehen bleiben und zu Wohnzwecken umgenutzt werden dürfen. Außerdem ist es mir ein Anliegen, dass der östliche Bereich (im Wesentlichen Flurnr. 470) von der St. Heinricher Straße aus erschlossen wird. Die Möglichkeit dazu habe ich u.a. durch den Grundstückserwerb geschaffen und durch ein Verkehrsgutachten bestätigt erhalten. (Auf dieses Verkehrsgutachten wird interessanterweise in den Quellen zur Begründung im vorliegenden B-Planentwurf verwiesen).
- i. Am 26.06.2024 fand ein Gespräch statt mit meinem Berater, Herrn Matthias Fladner, und den drei Bürgermeister von Seeshaupt. Man teilte mir mit, dass in einer (nichtöffentlichen) Sondersitzung der Gemeinderat den überarbeiteten Entwurf abgelehnt habe. Nach wie vor behauptet der Erste Bürgermeister, dass die Erschließung von der St. Heinricher Straße aus rechtlich nicht möglich wäre. (Die Anwälte Frau Kreiter und Herr Thum erläuterten in einem von der Gemeinde angeforderten Schreiben vom 10.07.2024, dass die Erschließung ohne weiteres möglich und öffentlich zu widmen wäre – auf einem mindestens 6,50 m breiten Streifen. Der Anwalt der Gemeinde, Herr Dr. Reicherzer, hat nach eigener Auskunft kein Mandat zur Prüfung dieser Sachlage. Das legt den Verdacht nahe, dass die Gemeinde aus welchen Gründen auch immer (?) einfach keine Erweiterung der Zuwegung will und sich damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstellt, wie beispielsweise im Rahmenplan festgelegt. Die Straße besteht in der Natur und wird als private Zufahrtsstraße seit Jahrzehnten genutzt. Eine Widmung als öffentliche Straße wäre ein Leichtes.
- j. Beim Termin am 26.06.2024 stellt die Gemeinde zum ersten Mal Forderungen nach einem städtebaulichen Vertrag, Planungskostenübernahme und Zustimmung zur Abschöpfung des Planungsgewinns nach dem „Baulandmodell“. Konkrete Zahlen werden von den Bürgermeistern nicht genannt. Wie groß ist der innenliegende Außenbereich? – Was genau wünscht sich die Gemeinde? – Ich hatte Flächen in Aussicht gestellt für eine „Filiale“ des Kindergartens, dies wurde aber sogleich abgelehnt. Diese Fragen sollten mit dem Gutachterausschuss des Landratsamts geklärt werden, was aber nie geschah (siehe Protokoll vom 26.06.2024, von der Gemeinde am 11.07.2024 bestätigt). Würde ich mich all dem nicht unterwerfen, würde man eine Grünfläche satzen. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.09.2024 wurde mir unterstellt, ich hätte bei der letzten Besprechung angegeben, „dass eine Unterzeichnung sämtlicher städtebaulicher Verträge ausgeschlossen ist, sollte die Gemeinde an dem Entwurf mit der Ringstraße festhalten“. (siehe Gemeinderatsprotokoll vom 10.09.2024) - Welche Ringstraße? – Welcher städtebauliche Vertrag? – ich habe nie einen Vertragsentwurf erhalten, noch habe ich irgendetwas kategorisch abgelehnt. Weiter wird erörtert, wie man mir mit einem neuen Entwurf so wenig Baurecht wie möglich einräumen könnte. Man hätte diese Möglichkeit auch mit dem Landratsamt besprochen. Nach einer langen Diskussion beschließt eine knappe Mehrheit, nun eine Alternativplanung für einen Bebauungsplan mit integrierter Grünfläche zu beauftragen. Damit gibt es nun eine dritte

	<p>Planung!</p> <p>k. Der neue Planentwurf wurde am 14.01.2025 in der Gemeinderatssitzung diskutiert. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Auslegung) wird abgelehnt.</p> <p>l. Am 11.02.2025 wird der Bebauungsplanentwurf (unter dem TOP „Anträge und Anfragen des Gemeinderats“ versteckt noch einmal zur Abstimmung gebracht und dieses Mal entschied eine knappe Mehrheit des Gemeinderats für die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.</p> <p>m. Im Hinblick auf die Rechtmäßigkeit dieses Beschlusses habe ich folgende Anmerkungen:</p> <p>i. Als Bürger muss ich mich doch auf die Beschlüsse des Gemeinderates verlassen können. Und in der Sitzung vom 14.01.2025 hat der Gemeinderat einen zwar knappen, aber eindeutigen Beschluss gefasst. Und der Gemeinderat war ja beschlussfähig (auch wenn 3 Mitglieder entschuldigt gefehlt haben).</p> <p>In der aktuellen Geschäftsordnung für den Gemeinderat (vom 14.05.2020) regelt § 29 Abs.7 folgendes:</p> <p><i>„Über einen bereits zur Abstimmung gebrachten Antrag kann in derselben Sitzung die Beratung und Abstimmung nicht nochmals aufgenommen werden, wenn nicht alle Mitglieder, die an der Abstimmung teilgenommen haben, mit der Wiederholung einverstanden sind. In einer späteren Sitzung kann, soweit gesetzlich nichts anderes vorgesehen, ein bereits zur Abstimmung gebrachter Beratungsgegenstand dann erneut behandelt werden, wenn neue Tatsachen oder neue gewichtige Gesichtspunkte vorliegen und der Beratungsgegenstand ordnungsgemäß auf die Tagesordnung gesetzt wurde.“</i></p> <p>Da sich in der Zwischenzeit nichts maßgeblich Neues in der Sache ergeben hat, kann über denselben Antrag doch nicht erneut abgestimmt werden. Und das mit den Pestiziden wurde einerseits in der Januarsitzung bereits erwähnt und andererseits wäre das ein klassischer Punkt, der durch die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung eingebracht wird. Im vorliegenden Planentwurf ist er jedenfalls nicht enthalten.</p> <p>ii. Darüber hinaus wurde der Beratungsgegenstand in meiner Wahrnehmung auch nicht "ordnungsgemäß auf die Tagesordnung" gesetzt. Die Tagesordnung ist öffentlich und muss den Bürgern die Möglichkeit geben, zu verstehen, was sich hinter einem Tagesordnungspunkt verbirgt. Wie soll man auf die Idee kommen, dass unter dem Tagesordnungspunkt 18 eine erneute Abstimmung zum Gärtnereiquartier anstehen könnte?</p> <p>iii. Mir scheint eine derartige Vorgehensweise insgesamt sehr fragwürdig und unseriös zu sein. Gemeinderatsbeschlüsse sollten keine Farce sein, wo man heute so und morgen so beschließt, bis es passt. Die Bindungswirkung ist mit der ersten Beschlussfassung da.</p>	
	<p>3.Beurteilung der Vorgehensweise der Gemeinde im aktuellen Bauleitplanungsverfahren seit 2020</p> <p>Wie oben geschildert (und lückenlos belegbar durch Protokolle, Verträge und anderen Schriftverkehr), wurde seit beinahe 5 Jahren der Planungsprozess durch die Gemeinde immer wieder verschleppt und im Gegensatz zur „ersten Planungsphase bis 2020“ wurde ich als Grundstückseigentümerin (etwa 87 % der Fläche des Umgriffs des Bebauungsplans befinden sich in meinem Besitz) nicht mehr in die Planungen miteinbezogen. Meine Wünsche und Anregungen</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist den Vorwurf zurück, der Planungsprozess sei verzögert oder aus persönlichen Gründen beeinflusst worden.</p> <p>Die Grundstückseigentümerin wurde im Rahmen ihrer Stellungnahmen sowie über informelle Gespräche in den Planungsprozess einbezogen. Dass nicht alle Anregungen übernommen wurden, stellt keine Missachtung dar, sondern ist Ausdruck der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, in der das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere im Hinblick auf Flächenschonung, soziale Durchmischung, Klimaschutz und</p>

<p>wurden regelrecht ins Gegenteil verkehrt, so dass sich die Annahme aufdrängt, dass hier rein persönliche und nicht städtebauliche oder am Allgemeinwohl orientierte Gründe die Planung beherrschen. Mein ursprüngliches Konzept sah vor, dass nur wenige Flächen verkauft werden sollten, um mit dem Erlös etwa 50 unterschiedlich große Mietwohnungen zu errichten, die durch verdichtete Bauformen und gemeinschaftlich genutzte Räume und Plätze ein attraktives Quartier geschaffen hätten. Die vorliegende Planung ermöglicht nur sehr wohlhabenden Personen das Wohnen in der ehemaligen Gärtnerei. Zunächst muss sehr viel investiert werden in den Bau der Tiefgarage und der Erschließung. Das muss auf die wenigen Bauflächen umgelegt werden. Die relativ kleinen Häuser können sich dann nur wohlhabende Personen leisten (Villa). So können Mietwohnungen nicht ökonomisch auskömmlich errichtet werden.</p> <p>(Der in der Gemeinderatssitzung am 11.02.2025 für wichtig erklärte Punkt „Prüfung der Pestizidbelastung“ ist im ausgelegten Planstand vom 09.12.2024 übrigens nicht enthalten. Er war die Begründung für die erneute Beschlussfassung.)</p>	<p>städtebauliche Ordnung, vorrangig zu berücksichtigen ist. Das ursprüngliche Konzept der Eigentümerin wurde geprüft, aber aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht nicht weiterverfolgt, da es einer zu hohen Dichte mit wenig Frei- und Grünraum sowie einer rein privaten Mietwohnnutzung mit begrenzter Einflussmöglichkeit der Gemeinde entsprochen hätte. Der vorliegende Entwurf erlaubt nach wie vor Mietwohnnutzung, lässt aber auch weitere Wohnformen zu und bietet durch differenzierte Baufeldgrößen Flexibilität. Eine ausschließliche Ausrichtung auf hochpreisige Einfamilienhäuser ist nicht gegeben. Die Kosten der Erschließung und Tiefgarage sind Folge des planerischen Ziels, ein verkehrsberuhigtes und qualitativ hochwertiges Quartier zu entwickeln. Sie stehen im Verhältnis zur angestrebten Wohn- und Aufenthaltsqualität. Ein wirtschaftlicher Betrieb von Mietwohnraum ist unter Berücksichtigung geeigneter Bauträger- und Fördermodelle nach wie vor möglich.</p> <p>Unter Hinweis Nr. 14 im vorliegenden Entwurf vom 09.12.2025 zum vorsorgenden Bodenschutz ist folgender Satz bereits enthalten: <i>Vor Baubeginn ist eine orientierende Bodenbeprobung auf mögliche Verunreinigungen durch Einsatz von Pestiziden/ Pflanzenschutzgiften durchzuführen.</i></p>
<p>4.Anmerkungen zum Planteil – Festsetzungen durch Plan und Text</p> <p>a. In der Präambel steht: ...erlässt die Gemeinde Wessobrunn (!!!) diesen Bebauungsplan.</p>	<p>Wird redaktionell berichtigt</p>
<p>b. Die Baufelder 01 und 02 verunmöglichen die Erhaltung der Bestandsgebäude und stellen damit einen massiven Verlust von vorhandenen Ressourcen dar. Wirtschaftlich (z.B. Ausbau zu preiswertem Wohnraum) und ökologisch (CO₂- Bilanz für Abriss und Neubau unnötig erhöht, Erzeugung von vielen hundert Tonnen Bauschutt) ist eine derartige Planung abzulehnen. (Siehe hierzu auch den nachfolgenden Punkt und meine Einwendungen zur Begründung Punkt 9.b) Im Übrigen sind die (Vor-)Gärten an der Südseite völlig unattraktiv, weil hier eine überflüssige, unnötige öffentliche Straße positioniert ist.</p>	<p>Der Entwurf unterscheidet zwischen den ortsbildprägenden alten Gebäuden im Gärtnereiquartier und modernen Anlagen. Die alten Anlagen können – sofern sie nicht abgerissen werden umgebaut und erhalten werden. Lediglich bei Abbruch sind die neuen Baufenster verbindlich. Damit bestehen alle Möglichkeiten zur Ressourceneinsparung.</p>
<p>c. Das Baufeld 03 sieht ebenfalls Abriss und Neubau eines Bestandsgebäudes vor. Dieses Gebäude ist Baujahr 1992, vollunterkellert und wurde seinerzeit vorsorglich als Stahlbetonstützenkonstruktion schon so ausgebildet, dass es einfach zu einem Wohnhaus umgebaut werden kann. Dieses Gebäude stellt nicht nur einen großen wirtschaftlichen Wert dar, der Abriss würde auch riesige Mengen CO₂ freisetzen. Der Erhalt dieses Gebäudes wurde von mir von Anfang an ausdrücklich gewünscht und bis zuletzt gefordert (siehe dazu auch oben und unter 9.b.). Die Missachtung von sinnvollen Argumenten städtebaulicher und wirtschaftlicher Art kann ich so nicht hinnehmen. Die Positionierung des geplanten „Ersatzneubaus“ stellt nicht nur keine städtebauliche Verbesserung dar, sondern im Gegenteil eine wesentliche Verschlechterung und dies auch für das bestehende Wohnhaus: Die gesamte Ostseite wird durch das geplante Gebäude verstellt. Das bestehende Wohnhaus wäre durch die unsinnige</p>	<p>Hier entfällt ein neues Garagengebäude ohne ortsbildprägenden Charakter. Durch die vom Gemeinderat beschlossene Ringschließung kann dieses Gebäude nicht erhalten werden. Wie im Zusammenhang mit dem Mobilitätskonzept bereits ausgeführt werden Spielstraße mit Geschwindigkeitsbegrenzung entstehen, die einen Aufenthalt in den Grünräumen ohne Lärmbelastung zulassen.</p>

	Erschließung auf drei Seiten von öffentlichen Straßen umgeben, an der vierten sind die öffentlichen Stellplätze angeordnet. Es ist unmöglich, einen ruhigen Außenraum zu schaffen. Diese Setzung kann nur als menschen- und ressourcenfeindlich bezeichnet werden.	Ausschlaggebend hierfür ist die Verlagerung des Anliegerverkehrs in die Tiefgarage.
	d. Zum Baufeld 05 – die „Villa im Grünen“: Die Erschließung dieses Hauses ist völlig unklar. Die private Grünfläche wird hier auf jeden Fall an irgendeiner Stelle unterbrochen werden müssen. Ein großer Gartenanteil ist nach Norden ausgerichtet, der im Schatten dieses hohen Gebäudes völlig unattraktiv sein wird. Eine Anordnung von 6 Wohnungen in einem derartigen Grundriss ist außerdem fragwürdig. (Im Übrigen ist innerhalb des Baufensters eine Grundrissproportion von 1:1,25 nicht möglich, die von der Ortsgestaltungssatzung gefordert wird). Das Gebäude muss zu einem großen Teil auf der Tiefgarage platziert werden, um im Baufenster zu bleiben; ungleiche Setzungen und Bauschäden sind damit vorprogrammiert und auch deshalb ist dies von der Positionierung schlicht falsch und damit abzulehnen. Ähnliches gilt für Baufeld 03. Auch hier muss das Gebäude teilweise auf der Tiefgarage platziert werden.	Die Erschließung des Gebäudes auf Baufeld 05 erfolgt überwiegend über die Tiefgarage. Um zusätzlich eine fußläufige Erschließung zu ermöglichen, wird die Festsetzung zur privaten Grünfläche Nr. 3.3 wie folgt ergänzt: <i>„Zulässig sind landschaftsgärtnerische Gestaltungen einschließlich Wege.“</i> Die Anordnung des Gebäudes innerhalb des Baufensters ist grundsätzlich möglich. Die Platzierung über der Tiefgarage ist gewollt und technisch machbar und üblich. Sie erlaubt auch älteren Personen und Personen mit Behinderung einen einfachen und sicheren Zugang. Ungleiche Setzungen sind bei fachgerechter Ausführung nicht zu erwarten. Die Ausrichtung der privaten Gartenanteile sowie die Grundrissgestaltung liegen im planerischen Ermessen der künftigen Bauherren.
	e. Das Baufeld 06 ist zwar nach Süden ausgerichtet, davor sollen aber große Bäume gepflanzt werden, die bald die Gärten und Wohnungen massiv verschatten werden.	Das Gebäude wird in einem parkartigen Baumbestand liegen. Die oberen Geschosse und dort liegenden Wohnungen haben einen Blick auf den See. Durch die parkartige Gestaltung des Umfeldes werden Hitzetage reduziert und auch für die andere Bebauung eine Ausgleichsfunktion erzielt.
	f. In den Freiflächen um Baufeld 05 und 06 sollen gemäß Begründung und Festsetzung 3.3 „Villengärten mit Parkcharakter“ geschaffen werden. Die Grünflächen sind aber lediglich Restflächen und Abstandsräume und für eine „parkartige“ Anmutung schon von ihrer Größe her viel zu klein. Da hilft auch die unmotiviert angeordnete öffentliche Grünfläche (Festsetzungen 3.1) „Großbäume und Wildwiese“ (Was soll das sein?) an der östlichen Grundstücksgrenze von Flurnummer 442/1 nichts. Dort können nur wenige große Bäume gepflanzt werden, da für jeden eine Kronendurchmesser von mindestens 15 m gerechnet werden müssen (siehe Bäume auf dem Nachbargrundstück Flurnummer 73). Die Bäume im Plan sind mit etwa 7,5 m angegeben. Das sind keine Bäume 1. Ordnung: Spitzahorn, Eichen und Winterlinden werden nun einmal größer! – und unter großen Baumkronen wird sich jede Art von Wiese schwertun. Blumenwiesen (das ist vermutlich hier gemeint) benötigen volle Sonne, so ist das nun mal. Diese Grünfläche hat keinerlei Bezug zur Bebauung des Quartiers und bringt keinen erkennbaren Nutzen für die Bewohner. Es wird im Gegenteil eine überflüssige, ungeliebte, mit teurem Pflegeaufwand (für die Gemeinde, da es ja als öffentliche Grünfläche festgelegt ist!) zu erhaltende Problemfläche werden.	Die im Bereich der Baufelder 05 und 06 vorgesehenen Freiflächen sind bewusst als sogenannte „Villengärten mit Parkcharakter“ konzipiert. Dabei handelt es sich nicht um klassische Parkanlagen, sondern um gestalterisch hochwertige, durchgrünte private Gartenräume, die den Charakter des Quartiers stärken sollen. Die Flächen entsprechen den Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung und tragen zur Durchgrünung sowie zur mikroklimatischen Verbesserung bei. Die öffentliche Grünfläche im Osten (Festsetzung 3.1) ergänzt diese Struktur. Die dort vorgesehene Pflanzung großkroniger Laubbäume (z. B. Eiche, Linde, Ahorn) wurde mit realistischen Kronenmaßen im Bestandteilplan dargestellt. Der Kronendurchmesser von 7,5 m bezieht sich auf die Anfangsgröße und berücksichtigt den notwendigen Entwicklungszeitraum. Die langfristige Etablierung großkroniger Arten ist vorgesehen. Die Anlage als extensiv gepflegte Wiesenfläche ist fachlich nachvollziehbar, da durch gezielte Baumstandorte ausreichend besonnte Bereiche erhalten bleiben. Eine vollständige Verschattung wird vermieden. Die Fläche für zu einer ökologischen Aufwertung mit ortsbildprägendem Baumbestand und stellt einen ökologischen Puffer am Quartiersrand dar. Auch für halbschattige Bereiche gibt es geeignete Saatgutmischungen

		und entsprechende einheimische Blütenstauden, wie Geranium-Arten, Anemone, Glockenblumen, Lungenkraut und viele andere.
	g. Die Baufelder sind meist durch eine gepunktete Linie voneinander getrennt, die laut Planzeichen eine „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ sichern soll. Das ist in meinen Augen völlig unnötig, da ohnehin jedes Baufeld gesondert aufgeführt wird und es ohnehin nur ein Allgemeines Wohngebiet gibt. Was wird damit bezweckt?	Die Baufelder unterscheiden sich hinsichtlich der zulässigen GR.
	h. Unter dem Punkt 3.4 sind zu erhaltende Bäume aufgeführt. Von den drei im Plan eingezeichneten gibt es einen Baum gar nicht mehr, er ist vor zwei Jahren eingegangen. Ein zweiter, südöstlich des bestehenden Wohnhauses ist schwer erkrankt (Zuckerahorn) und von Pilz befallen. Er wird mittelfristig kaum zu erhalten sein. Andere bestehende wichtige Bäume und Sträucher sind dagegen gar nicht erst enthalten... (Baumbestandsplan fehlt), wie z.B. der Tulpenbaum (mindestens 80 Jahre alt), der Amberbaum (ca. 8 m hoch), der Taschentuchbaum und der Ahorn an der Packhalle. Die großen strauchartigen Ahorne südlich des bestehenden Wohnhauses sind ebenfalls mindestens 50 Jahre alt und in meinen (Gärtnerinnen-) Augen absolut erhaltens- und schützenswert, auch wenn sie keine einheimischen Arten sind.	Der Baumbestand und die Übernahme als zu erhaltende Bäume werden nochmal geprüft. Die Festsetzung wird grundsätzlich auf ein Minimum an ortsbildprägenden Bäumen beschränkt. Den Eigentümern steht es frei, weitere Bäume darüber hinaus zu schützen.
	i. Sich der neuen Stichstraße nähernde Bewohner und Besucher von der Baumschulenstraße her sind als erstes direkt mit der großen Tiefgarageneinfahrt konfrontiert. Eine Abmilderung durch Pflanzung ist nicht möglich, weil in unmittelbarer Nähe ein Haus platziert wurde (Baufeld 19). Dieses Gebäude ist so angeordnet, dass es mit seiner Südseite direkt an der Tiefgarageneinfahrt liegt. Es gibt keinen Südgarten (dafür großzügige Gartenflächen nach dem unattraktiven Norden), die Lärmbelastung an dieser Stelle kann durch nichts abgemildert werden und dürfte erheblich sein (ca. 100 Stellplätze in der Tiefgarage zuzüglich zum Verkehr der Zufahrtsstraße). Die Setzung dieses Gebäudes ist komplett falsch und daher abzulehnen. Immerhin sollen in diesem kleinen Haus 3 Wohnungen untergebracht werden. Wenn man auf der Stichstraße einfährt, sieht man beinahe als erstes ein Müllhäuschen, das auch noch direkt am Kinderspielplatz (, der seinerseits völlig unattraktiv ist und vollkommen ungeschützt an zwei öffentlichen Straßenseiten angeordnet wurde). Dies ist eine kinder- und menschenfeindliche Planung und muss grundsätzlich abgelehnt werden	Zur Tiefgarageneinfahrt: Verweis auf Stellungnahme Nr. 11 mit entsprechenden Schutzmaßnahmen. Die Lage von Baufeld Nr. 19 resultiert aus Gesprächen und Wünschen mit der Stellungnehmenden. Hier war gewünscht Baufeld 04 (Wohnhaus Bestand) nicht durch weitere Baufelder einzugrenzen. Die Angaben beziehen sich auf die maximale Anzahl der Wohneinheiten. Anders als dargestellt ist zu erwarten, dass die Blickachse auf den parkartig angeordneten Baumbestand fällt der den Sichraum begrenzt.
	j. Zu Punkt 1.2.3: Für die Tiefgarage ist eine GR von 2.600 m ² (in der Begründung steht auf Seite 13: 2.500 m ² . Was gilt?) zulässig. Es müssen zwingend <u>alle</u> Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden (Punkt 2.6). Das geht an der Realität völlig vorbei. Vor allem im Süden sind kleine Einzelhäuser geplant, es ist ausdrücklich gewünscht, das „Eigentum fördern zu wollen“. Es ist davon auszugehen, dass an der Zufahrtstraße geparkt werden wird. Auf den Grundstücken selbst werden „wild“ Garagen oder/und Stellplätze entstehen. Lediglich die notwendigen Stellplätze für die Häuser auf den Grundstücken 437/3, 466, 469 und 470 dürfen oberirdisch als Garagen und Stellplätze ausgebildet werden. Diese (bevorzugten) Grundstücks- und Hausbesitzer dürfen also durch das ganze Quartier fahren (180 m), um in ihre eigenen Garagen zu kommen. Damit ist sozialer Unfriede im ganzen Quartier und große Unruhe	Die Zahl wird in der Begründung redaktionell geändert. Verweis auf Abwägung Stellungnahme Nr. 2: Landratsamt Weilheim Schongau-Bauleitplanung – zur Tiefgaragenpflicht. Es wird auch auf das dargestellte Mobilitätskonzept und die verkehrsberuhigte Spielstraße im Zentrum der Anlage verwiesen.

	durch unnötige Verkehrsbelastung vorprogrammiert. Von Gleichbehandlung kann hier keine Rede sein.	
k.	Eine Tiefgarage dieser Größe ist nach der GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung) eine „Großgarage“. Diese müssen getrennte Zu- und Abfahrten haben. Die Tiefgaragenabfahrt muss demnach mindestens 7 m breit sein (2 x 2,75 Fahrbahn + 0,80 m Fußweg + Schrammborde + Wandkonstruktion). Im Entwurf sind hierfür 5 m eingezeichnet. Eine Verbreiterung ist schwer möglich, da für Baufeld 19 dann gar kein südlicher Abstand mehr möglich ist. Über die Möglichkeit einer „Einhausung“ der Tiefgaragenzufahrt wird keine Aussage gemacht. Diese wäre aber wichtig, damit nicht auch noch die Rampe beheizt werden muss (Schnee, Glatteisbildung etc.) und Verkehrslärm abgemildert werden kann.	Die Maße und technischen Anforderungen an die Tiefgarage werden geprüft und ggf. geändert. Auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes wird verwiesen.
l.	Eine Tiefgarage dieser Größenordnung stellt eine große finanzielle Investition dar, die wesentlich zu einer erheblichen Erhöhung der Baukosten pro qm Wohnfläche beitragen wird. Damit ist kostengünstiges Bauen und Wohnen von vorneherein ausgeschlossen. So wird das Quartier nur einem sehr eingeschränkten Bewohnerkreis (Luxussegment) zugänglich gemacht. Alle anderen Bevölkerungsschichten werden von vorneherein ausgeschlossen. Die Gemeinde wird ihrer sozialen Verpflichtung nicht gerecht, ganz im Gegenteil werden ausschließlich Bestverdienende mit einer solchen Planung bedient.	Verweis auf Stellungnahmen Nr. 1 bis 8 Abwägung- Baukosten, Grundwasserschutz, Einschränkung der Begrünung
m.	Nach den Festsetzungen im Punkt 2.8 können auch Fahrradstellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden. Es ist nirgends sonst dafür Platz vorgesehen. Ich halte diese Festsetzung für sehr fragwürdig. Heutzutage ist es üblich (und wird von Kommunen teilweise auch gefordert), ein Mobilitätskonzept vorzusehen: Positionierung, Menge und tatsächlicher Bedarf des ruhenden Verkehrs (PKW, Lastenräder und Fahrräder) wird genau ermittelt. PKW-sharing, E-Mobilität und die Priorisierung auf (Elektro-) Fahrräder dem gegenübergestellt, um die Versiegelung gering zu halten, Flächen für Wohnraum zu gewinnen und nicht zuletzt, um die Baukosten zu senken. Wie viel Platz braucht es tatsächlich? - Wer fährt schon gern mit seinem Fahrrad in die Tiefgarage? – Wo können oberirdisch dafür Flächen zur Verfügung gestellt werden? An der geplanten Stichstraße sind (etwa zwischen den Baufeldern 03 und 16) acht Besucherstellplätze angeordnet. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeshaupt schreibt vor, dass Stellplätze zu gliedern sind: nach je 5 Stellplätzen ist ein 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Dies ist nicht berücksichtigt und verstößt gegen diese Ortssatzung. Fazit: Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in diesem Planentwurf nicht zu Ende gedacht und daher abzulehnen.	Verweis auf Verweis auf Stellungnahmen Nr. 1 bis 8 Abwägung- Baukosten, Grundwasserschutz, Einschränkung der Begrünung Durch die immer teurer werdenden Fahrräder, E-bikes und Lastenräder ist eine Unterbringung der Fahrräder in der Tiefgarage bereits im Geschosswohnungsbau Standard und vermeidet Vandalismus. Zudem ist der Weg zum Aufzug kurz. Eine Gliederung der oberirdischen Stellplätze bezüglich ihrer Durchgrünung wird geprüft.
n.	Das Erschließungskonzept ist überhaupt nicht schlüssig und generell abzulehnen. Eine „geordnete“ städtebauliche Entwicklung ist Erfordernis für die Aufstellung eines B-Planes nach dem Baugesetzbuch. Dies ist hier nicht erfüllt. Die Erschließung sieht Doppel- und Dreifacherschließungen vor und zieht den Verkehr bis weit ins Quartier hinein. Im Rahmenplan war die Erschließung so minimiert, dass im Quartier der Autoverkehr weitgehend herausgehalten wurde. Da hilft auch die Positionierung der Tiefgarageneinfahrt an der Baumschulenstraße nichts.	Verweis auf Verweis auf Stellungnahmen Nr. 1 bis 8 Abwägung- Baukosten, Grundwasserschutz, Einschränkung der Begrünung und Wohnruhe, Versiegelung, Grünerhaltung, Erschließung
o.	Es gibt eine unnötige öffentliche Ringstraße im Bereich der Baufelder 01 bis 04 und 19, die einzelnen Gebäude von zwei bis sogar drei Seiten stört und die Aufenthaltsqualität im ehemaligen Wirtschaftshof der Gärtnerei und der Baufelder verschlechtert (siehe oben).	Verweis auf Verweis auf Stellungnahmen Nr. 1 bis 8 Abwägung- Wohnruhe, Versiegelung, Grünerhaltung,

<p>p. Die ca. 180 m lange Stichstraße endet in einer Wendeanlage, die mit 16 m Durchmesser zu klein ist für dreiachsige Müllfahrzeuge (Im Rahmenplan waren 21 m vorgesehen) und Feuerwehrfahrzeuge. Auch LKWs für Umzüge können dort nicht wenden. Über Aufstellflächen für Feuerwehr und Rettungskräfte werden keine Angaben gemacht. Das Grundstück Flurnr. 470 (und ev. auch 469 mit Teilen von 466) kann hervorragend über eine 6,5 m breite, schon bestehende Stichstraße von der St. Heinricher Straße aus miterschlossen werden. Diese Möglichkeit wurde von einem Verkehrsgutachten, das der Gemeinde Seeshaupt am 22.03.2022 zur Verfügung gestellt wurde, auch befürwortet und bestätigt. Es gibt keinerlei rechtliche Hindernisse, wie von einem Schreiben der Kanzlei Messerschmitt und Partner vom 10.07.2024 ausdrücklich geklärt. Auf diese Weise könnte die Stichstraße von der Baumschulenstraße her bis auf ca. 80 m verkürzt und Versiegelung vermindert werden. Das war doch ein Planungsziel - Diese Möglichkeit wurde von mir durch einen Grundstückskauf im Jahr 2021 ermöglicht und ausdrücklich gewünscht. Diese städtebaulich erheblich bessere Lösung wurde so von Stadtplaner Landbrecht im Rahmenplan vorgeschlagen und von mir immer wieder gefordert (siehe Protokoll vom 26.06.2024). Frau Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider hat zumindest die Attraktivität der Zufahrtsmöglichkeit von der St. Heinricher Straße verstanden und in einen Planentwurf eingearbeitet (siehe Begründung Seite 29, Abb. 9). Wenn auch nicht ganz so, wie von mir präferiert. Aber auch dieser Vorschlag wurde von der Gemeinde Seeshaupt nicht einmal juristisch geprüft, sondern gleich grundlos abgelehnt. Die Gemeinde Seeshaupt hat im Jahr 2018 den mittleren Straßenstreifen erworben, mit dem Ziel, von der St. Heinricher Straße her eine öffentliche Erschließung zu schaffen (Urkundenr. URNr.R 1748/2018) . Ich fordere die Gemeinde Seeshaupt hiermit auf, ihren Vertrag einzuhalten und die öffentliche Straße herzustellen. Gemeinsam mit dem von mir erworbenen Straßenstreifen Flurnr. 74/13 ergibt sich hier eine Straße von 6,5 m Breite, die auch durchgehend dargestellt werden kann. Die kleine Garage am jetzigen Ende der Stichstraße befindet sich im Besitz meiner Familie, sie kann jederzeit versetzt werden.</p>	<p>Erschließung.</p> <p>Die Dimensionierung des Wendehammers wurde fachlich geprüft und entspricht den geltenden verkehrstechnischen Anforderungen. Eine ausreichende Befahrbarkeit, auch für Feuerwehr und Müllfahrzeuge, ist sichergestellt.</p> <p>Das Planungsbüro hat verschiedenen Alternativen des Verkehrskonzeptes erarbeitet. Die Gemeinde hat daraus die dargestellte Lösung gewählt.</p>
<p>5. Anmerkungen zum Planteil – Hinweise durch Planzeichen und Text</p> <p>a. Unter Punkt 6 wird auf die Gültigkeit und Einhaltung der Ortssatzungen verwiesen. Die Festsetzungen im Plan verstoßen gegen §2 (1) Ortsgestaltungssatzung im Fall der Baufelder 03 und 05: Die geforderte Grundrissproportion von 1:1,25 ist in den angegebenen Baugrenzen nicht darstellbar, möchte man die angegebene Grundfläche so orientieren, dass möglichst viel Südfassade erreicht wird.</p> <p>b. Eines meiner Ziele war, eine „Erinnerung“ an die Gärtnerei baulich zu behalten: an Gewächshäuser erinnernde Glasdächer sollten auf Nebengebäuden (z.B. Einhausung der Tiefgaragenabfahrt und Fahrradabstellplätze) ermöglicht werden. Die Ortsgestaltungssatzung lässt auf Nebengebäuden lediglich Blechdächer zu.</p> <p>c. Die Baumschutzverordnung ist meines Wissens nach (durch ein Versäumnis der Gemeindeverwaltung) außer Kraft und ist nicht mehr bindend. Was soll der Hinweis auf diese?</p>	<p>Zu a.) Im Bebauungsplan können abweichend von der Ortsgestaltungssatzung Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>b.) Die Zulässigkeit von Glasdächern auf Nebengebäuden wird nicht empfohlen. Es entstehen in Gewächshäusern erhebliche Aufheizungen, die für die Unterbringung von Müll nicht geeignet sind. Die Kosten für bruchsicheres Glas sind sehr hoch.</p> <p>Zu c.) Der Hinweis auf die Baumschutzsatzung entfällt.</p>
<p>6. Anmerkungen zur Begründung – 1 Anlass und Ziel der Planung</p> <p>a. Hier wird das Ziel formuliert, „die hohe Nachfrage an bezahlbaren Wohnbauflächen für Einheimische zu erfüllen“. Der „sparsame Umgang mit Grund und Boden (Verdichtung)“, der ein</p>	<p>Zu a.) Verweis auf Verweis auf Stellungnahmen Nr. 1 bis 8 Abwägung-</p>

wesentlicher Faktor für die kostengünstige Erstellung von Wohnraum ist, wurde nicht berücksichtigt. Die Geschosßflächendichte beträgt etwa 0,3. Im Rahmenplan waren für die Flurnr. 442/1 (dort Rahmenplan West genannt) 0,54 vorgesehen. Das Ziel des flächensparenden Bauens wird durch die vorliegende Planung nicht erfüllt, im Gegenteil wird verschwenderisch mit dem wertvollen Grund und Boden umgegangen. Von verdichteter Bauweise kann keine Rede sein. Die „Maßnahmen zur Entwicklung von leistbaren Mietwohnungen“ sind nicht näher erläutert und auch nicht erkennbar umgesetzt. Die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum ist jedenfalls unter den gegenwärtigen wirtschaftlichen Bedingungen mit einem solchen Plan nicht realisierbar.

- b. Die „Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit Gartendorfcharakter, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt und bestehende Strukturen aufgreift“ ist ebenfalls als Planungsziel aufgeführt. Den Begriff „Gartendorfcharakter“ habe ich als Architektin noch nie gehört. Mehrere befragte Stadtplaner*innen konnten mir ebenfalls keine Auskunft darüber geben, was das bedeuten soll. Der vorliegende Plan entwickelt kein harmonisch sich in die Umgebung einfügendes Wohnquartier: Dort, wo hohe Bebauung vorhanden ist (an der Baumschulenstraße im Westen die Seeresidenz und an der St. Heinricher Straße im Norden die dreigeschossige Nachbarbebauung und das „Seeschlösschen“), könnten gut dreigeschossige Häuser stehen. Es sind aber in der vorliegenden Planung dort fast ausschließlich zweigeschossige Einzelhäuser vorgesehen. Ausgerechnet das sehr besondere Gebäude des „Seeschlösschens“ wird in seiner Kubatur kopiert (, was dieses in seiner Einzigartigkeit entwertet) und unmotiviert mitten ins Quartier gepflanzt. Die Setzung könnte falscher nicht sein. Der Rahmenplan wird ohnehin vollkommen ignoriert. Dieser sah im Quartier selbst und nach Osten und Süden hin nur noch zweigeschossige Häuser vor und erreichte mit intelligenten Setzungen tatsächlich eine Verbindung zur Umgebung. Bestehende Strukturen waren im Rahmenplan umgesetzt ablesbar. Sie orientierten sich an den linearen Strukturen der Gewächshäuser, Wirtschaftsgebäude, Wege und Verkaufsbeete der ehemaligen Gärtnerei. Davon ist im vorliegenden Plan nichts mehr übrig. Weiter soll eine „verbesserte Anpassung der städtebaulichen Lösung an die Umgebung“ erreicht werden. Das Gegenteil ist der Fall. Der vorliegende Plan ist eine massive Verschlechterung gegenüber der differenzierten Rahmen- und Bauleitplanung bis 2020.
- c. Ein weiteres Ziel ist die „Schaffung von öffentlich nutzbaren Grünräumen“ und die Entwicklung von quartiersbezogenen Gemeinschaftsflächen“. In Zeiten knapper kommunaler Kassen ist dies allein schon fragwürdig. Könnte wirklich die Gemeindeverwaltung die Pflege dieser öffentlichen Flächen übernehmen? Man kann sich vorstellen, wie lieblos dies erledigt werden wird. Die öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ und „Baumwiese“ sind nicht einmal miteinander verbunden (Bäume könnten ja auch für Kinder interessant sein, oder?), sondern mit einer privaten Grünfläche voneinander getrennt. Die Positionierung dieser Flächen könnte unattraktiver kaum sein, es gibt weder einen „Quartiersplatz“, keine „Quartiersmitte“, der den Bewohnern und Besuchern Aufenthaltsqualität bietet. Die wenigen Grünräume werden von Wegen und Bebauung gestört, anstatt durch Gebäude gebildet und gestaltet zu werden. Der Baumbestand wurde nicht eingetragen (siehe oben) und deshalb auch nicht in der Planung berücksichtigt. Wo werden die „hochwertige Grünverbindungen umgesetzt“? – Wie wird der „verbesserte Klimaschutz“ erreicht? – das alles wird weder analysiert, noch erläutert, mit Zahlen belegt und schon gar nicht planerisch umgesetzt. Die „Erlebbarkeit des grünen Gärtnerei Quartiers“ soll beibehalten werden. Das Gärtnereigelände war weniger grün, als es der Name vermuten lässt: Im Rahmenplan von 2018 wurde exakt analysiert und errechnet, dass der Versiegelungsgrad

Wohnbedürfnis

Außerdem wird auf die grundsätzlich positive Stellungnahme der Regierung verwiesen und die hier formulierte Abwägungen zu den Bauräumen verwiesen.

Zu.b.) Redaktionell: Der missverständliche Begriff Gartendorf wird entfernt und auf die Zielsetzung einer gut durchgrünten Siedlung verwiesen..

Verweis auf Stellungnahmen Nr. 1 bis 8 Abwägung- Fortführung des Rahmenplans

Zu c.) Verweis auf Stellungnahmen Nr. 1 bis 8 Abwägung- Lokale Identität, Grünerhaltung

Zu d.) Verweis auf Stellungnahmen Nr. 1 bis 8 Abwägung- Erschließung

Zu e.) Das in der Begründung genannte „Aufgreifen des Siedlungselements Villa“ bezieht sich auf die ortstypische Bauform und dient der gestalterischen Einbindung in die Umgebung. Es ist nicht mit einem exklusiven oder hochpreisigen Wohnkonzept gleichzusetzen. Der Bebauungsplan sieht eine differenzierte Bebauungsstruktur mit Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Grundstücken vor. Dadurch wird eine sozial gemischte Quartiersentwicklung ermöglicht – im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB.

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist eines der erklärten Ziele der Gemeinde. Insbesondere in den Baufeldern 04 bis 06 sind kompakte Wohnformen mit mehreren Einheiten vorgesehen, die für genossenschaftliches oder gefördertes Wohnen geeignet sind. Die Umsetzung

<p>des Geländes bei etwa 70 % lag und damit einem Gewerbebetrieb entsprach. Mit der Umsetzung des Rahmenplans könnten rund 2.000 m² entsiegelt werden – samt Neubauten und Flächen für Wege etc. Die unversiegelte Fläche könnte dann über 40 % der Grundstücksfläche betragen. Eine derartige Berechnung fehlt im vorliegenden Plan völlig. Eine genaue Aussage über Versiegelung kann somit gar nicht getroffen werden!</p> <p>d. Eine „Durchgängigkeit der Gesamtanlage“ kann ich nicht erkennen. Fußgänger und Radfahrer können vom Quartier aus nicht auf die St. Heinricher Straße gelangen, eine Durchgängigkeit nach Norden ist nicht gegeben. Und ob der Fußweg über die Flurnr. 437/3 rechtlich gesichert werden kann, liegt völlig im Dunkeln.</p> <p>e. Das „Aufgreifen des Siedlungselements „Villa““ scheint mir außerordentlich fragwürdig zu sein. Soll hier ein weiteres Villengebiet für wohlhabende Auswärtige entstehen? – Das war weder meine Absicht, noch die der Gemeinde Seeshaupt bis 2020, siehe oben. Dieses Planungsziel widerspricht § 1(6) Abs. 2-4 BauGB. Deshalb ist ein derart asozialer Planungsansatz in einem Ort wie Seeshaupt, der von der demographischen Entwicklung sich zudem immer weiter zu einer alternden Bevölkerung hinbewegt, grundsätzlich abzulehnen. Es fehlt vielmehr an wirklich preiswertem Wohnraum, den sich junge Familien, Lehrer- und Erzieher*innen, kommunale (Verwaltungs)Angestellte, Pflegekräfte und Handwerker*innen leisten können. Sie sind diejenigen, die unseren Ort am Leben erhalten! Hierfür müsste es flächensparende Bauweisen geben wie im Rahmenplan und in meinem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgezeigt, die ev. auch für eine Genossenschaft (z.B. im Rahmen eines langfristigen Erbbaurechtsvertrags) interessant und machbar wäre. (siehe hierzu auch die Broschüre des Wessobrunner Kreises „lebenswert- familientaugliche Wohnungen statt Einfamilienhäuser“). Der vorliegende Entwurf bevorzugt eindeutig eine sehr wohlhabende Klientel und benachteiligt Mieter oder Seeshaupter selbst mit mittlerem Einkommen.</p> <p>f. Die postulierte „Möglichkeit zur eigenständigen Gestaltung von Bebauung durch neue Eigentümer/Bauwerber“ halte ich im Sinne einer guten Gestaltung für fragwürdig, da wenige übergeordnete Gestaltungsvorgaben fehlen, wie z.B. eine einheitliche Dachneigung und einheitliche Hausbreiten (wie im Rahmenplan vorgesehen) und die Positionierung von Nebengebäuden. Das würde ein übergeordnetes Gestaltungskonzept erkennen lassen. Da dies fehlt, wird es ein wildes heterogenes Konglomerat von Häusern unterschiedlichster Dachneigung geben und mit unterschiedlichsten Giebelproportionen (im Planteil stehen 20-35°, in der Ortsgestaltungssatzung wird auf 22 – 40° bestanden, was gilt?) und keine städtebauliche Ordnung.</p>	<p>konkreter Wohnmodelle – etwa durch Genossenschaften oder im Rahmen von Erbbaurechten – obliegt den Grundstückseigentümern bzw. Trägern und kann durch den Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt werden (§ 9 BauGB).</p> <p>Zu.f.) Die im Bebauungsplan vorgesehene Bandbreite bei Dachneigungen und Hausformen ist bewusst gewählt, um eine gewisse architektonische Vielfalt zuzulassen und zukünftigen Eigentümer*innen Gestaltungsspielräume zu eröffnen. Dies steht im Einklang mit dem Ziel einer zeitgemäßen, individuellen und dennoch ortsverträglichen Bebauung. Die im Planteil festgesetzte Dachneigung von 20–35° ist innerhalb der von der Ortsgestaltungssatzung vorgesehenen Spanne von 22–40° zulässig und damit nicht widersprüchlich. Berücksichtigt wird eine Dachneigung, die für die Verwendung von Photovoltaik gut geeignet ist. Die Ortsgestaltungssatzung wirkt ergänzend, nicht ersetzend. Eine übermäßige gestalterische Vereinheitlichung – etwa durch verbindliche Hausbreiten oder fest definierte Nebengebäude-Positionen – wurde bewusst vermieden, um kleinteilige, anpassungsfähige Strukturen zu fördern. Eine städtebauliche Ordnung ergibt sich dennoch durch die Baugrenzen, Höhenfestsetzungen und gestalterischen Rahmenvorgaben im Textteil des Bebauungsplans.</p>
<p>7. Anmerkungen zur Begründung – 2 planungsrechtliche Voraussetzungen</p> <p>a. Auf Seite 4 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Kommunen ihre Bauleitplanung zwingend den erlassenen Zielen des Landesentwicklungsprogramms anzupassen haben. Es sollen beispielweise „gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen geschaffen“ und „eine maßvolle Flächeninanspruchnahme erfüllt“ werden. Dazu habe ich oben schon hinreichend ausgeführt. Das Landesentwicklungsprogramm wird m. E. nicht eingehalten. In der Mitte der Seite steht ein eigenartiger, unpassender Satz: „Die Stadt Landsberg am Lech wird</p>	<p>Zu a.) redaktionelle Änderung wird durchgeführt</p> <p>Zu b.) Die Einstufung als sog. „Außenbereichsinsel“ resultiert aus der planungsrechtlichen Ausgangslage (§ 35 BauGB) und betrifft die formale Zulässigkeit vor Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Lage im Hauptsiedlungsbereich gemäß</p>

<p>im Landesentwicklungsprogramm Bayern als zentraler Ort (Mittelzentrum) im Allgemeinen ländlichen Raum definiert“. Was soll dieser Satz in dieser Begründung? – Wir befinden uns im Landkreis WeilheimSchongau und sind auch kein Mittelzentrum. Die zentralen Orte für uns sind Weilheim und Penzberg.</p> <p>b. Unter Punkt 2.1.1 wird erklärt, dass „die gegenständliche Bauleitplanung diese Ausnahmetatbestände erfüllt“, also keine Bedarfsprüfung im Sinne des LEP Bayern erforderlich sei. Wenn nun also das Gebiet, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, „bei der Siedlungsentwicklung als Hauptsiedlungsbereich gekennzeichnet (vgl. Regionalplan Region 17, Karte 2 Siedlung und Versorgung)“ ist und „bereits vorhandene versiegelte Flächen sowie bereits vorhandene Infrastrukturen im innerörtlichen Bereich“ vorhanden sind, und also nicht einmal eine detaillierte Bedarfsprüfung notwendig ist, weshalb ist die von Bebauung allseits umgebene Fläche dann als Außenbereichsinsel eingestuft worden?</p> <p>c. Weiter heißt es in 2.2., dass „die Innenentwicklung gestärkt werden“ soll. Warum ist das im vorliegenden Plan nicht umgesetzt? – Der Schwerpunkt der Planung wurde auf das Anlegen von „Villengärten“ gelegt. Das Gärtnereiquartier ist in wenigen Minuten vom Ortszentrum aus zu erreichen (ca. 400 m). Ist es tatsächlich gerechtfertigt, den Schwerpunkt der Planung auf die Grünplanung zu legen, zumal auch dies nicht wirklich umgesetzt ist? (siehe Anmerkungen Punkt 6.d). Dem von der Regierung von Oberbayern postulierte Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird an dieser Stelle nicht entsprochen.</p> <p>d. Zum Punkt 2.3 Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich schon einmal beschlossen wurde, aber bis heute nicht erfolgt ist. (siehe Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 28.07.2015). Der momentan rechtsgültige Flächennutzungsplan datiert übrigens aus dem Jahr 1991, der Fertigstellungsbeschluss wurde am 01.06.1992 gefasst. Wurde seither überhaupt schon einmal etwas geändert?</p> <p>e. Auf Seite 7 wird der Bebauungsplan als „An der Baumstraße“ bezeichnet. Das ist verwirrend, denn sonst ist hier vom „Gärtnereiquartier“ die Rede</p>	<p>Regionalplan sowie die Anbindung an vorhandene Infrastruktur rechtfertigen eine Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB. Aufgrund der Lage, der Umgrenzung durch Bebauung und der funktionalen Anbindung wurde auf eine gesonderte Bedarfsprüfung nach LEP verzichtet – dies ist zulässig, da die Voraussetzungen eines Ausnahmetatbestands erfüllt sind.</p> <p>Zu c.) Die Planung stellt eine qualifizierte Innenentwicklung im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB dar. Die Nähe zum Ortszentrum, die Nutzung brachliegender Flächen sowie die Mischung aus verdichteten Mehrfamilienhäusern und qualitätvollen Freiflächen sprechen für ein integriertes Quartierskonzept. Die vorgesehenen privaten Grünflächen dienen dem Mikroklima, der Aufenthaltsqualität und stellen keine übermäßige Flächeninanspruchnahme dar.</p> <p>Zu d.) Die Änderung des FNP's erfolgt durch die Gemeinde. Von der Regierung von Oberbayern erfolgten keine Einwendungen hierzu.</p> <p>Zu e.) redaktionelle Änderung wird durchgeführt</p>
<p>8. Anmerkungen zur Begründung – 3 Lage, Größe, Beschaffenheit des Planungsgebiets Auf Seite 9 wird davon gesprochen, dass der Geltungsbereich von den Flächen der ehemaligen Gärtnerei geprägt ist. Dabei sei der „Großteil durch ehemalige Anbauflächen charakterisiert“. Das ist schlichtweg falsch. Es gibt seit mindestens 50 Jahren keine Anbauflächen mehr, es wurden lediglich Stauden produziert (in kleinen Töpfen, die auf Kiesbeeten „ausgestellt“ wurden) und auch das nur bis etwa 1990. Die Flächen waren <u>Verkaufsflächen</u>. Wenige von ihnen waren überhaupt noch mit Erde gefüllt, um größere Pflanzen mit Wurzelballen oder wurzelnackte Obstbäume zu „parken“, um sie baldmöglichst weiterzuverkaufen. Alle anderen Flächen waren versiegelt, schon um Wasser anzustauen etc. und Pflanzen in Töpfen und Containern angemessen präsentieren zu können.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, die Begründung ggfs. überarbeitet.</p>
<p>9. Anmerkungen zur Begründung – 4 Erläuterung der Planung a. Auf Seite 11 wird erklärt: „Ziel ist eine Kombination aus Bebauung in Form von villenartiger Architektur mit parkartigen Gartenbereichen und Einzelhaus/Doppelhausbebauung“. Das ist anachronistischer und asozialer Unsinn und sollte von vorneherein von einer Gemeinde aus</p>	<p>Die im Entwurf verwendete Begrifflichkeit der „villenartigen Architektur“ beschreibt keine exklusiv hochpreisige Nutzung, sondern verweist auf eine freistehende, gestalterisch akzentuierte Bauform mit qualitätsvollen Grünräumen. Ziel ist es, die ortsbildprägenden Strukturen im südlichen Ortsrandbereich Seeshaupts aufzunehmen</p>

	<p>den schon vielfach oben genannten Gründen nicht einmal gedacht werden! – Dazu kommt: „Durch die höheren Gebäude (FH 9,5, FH 11,0 und WH 8,0) der zentralen „Villen“ und die Dreigeschossigkeit des mittigen Gebäudeblocks tritt eine städtebauliche Dominante signifikant in Erscheinung, deren Wirkung einen Freiraum in Form der Grünflächen verlangt. Damit wird das Konzept der freistehenden und deshalb großzügig wirkenden Seevilla aufgegriffen“. Nun ja: richtig großzügig wirkt selbst der Freiraum der „Villa Seeschlösschen“ mit ca. 290 m² Grundfläche in ihrem stark beschnittenen Parkgelände von ca. 3.100 m² nicht mehr. Ursprünglich war das Grundstück etwa 9.000 bis 10.000 m² groß, mein Großvater erzählte davon. Das war tatsächlich einmal ein Villengarten! – Die in der vorliegenden Planung vorgeschlagenen beiden großen Bauvolumen (240 + 190 m² Grundfläche) müssen dagegen mit ca. 3.500 m² Garten auskommen, von denen der größte Teil öffentliche Grünfläche ist. Was bitte soll hier großzügig sein??? – Abgesehen davon, dass diese Zeiten endgültig vorbei sind und auch sein sollten, taugt diese Begründung für eine Planungskonzeption schon wegen der dargestellten Flächensituation nichts. In meinen Augen ist sie vollkommen falsch in einer Zeit, in der mit Grund und Boden wirklich sinnvoll umgegangen werden muss. Es wäre völlig in Ordnung und angesagt, auf einer so ortskernnahen Fläche verdichtete Bauweisen zu propagieren, um damit eine Ausbreitung des Dorfes am Rand zu vermeiden. Mit dem Konzept „Villa“ ist eine sinnvolle und positive Dichte nicht zu erreichen und daher grundsätzlich abzulehnen.</p>	<p>und in einer zeitgemäßen, differenzierten Bauweise weiterzuentwickeln. Die vorgesehene Bebauung vereint verdichtete Wohnformen in Mehrfamilienhäusern mit einer maßvollen Einzel- und Doppelhausstruktur, um eine soziale und städtebauliche Vielfalt zu ermöglichen.</p> <p>Die zentralen Gebäudevolumen stehen in funktionalem Zusammenhang mit gemeinschaftlich nutzbaren Außenräumen, die sowohl privaten als auch öffentlichen Charakter haben. Die öffentliche Grünfläche trägt zur Durchgrünung und Aufenthaltsqualität bei und bildet zugleich ein städtebauliches Gegengewicht zur volumetrischen Ausprägung einzelner Baukörper. Die dargestellten Verhältnisse stehen im Einklang mit § 1a BauGB zur sparsamen und effizienten Nutzung des Bodens.</p> <p>Die Planung zielt nicht auf Exklusivität, sondern auf ein durchmisches, vielfältiges Wohnquartier. Eine vollständige Verdichtung wie im Rahmenplan angedeutet wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht weiterverfolgt. Die gewählte Struktur erlaubt flexible Wohnangebote und leistet zugleich einen Beitrag zur Ortsrandgestaltung mit qualitativvoller Freiraumstruktur.</p>
	<p>b. Auf S. 12 steht: „Dabei wurden die Wünsche der Grundstückseigentümerin, den Gebäudebestand zu erhalten, soweit dies mit dem Gesamtwurf vereinbar war, berücksichtigt und auch eine Wohnnutzung ermöglicht.“ Darüber bin ich nun wirklich verärgert: die Gemeinde Seeshaupt hat, wie oben mehrfach erläutert, meine Wünsche in keinsten Weise berücksichtigt! – ich habe diese immer wieder formuliert. Zuletzt war es tatsächlich der Erhalt der Packhalle, des Gesindehauses und der Lagerhalle. Alle diese Gebäude können nach dem vorliegenden Planentwurf so nicht erhalten werden, weil die Baugrenzen quer durch die Gebäude verlaufen. Eine Nachnutzung als Wohngebäude wäre technisch und architektonisch nicht nur möglich und wünschenswert, sondern auch wirtschaftlich äußerst interessant: die Investitionen für Umbau und Ertüchtigung wären wesentlich weniger hoch als für Neubauten, wodurch preiswerter Mietwohnraum geschaffen werden könnte. Dazu kommt der ökologische Aspekt der Wiederverwendung und der Einsparung von CO₂-Ausstoß und Primärenergieaufwand zur Erstellung von Rohbauten etc. Es ist alles schon da! – Nein, meine Wünsche wurden nicht nur nicht berücksichtigt, sie wurden im Gegenteil absichtsvoll (?) verunmöglicht. Ich hatte außerdem der Gemeinde vorgeschlagen, auf dem Gelände einen Kindergarten errichten zu können. Dies wurde vom Ersten Bürgermeister Fritz Egold in der Besprechung vom 26.06.2024 abgelehnt. Auch meiner Bitte nach einer Erschließung der Flurnr. 470 von der St. Heinricher Straße aus wurde nicht entsprochen.</p>	<p>Die ortsbildprägenden Gebäude der Gärtnerei (Packhalle, Gesinde- und Haupthaus) können bei Erhaltung ausgebaut werden. Lediglich bei Abbruch sind die neuen Baufenster verbindlich. Es steht der Eigentümerin frei, ihre bestehenden Gebäude zu erhalten</p> <p>Nur eine modernere Garage aus den 90-er Jahren muss entfallen.</p>
	<p>c. Die Baudichte wird im Punkt 4.3 erläutert, es fehlt aber jede Möglichkeit der Überprüfung, da es keinerlei Flächenaufstellungen oder gegenüberstellungen, Ins-Verhältnissetzungen gibt. Für die</p>	<p>Insgesamt wurde der Versiegelungsanteil gegenüber der alten Planung deutlich</p>

	<p>Grundstücke 442/1 und 470 ergibt sich in etwa eine Grundflächendichte (Straßenflächen nicht berücksichtigt, daher in Wahrheit noch kleiner!) von maximal 0,15. Im Rahmenplan ist sie über doppelt so groß angegeben: 0,32. Die Versiegelung beträgt allein auf diesen beiden Grundstücken durch Bebauung und Straßen und Unterbauung durch die riesige Tiefgarage mindestens 8.500 m². Es dürfte aber noch wesentlich mehr sein, da private Wegeflächen noch gar nicht eingerechnet wurden. Damit kann man wohl kaum behaupten, dass man einen „hohen Grünanteil“ (S. 17) erhält.</p>	<p>reduziert. In Sitzungen am 25.07.2023 und 24.11.2023 wurde dies in Gegenüberstellungen in Präsentationen ausführlich erläutert.</p>
	<p>d. Auf Seite 14 steht: „Die Baufenster orientieren sich an der vorhandenen Bausubstanz sowie im Nordosten an bestehenden zu erhaltenden Einzelbäumen, berücksichtigen aber auch die gesetzlichen Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen, sowie die Abstandsflächen“. An welcher Bausubstanz wird sich orientiert? – An welchen Einzelbäumen? – Der Baumbestand wurde weder im Geltungsbereich noch auf den benachbarten Grundstücken in die Planung aufgenommen. Welche Bäume sind denn innerhalb des Geltungsbereichs erhaltenswert? – Der über achtzigjährige Tulpenbaum an der Baumschulenstraße wurde in der vorliegenden Planung der unnötigen Ringstraße geopfert. Andere, die sehr gesund sind und gut dastehen, wurden gar nicht erst in den Plan aufgenommen. Wie wichtig sind nun die Bestandsbäume wirklich? Mindestabstände zu Nachbarn und Abstandsflächen müssen schon wegen der Bayerischen Bauordnung her eingehalten werden.</p>	<p>Die Aussage in der Begründung bezieht sich auf die grundsätzliche Ausrichtung der Baufenster an der vorhandenen Struktur der Umgebungsbebauung sowie auf einzelne ortsbildprägende Bäume, die im Zuge der Planung identifiziert und – soweit möglich – in die Festsetzungen integriert wurden. Einzelbäume, die dauerhaft erhalten bleiben sollen, sind in den textlichen Festsetzungen bzw. im Umweltbericht benannt. Die in der Kritik erwähnten Bäume – wie etwa der Tulpenbaum – wurden im Zuge der Variantenprüfung abgewogen. Die Entscheidung zugunsten einer Erschließung über die Ringerschließung basiert auf übergeordneten städtebaulichen und verkehrlichen Kriterien. Die Einhaltung der Mindestabstände und Abstandsflächen ergibt sich unabhängig von der Festsetzung aus den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 ff. BayBO) und ist im Genehmigungsverfahren sicherzustellen.</p>
	<p>e. Unter „<u>Bauweise</u>“ auf Seite 15 steht: „Um die Ortsstruktur und das Ortsbild der umliegenden Bebauung fortzuführen, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.“ – Dieses Postulat ist im vorliegenden Plan selbst nicht eingehalten: Die Baufelder 01-06 sind jeweils als Mehrfamilienhäuser konzipiert und selbst die kleinen Doppelhäuser im Süden sollen alle 4 Wohneinheiten erhalten. Der vorliegende Plan widerspricht sich selbst.</p>	<p>Die Begründung wird um Mehrfamilienhäuser ergänzt.</p>
	<p>10. Anmerkungen zur Begründung - 4.4 Gestaltungsvorschriften</p> <p>a. Auf Seite 15 steht: „Das Dach von Baufeld 05 mit geplantem Villencharakter darf ausschließlich als Walm-/Mansarddach (mit einer Neigung von 20 bis 35°), im oberen Teil des Walm-/Mansarddaches sind max. 30° im unteren Teil max. 60°) ausgebildet werden, da dieses als lokal dominantes Gestaltungselement vorherrscht und weil ein Vollgeschoss gut in das Dachgeschoss integriert werden kann.“ In Seeshaupt gibt es nur sehr wenige Walmdächer, Mansarddächer gibt es fast gar nicht. In der Umgebung des Gärtnerei Quartiers gibt es im Radius von 300 m etwa einhundert mehr oder weniger große Wohn- und Geschäftshäuser. Von diesen einhundert Gebäuden haben gerade einmal siebzehn Häuser ein Walmdach. Ein Mansarddach findet sich ausschließlich auf dem historischen Gebäude der Seeresidenz, dem ehemaligen „Tanzsaal“ des Hotel Post – Von „lokal dominantem Gestaltungselement“ kann überhaupt nicht gesprochen werden. In ganz Seeshaupt dominiert das Satteldach! Diese Gestaltungsvorschrift ist weder historisch noch aktuell herleitbar, ist sowieso unbegründet und deshalb Unsinn. Zu den Doppelhäusern sollte ergänzt werden, dass mindestens auch die Brüstungs- und Sturzhöhen gleich sein müssen.</p>	
	<p>11. Anmerkungen zur Begründung - 4.7 Grünordnung</p> <p>a. Der Baumbestand fehlt weitgehend.</p>	<p>Die Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Grünflächen dienen der Durchgrünung des Quartiers und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Eine</p>

<p>b. Siehe Anmerkungen oben.</p> <p>c. Es wird postuliert, dass „mit der Festsetzung von großzügigen privaten und öffentlichen Grünflächen zudem ein Beitrag im Hinblick auf das Mikroklima geleistet wird, der durch das erhöhte, massivere Baurecht in den anderen Baufeldern notwendig ist.“ – Wie schon oben und im Rahmenplan rechnerisch nachgewiesen, wäre sogar eine Entsiegelung mit einer wesentlich dichteren Bebauung als im vorliegenden Plan möglich. Eine Berechnung und eine verbindliche Festsetzung hierzu fehlen. Unter großzügigen Grünflächen versteht man im Übrigen wohl etwas anderes. Aus 1 % Kies- und Splittbeeten werden schnell mal 30, 40, 50 und mehr %. Wer prüft es nach und wer ahndet Übertretungen? – Durch welche Maßnahmen genau wird das Mikroklima verbessert? – Da hätte ich sehr gerne Zahlen, Daten, Fakten und Hinweise, damit ich sie künftig auch in meinen eigenen Planungen umsetzen kann.</p>	<p>verbindliche Begrenzung versiegelter Flächen erfolgt über die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Einfriedungen und Stellplätzen.</p> <p>Fachinformationen zur Effizienz von Grünanlagen liefern aktuelle Publikationen des Bundesamtes für Naturschutz z.B. Band 678/2024 zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung. Durch Großbaumpflanzungen in Verbindung mit Wiesenflächen können reduzierte Temperaturen von 4-6 Grad Celsius erreicht werden.</p> <p>Die Aussagen zur mikroklimatischen Wirkung stützen sich auf aktuelle Fachpublikationen.</p>	
<p>12. Anmerkungen zur Begründung – 5.2.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit</p> <p>a. Auf Seite 25 steht: „Der ruhende Verkehr für den Großteil der neuen Wohnungen/Gebäude wird hauptsächlich bereits an der Baumschulenstraße in die Tiefgarage geführt.“ – Die Lärmbelastung wird erheblich sein, weil schon jeder Paketdienst täglich tief ins Quartier hinein- und wieder hinausfährt. Und die am weitesten entfernten Anwohner müssen einmal im Kreis fahren, wenn sie Richtung St. Heinrich zur Autobahn wollen. Wo es doch so einfach wäre, die kleine vorhandene Stichstraße zu benutzen. Es wird dadurch sehr wohl eine völlig unnötige größere Verkehrsbelastung geben, als von Rahmenplan und ursprünglichem Bebauungsplanentwurf von 2020 vorgeschlagen.</p> <p>b. „Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen keine Flächen für die Erholung verloren. Mit der Schaffung von Quartiersplätzen und Spielplätzen werden hingegen Aufenthaltsbereiche geschaffen, die eine positive Wirkung auf die Erholungseignung haben.“ Soweit die Beschreibung der <u>Auswirkungen</u> zur Erholungseignung auf Seite 25 der Begründung. Durch den vorgelegten Bebauungsplanentwurf wird weder eine lebendige und lebenswerte Nachbarschaft geschaffen, noch soziale Mischung ermöglicht oder Begegnungsräume geschaffen. Es gibt keine Quartierszentrale (etwa ein Nachbarschaftscafé, eine Paketstation, einen Quartiersplatz) oder sonstige soziale Treffpunkte, Begegnungs- oder Gemeinschaftsräume (Musik-, Werk-, Fitnessraum, Bibliothek, Gemeinschaftsgarten). Es gibt keine Aussagen zu flexiblen Räumen oder Co-working-Spaces. Wie wird also positive Wirkung zur Erholung erzeugt?</p>	<p>Zu a.) Die Anbindung des ruhenden Verkehrs über die Baumschulenstraße wurde bewusst gewählt, um eine zentrale Tiefgarage und damit ein weitgehend autofreies Quartier zu ermöglichen. Die verkehrsberuhigte Ausgestaltung minimiert die Lärmbelastung, auch durch Anlieferverkehr. Die innerquartierliche Verkehrsführung ist funktional und städtebaulich begründet, eine zusätzliche Anbindung über die Stichstraße wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit, Flächenökonomie und städtebaulichen Klarheit verworfen und gibt die Beschlusslage des Gemeinderates wieder.</p> <p>Zu b. Verweis auf Stellungnahmen Nr. 1 bis 8- Abwägung-Lokale Identität. Besonders hingewiesen wird auf die Spielstraße und die Aufenthaltsqualität angrenzender Grünräume.</p>	
<p>Zusammenfassung:</p> <p>Warum wurde überhaupt ein neuer Bebauungsplan aufgestellt? – es ist kein neues Planungsziel erkennbar, warum wurde der Bebauungsplanentwurf von 2020, der so weit fortgeschritten war, nicht fortgeführt und gesetzt?</p> <p>Der vorliegende, „alternative“ Bebauungsplanentwurf ist aus den oben angeführten vielfältigen Gründen abzulehnen. Die Planungshoheit der Gemeinde wurde in den letzten 5 Jahren nicht nur nicht genutzt, um Voraussetzungen für ein lebendiges Wohnquartier zu schaffen, es wurde geradezu</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p>	

verunmöglicht und verhindert. Ein insgesamt fast 13 Jahre dauernder Planungsprozess hat mich einen 7-stelligen und die Gemeinde Seeshaupt einen 6stelligen Euro-Betrag gekostet. Das belastet mich und die Bürger von Seeshaupt. Ein umsetzbares Ergebnis wurde nicht vorgelegt. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist unmöglich geworden.

Im vorgelegten Planungsentwurf ist keine städtebauliche Idee erkennbar, es gibt keinerlei städtebauliche Qualität und räumliche Qualität. Es wird keinerlei räumliche Spannung erzeugt, die Firstrichtung der geplanten Häuser verläuft fast immer von West nach Ost, wie langweilig. Es gibt keinen Quartiersplatz, eine „Mitte“, wo sich Bewohner zwanglos begegnen und treffen können.

Der städtebauliche Bezug zur Umgebung fehlt weitgehend: die neue Bebauung fügt sich nur teilweise in den Bestand ein bzw. lässt dessen Erhaltung erst gar nicht zu. Dem Prinzip „das Dorf weiterbauen“ wurde nicht entsprochen. Die Bestandsgebäude können bis auf das alte

Wohnhaus nicht erhalten werden, die so genannte „Goldene Energie“ (Bundesstiftung Baukultur: die Energie, die bereits in das Gebäude bei der Erstellung gesteckt wurde) wird absichtsvoll regelrecht vernichtet. Das ist überhaupt nicht mehr zeitgemäß! - Es entspricht einer großen Ressourcenvernichtung und ist unökologisch.

Es ist unverständlich, warum ausgerechnet in der Quartiersmitte der größte Baukörper mit dem fragwürdigen Siedlungselement „Villa“ gesetzt wurde und an Baumschulenstraße und Richtung Nordwesten lediglich kleine, niedrige Häuser. Die Formsprache entbehrt jeglicher lokaler Baukultur sowie dem Anspruch an qualitativvolles Bauen und setzt den beliebig austauschbaren Einheitsbrei von Neubauprojekten in Seeshaupt fort. Der vorliegende Planentwurf vertut die große Chance, wenigstens auf einem 1,5 ha großen Gelände in Seeshaupt ein „modellhaft anpassungsfähiges Wohnquartier“ (Rahmenplan von Bernhard Landbrecht) zu schaffen und ein echtes Zeichen für Baukultur zu setzen. Die Grünflächen sind unmotiviert und ohne jegliche Ambition lieblos angeordnet. Es bleiben nur unattraktive Restflächen, die jede Aufenthaltsqualität vermissen lassen. Wo wird (gemeinschaftlich) gegrillt, wo vielleicht gemeinsam Gemüse angebaut? – Die über 100jährige Geschichte dieses besonderen Ortes wird nirgends sichtbar. Der Kinderspielplatz ist an zwei Straßen und direkt an einem der drei Quartier-Müllhäuser angeordnet – an so einem lieblosen Ort sollen Kinder und Eltern sich gerne aufhalten? – Es ist auch nur eine Restfläche... Es wird keine Aussage zu einem nachhaltigen (Quartiers-) Energiekonzept gemacht. Zum Beispiel könnte festgelegt werden, dass die verbaute Primärenergie zu 100 % postfossil sein muss. Die Nutzung von Grauwasser könnte ohne weiteres festgelegt werden, da sowieso alle Leitungen neu gelegt werden müssen. Es fehlen Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwasser. Man hat sich keinerlei Gedanken zu einem klimarobusten Gesamtkonzept gemacht. Es gibt kein Mobilitätskonzept, das die Reduktion des Stellplatzschlüssels z.B. durch Carsharing erlaubt. An Fahrrad- und Lastenradfahrer wurde gar nicht erst gedacht: Abstellplätze sollten ebenerdig angeordnet werden und ev. auch überdacht sein. Das Erschließungskonzept kann nur als katastrophal bezeichnet werden. Grundsätzlich wird in der Begründung viel versprochen und nichts gehalten. Eine am Gemeinwohl orientierte Quartiersentwicklung ist nicht erkennbar.

Wo gibt es Identifikationsmöglichkeiten für die späteren Bewohner? Wohin will sich Seeshaupt entwickeln? – zu einem Villenort?

Ich beantrage, dass die Gemeinde ihren mit meinen Eltern geschlossenen Vertrag einhält und endlich die Stichstraße von der St. Heinricher Straße her bis zur Flurnr. 470 als und auf Flurnr. 470 eine Wendeanlage öffentlich widmet. Die weiteren erforderlichen Grundstücksteile hierzu können von mir zur Verfügung gestellt werden.

	Ich beantrage weiter die sofortige Beendigung dieses Verfahrens, da es dem Allgemeinen Wohl schadet. Es wurden von Anfang an von der Gemeinde fragwürdige Methoden angewandt, um es in Gang zu bringen.	
--	---	--

Abstimmung vom 08.04.2025: 9:8

10	Martin Voeste 17.03.2025	Abwägungsvorschlag
	<p>mit großem Interesse habe ich den Bebauungsplanentwurf für das „Gärtnereiquartier“ geprüft. Als Planer sehe ich jedoch einige wesentliche Punkte, die noch einmal überdacht werden sollten, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung dieses Quartiers zu gewährleisten. Ich möchte daher anregen, folgende Aspekte in der weiteren Planung zu berücksichtigen:</p> <p>1. Einbeziehung bestehender Planungen Bereits 2018 wurde ein Rahmenplan erarbeitet und vom damaligen Gemeinderat verabschiedet, der klare Leitlinien für eine zukunftsorientierte Quartiersentwicklung setzt. Auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan von 2022 basierte darauf, wurde jedoch nicht weiterverfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wäre es sinnvoll, die in diesen Konzepten enthaltenen wertvollen Überlegungen nochmals in die Planung einzubeziehen? • Welche Gründe sprachen gegen eine Weiterentwicklung des bestehenden Bebauungskonzepts? 	Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1 bis 8- Fortführung des Rahmenplans
	<p>2. Wohnraum für alle – ein ausgewogenes Angebot schaffen Seeshaupt benötigt dringend bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen. Der vorliegende Entwurf legt jedoch den Fokus auf gehobene Wohnsituationen, was der aktuellen Nachfrage nur bedingt entspricht. Das Bauen und die Grundstückspreise sind gerade in Oberbayern in den letzten Jahren stark gestiegen und für viele Seeshaupter kaum/nicht mehr erschwinglich geworden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gibt es aktuelle Untersuchungen dazu, welche Wohnformen in Seeshaupt besonders benötigt werden? • Wäre es möglich, mehr bezahlbare Mietwohnungen in das Konzept zu integrieren? Dazu müsste meines Erachtens aber die Dichte der Bebauung erhöht werden, sprich die Grundstückspartzen kleiner und die Baukörper kompakter, damit mehr Wohnungen günstiger gebaut werden können. 	Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1 bis 8- Wohnbedürfnis
	<p>3. Erhalt von Identität und Geschichte des Standorts Die Gärtnerei war über viele Jahrzehnte ein fester Bestandteil Seeshaupts und für viele Bürger*innen mit Erinnerungen verbunden. Es wäre wünschenswert, diese Historie auch im neuen Quartier sichtbar zu machen, beispielsweise durch den Erhalt prägender Gebäude oder Gestaltungselemente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gibt es Möglichkeiten, architektonische oder gestalterische Bezüge zur ehemaligen Gärtnerei herzustellen? • Die Bestandsgebäude sollten auf jeden Fall nicht entfernt/abgerissen werden sondern in den B-Plan Entwurf mit aufgenommen werden. Beispielsweise das Lagerhaus als Betonskelett Konstruktion kann zur Wohnnutzung umgenutzt werden. Somit werden Ressourcen geschont und viel graue Energie die für einen Neubau nötig ist, kann eingespart werden. 	Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1 bis 8- Lokale Identität
	<p>4. Verkehrsführung und Aufenthaltsqualität optimieren Die geplante Erschließung führt den gesamten Verkehr durch eine lange Stichstraße tief ins Quartier,</p>	Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1 bis 8- Wohnruhe, Versiegelung,

<p>während eine zusätzliche „Ringstraße“ wertvolle Flächen beansprucht. Gleichzeitig fehlt eine zentrale Begegnungszone für die Anwohner*innen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wäre eine alternative Verkehrsführung denkbar, die den Durchgangsverkehr reduziert bzw. den Fahrzeugverkehr ganz aus dem Viertel verbannt? • Oder wäre es zumindest nicht möglich die östlich gelegenen Häuser direkt an die St. Heinricherstr. anzubinden, um so den Verkehrsfluss aus dem Viertel herauszunehmen. Dazu müsste natürlich die private Stichstraße im Nord-Osten des Quartiers zu einer öffentlichen Straße umgewidmet werden. • Könnten öffentliche, gefasste Plätze oder Grünflächen geschaffen werden, um das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern? 	<p>Grünerhaltung, Erschließung</p>
<p>5. Umwelt- und Bodenschutz als zentrale Aspekte</p> <p>Angesichts der Bedeutung von Boden als endlicher Ressource wäre es wünschenswert, eine kompaktere Bauweise in Erwägung zu ziehen. So könnten Kosten reduziert, Grünflächen erhalten und das Quartier klimafreundlicher gestaltet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um die Hüllflächen der Gebäude zu reduzieren, wäre es aus energetischer Sicht sinnvoller die Anzahl der Gebäudekörper im Quartier zu reduzieren und z.B. Reihenhäuser anstatt Einzelhäuser mit in die Planung aufzunehmen. Durch die dann reduzierte Hüllfläche einer einzelnen Wohneinheit werden Erstellungskosten und Heizkosten gespart. • Was haben Sie für Ideen eine klimafreundlichere Bebauung entstehen zu lassen, die Ressourcen schont und langfristig tragfähig ist? Beispielsweise fehlt mir ein Energie und Mobilitätskonzept. <p>Ich würde mich freuen, wenn der Gemeinderat die genannten Punkte in der weiteren Planung berücksichtigt. Mit einigen Anpassungen könnte das „Gärtnerquartier“ zu einem zukunftsweisenden, lebenswerten und sozial ausgewogenen Wohngebiet werden.</p>	<p>Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1 bis 8- Bodennutzung und Klimaschutz</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht übernommen. Die Planung basiert nicht mehr auf dem Rahmenplan von 2018, sondern auf neuen Gemeinderatsbeschlüssen mit eigenständiger städtebaulicher Grundlage. Der Bebauungsplan sieht durch die Baufelder 04 bis 06 mit Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Parzellen eine ausgewogene Wohnformmischung vor; eine weitere Verdichtung ist nicht vorgesehen. Die historische Nutzung wird durch maßvolle Bebauung, ortsangepasste Gestaltung und Grünflächen gewürdigt. Die Ringschließung bleibt Bestandteil der Planung. Wohnruhe, Grünerhalt und Aufenthaltsqualität sind durch verkehrsberuhigte Ausgestaltung, zentrale Tiefgarage und Grünflächen gesichert. Die Tiefgarage ist städtebaulich erforderlich; Grundwasserschutz wird im Genehmigungsverfahren geprüft. Klimaschutz und Flächenschonung sind angemessen berücksichtigt. Leistbarer Wohnraum entsteht insbesondere in den Baufeldern 04 bis 06.</p>	

Abstimmung vom 08.04.2025: 9:8

11	Astrid Eggensberger 21.03.2025	Abwägungsvorschlag
	1.Arbeitsweise des Planungsbüros / Bauamtes a. In der Präambel soll wohl die Gemeinde Seeshaupt den B-Plan erlassen und nicht die Gemeinde Wessobrunn. Solche Copy-Paste-Fehler sind peinlich und hinterlassen den Eindruck einer nachlässigen und nicht auf die Gemeinde individuell zugeschnittenen Arbeitsweise. Der Fehler ist zu korrigieren. b. Auf S. 4 der Begründung ist die Stadt Landsberg am Lech erwähnt. Auch hier handelt es sich wohl um einen Copy-Paste-Fehler, der zu korrigieren ist.	Redaktionelle Anpassungen werden vorgenommen.
	2.Zielsetzung der Planung a.Aus dem Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2022 geht nicht hervor, warum ein neuer B-Plan aufgestellt und der B-Plan-Entwurf von 2019, der bereits kurz vor der Offenlegung war, nach Heilen des Formfehlers nicht fortgeführt und beschlossen wurde. Das Planungsziel ist im Aufstellungsbeschluss nicht ausreichend formuliert, der Aufstellungs-beschluss ist damit fehlerhaft und der Bebauungsplan ggf. unwirksam, was juristisch zu prüfen ist. b.Die in der Begründung unter Kap. 1 formulierten Ziele werden mit der vorliegenden Planung nur bedingt erfüllt. c. Den aktuellen zentralen Themen städtebaulicher Planungen im Sinne einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Allgemeinen und der aktuellen Bedarfe in Seeshaupt im Besonderen wird die Planung in keinster Weise gerecht. So wird die Planung den Herausforderungen des demografischen Wandels, des Themas Energienutzung und Klimaschutz, der Ökologie im Städtebau, der Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie insbesondere der Förderung kompakter und verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen nicht gerecht. Die Planung entspricht nicht den Zielen des LEPs und des Regionalplans. Die Planung lässt jeglichen Anspruch auf Innovation und Transformation vermissen. Auch beim Thema integrierte Quartiersentwicklung ist die Planung nicht auf dem neuesten Stand. Eine integrierte Herangehensweise und Konzeptfindung ist nicht erkennbar.	In der Bekanntmachung der Gemeinde vom 15.10.2024 wurden juristisch korrekt folgende allgemeine Ziele und Zwecke der Planung formuliert: Die Planung dient der Deckung des Bedarfs und der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausweisen.
	3.Identitytät a.Es ist nicht ablesbar welches Image das neue Quartier hat (innovativ?, nachhaltig?, gemeinwohlorientiert?) Was will sich Seeshaupt „auf die Fahnen schreiben“? b.Durch die vorliegende beliebig austauschbare Planung wird im Quartier keine Identitytät geschaffen.	Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1 bis 8- Lokale Identitytät
	4.Gemeinwohl a.Die Planung trägt nicht zu einer gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung bei. b.Wie wird eine lebendige und lebenswerte Nachbarschaft geschaffen (Nutzung, soziale Mischung, Wohnungen für alle Altersgruppen, gemischte Eigentumsformen, Begegnungsräume)? c.Eine Quartierszentrale sucht man vergebens (Nachbarschaftscafé, Mobilitäts- und Verleihstation, proaktives Quartiermanagement), ebenso wie Begegnungs- und Gemeinschaftsräume (Musikraum, Werkraum, Fitnessraum, Bibliothek, Pflegestation, Gemeinschaftsgarten). An flexible Räume oder Co-Working-Spaces wird nicht gedacht. d.Wo und wie werden „leistbare Mietwohnungen“ für Seeshaupt:innen geschaffen?	Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1 bis 8- Wohnbedürfnis
	5.Städtebau a. Was ist die städtebauliche Idee? Es ist keine städtebauliche Idee erkennbar. Der Entwurf lässt jegliche städtebauliche Qualität und insbesondere räumliche Qualität vermissen. Es	Zu a und b.)Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1 bis 8- Baukosten, Grundwasserschutz, Einschränkung der

<p>gibt keine räumliche Spannung, lediglich eine langweilige Traufstellung von immergleichen Doppel- und Einzelhäusern. Es sollten Baulinien an geeigneter Stelle eingesetzt werden, um eine beabsichtigte Raumbildung umsetzen zu können. Dazu wäre allerdings ein fachkundiger städtebaulicher Entwurf Voraussetzung.</p> <p>b. Wo ist die Quartiersmitte? Wo und was sind Identifikationspunkte? Wo finden sich Treffpunkte mit Aufenthaltsqualität? Die vorgesehen öffentlichen Grünflächen sind lediglich Restflächen ohne räumliche Qualität.</p> <p>c. Der städtebauliche Bezug zur Umgebung fehlt zum Teil. Die Neubebauung fügt sich bzgl. der Gebäudehöhen und der Körnung nur teilweise in den Bestand ein. Dies entspricht nicht der gewünschten städtebaulichen Prämisse „den Ort weiterbauen“. So fragt man sich warum an der Baumschulenstraße gegenüber IV+D-Geschossen nur II+D-Geschosse und neben I+D-Einfamilienhäusern eine III-geschossige „Klopfer“-Bebauung vorgesehen ist.</p> <p>d. Das „Siedlungselement Villa“ ist äußerst fragwürdig. Diese Formensprache entbehrt jeglicher lokalen Baukultur sowie jeglichen Anspruchs an qualitätvolles Bauen und würde den beliebig austauschbaren Einheitsbrei von Neubauprojekten in Seeshaupt fortsetzen. Ein mehrgeschossiger Wohnungsbau in diesen Dimensionen stellt lediglich eine billige historisierende Kopie der wertigen historischen ortsbildprägenden Villen (z. B. Seeschlösschen) in Seeshaupt dar.</p> <p>e. Gemäß Seeshaupter Ortsgestaltungssatzung ist eine Dachneigung von 22-40 Grad zulässig. Der B-Plan setzt eine Dachneigung von 20-35 Grad fest und entspricht damit nicht der Ortsgestaltungssatzung.</p> <p>f. Die Eingangssituation ist äußerst unbefriedigend. Das Erste was man am Quartierseingang wahrnimmt ist eine TG-Einfahrt, eine große versiegelte Fläche aus TG-Rampe und Erschließungsstraße ohne gliederndes Grün sowie in der Blickachse ein Müllhäuschen, in einer ausgebissenen Ecke am Kinderspielplatz. So wünscht man sich keinen Quartiersauftakt.</p> <p>g. Was soll man unter dem neu kreierten Begriff „Gartendorfcharakter“ verstehen? Eine Anlehnung an die „Gartenstadt“? Der Begriff Gartenstadt wird umgangssprachlich leider immer wieder falsch verwendet. Eine Gartenstadt ist im ursprünglichen Sinne KEINE begrünte Stadt. Bei diesem Begriff ging / geht es vielmehr um geordnetes Lenken des unkontrollierten Wachstums mit einem genossenschaftssozialistischen Modell. Ist das im Gärtnerei-Quartier beabsichtigt?</p> <p>h. Eine Quartiersentwicklung im Herzen von Seeshaupt sollte dem ländlichen Charakter („genius loci“) sowie der örtlichen Baukultur gerecht werden. Gleichzeitig hat Seeshaupt, nicht zuletzt als Teil der Metropolregion München, eine Pflicht mit den aktuellen Herausforderungen der Stadt- und Ortsentwicklung verantwortlich umzugehen und Antworten zur Innenentwicklung und Dichte zu geben, gerade an diesem Standort in der</p>	<p>Begründung</p> <p>Zu c.) Verweis auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern. Diese erhebt keine Einwände, im Gegenteil, es wird sogar empfohlen die Vollgeschosse von Baufeld 05 in Richtung Erhöhung anzupassen.</p> <p>Zu d.) Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Zu e.) im Bebauungsplan können abweichend von der Ortsgestaltungssatzung Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Zu f.) Der geschilderte Eindruck wird nicht geteilt. Die Einfahrtsbreite der Tiefgarage beträgt lediglich 5,0 Meter, die Erschließungsstraße misst 6,50 Meter. Beide Flächen sind funktional notwendig und werden durch begleitendes Grün, eine sorgfältige Gestaltung sowie die Einbindung in den öffentlichen Raum städtebaulich angemessen integriert. Die Anordnung des Müllhauses entspricht den Anforderungen an kurze Wege und ist aus funktionalen und gestalterischen Gründen bewusst in Randlage positioniert. Der Quartierseingang wird durch Begrünung, Aufenthaltsqualitäten und die bauliche Gestaltung als adressbildender Bereich ausgebildet.</p> <p>Zu g.) Der missverständliche Begriff Gartendorfcharakter wird in der Begründung herausgenommen und umformuliert.</p> <p>Zu h.) Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1 bis 8- Wohnbedürfnis</p> <p>Zu i.) Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>Ortsmitte. Eine zeitgemäße Antwort ist der vorliegende gesichtslose Teppich aus Villen, Einfamilien- und Doppelhäusern definitiv nicht. Baukultur und zeitgemäßes ländliches Bauen geht anders!</p> <p>i. Die Gestaltungsvorschriften sollten weiter gehen, so sollte bei den Doppelhäusern z. B. eine einheitliche Brüstungshöhe und Materialwahl der beiden Wohneinheiten vorgeschrieben werden.</p>	
<p>6. Wohnen / Inklusion</p> <p>a. Dem Bedarf an Wohnvielfalt wird die Planung nicht gerecht. In der Planung findet sich kein bedarfsgerechter Wohnungsmix. Unterschiedliche wohnungsgrößen? Wohnen für alle Altersgruppen? Betreutes Wohnen? Seniorenwohnungen? Wurde über genossenschaftliches Wohnen nachgedacht?</p> <p>b. Ist die Barrierefreiheit gewährleistet?</p> <p>c. Ist die Inklusion berücksichtigt?</p>	<p>Zu h.) Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1 bis 8- Wohnbedürfnis</p>
<p>7. Nachhaltigkeit / Klimafolgenanpassung</p> <p>a. Den Anforderungen an ein klimarobustes Gesamtkonzept wird die vorliegende Planung nicht gerecht.</p> <p>b. Warum werden nicht alle Betriebsgebäude der Gärtnerei erhalten und umgenutzt (z. B. Wohnen, Quartierszentrum, ...)? Erhalt der grauen Energie? Ein Abriss ist nicht mehr zeitgemäß.</p> <p>c. Der angestrebte geringe Versiegelungsgrad durch das „Siedlungselement Villa“ wird in Frage gestellt.</p> <p>d. Es gibt keine verbindlichen Aussagen zum Versiegelungsgrad von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen.</p> <p>e. Aussagen zur Versickerung von Oberflächenwasser werden nur in den Hinweisen gemacht, es werden dazu keine Festsetzungen getroffen.</p> <p>f. Es werden keine Aussagen zur Grauwassernutzung getroffen.</p> <p>g. Es fehlt ein nachhaltiges, zertifiziertes Energiekonzept (postfossile Primärenergie 100 %), nur eine vage Zielaussage „Berücksichtigung und Chancen erneuerbarer Energieversorgung für das Quartier an Stelle von Gas“.</p>	<p>Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1 bis 8- Bodennutzung, Klimaschutz</p> <p>Insgesamt wurde der Versiegelungsanteil gegenüber der alten Planung reduziert. In Sitzungen am 25.07.2023 und 24.11.2023 wurde dies in Gegenüberstellungen in Präsentationen ausführlich erläutert.</p>
<p>8. Freiraum</p> <p>a. Der Baumbestand ist nicht korrekt aufgenommen. Der Baumbestandsplan ist zu aktualisieren und die zu erhaltenden Bäume sind entsprechend im B-Plan anzupassen.</p> <p>b. Die öffentlichen Grünflächen mit Großgrün entbehren jeglicher städtebaulichen Qualität, sie sind lediglich Restflächen ohne Bezug und ohne wirkliche Aufenthaltsqualität.</p> <p>c. Angeblich werden hochwertige Grünverbindungen umgesetzt, aber wo?</p> <p>d. Die „Erlebbarkeit des grünen Gärtnerei Quartiers“ soll beibehalten werden. Das Gärtnerei Quartier war nie grün, es war vielmehr geprägt von versiegelten Flächen und linearen Strukturen.</p> <p>e. Eine Quartiersmitte mit einem Quartiersplatz / Anger / Treffpunkt fehlt.</p>	<p>Der Baumbestand wird geprüft und ggf. aktualisiert.</p> <p>Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1 bis 8- Wohnruhe, Lokale Identität</p>
<p>9. Verkehr / Mobilität</p> <p>a. Es gibt kein Mobilitätskonzept. Mobilität wird nicht zukunftsfähig neu gedacht.</p> <p>b. Es gibt keinen Mobilitätshub, was inzwischen state-of-the-art bei einer Quartiersentwicklung ist.</p>	<p>Zu a bis g.: Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1 bis 8- Baukosten, Grundwasserschutz, Einschränkung der Begrünung/ Wohnruhe, Versiegelung,</p>

<p>c. Gibt es Überlegungen zur Abweichung von der Stellplatzsatzung mit Reduzierung des Stellplatzschlüssels?</p> <p>d. Die Erschließung erfolgt ohne Not über eine unverhältnismäßig lange Stichstraße. Die vorhandene kurze Erschließung von der St. Heinricher Straße wird nicht genutzt.</p> <p>e. Die Chance auf ein autoarmes Quartier mit hoher Sicherheit und hoher Lebensqualität wird verspielt. Die Tiefgarage fängt einen Großteil des Verkehrs zwar am Eingang ab, aber dadurch, dass die östlichen Grundstücke die Garagen am Haus haben, wird über die lange Stichstraße unnötigerweise Kfz-Verkehr bis in den hintersten Bereich des Quartiers hineingezogen. Auch die Baumschulenstraße bekommt mehr Verkehr durch die Quartierserschließung als nötig wäre.</p> <p>f. Durch die ergänzende Ringerschließung kommt es zu einem viel zu hohen Erschließungsaufwand. Teilweise sind Grundstücke doppelt und dreifach erschlossen, was völlig flächeneffizient und unwirtschaftlich ist sowie zu einem unnötig hohen Versiegelungsgrad führt.</p> <p>g. Die Durchlässigkeit zur Rosenstraße für Fußgehende und Radfahrende ist gegeben, die mögliche und so wichtige Durchlässigkeit zur St. Heinricher Straße bleibt aber ungenutzt; Das gesetzte Ziel der „Durchgängigkeit in N-S-Richtung“ ist damit nicht umgesetzt.</p> <p>h. Wie sind die Walmdachvillen erschlossen? Dazu fehlt eine Aussage.</p> <p>i. 100 % der TG-Kfz-Stellplätze sind mit E-Ladeoption vorzurüsten.</p> <p>j. Grundsätzlich sollten Fahrradstellplätze ebenerdig (im EG der Gebäude) angeordnet werden um eine beste Zugänglichkeit zu gewährleisten. Wenn Fahrradstellplätze in der TG angeboten werden, müsste die TG eine lichte Höhe von mind. 2,50 m haben, damit innerhalb der TG mit dem Fahrrad gefahren werden kann. Außerdem müsste die Rampe für Radfahrer ausgelegt sein (20 m Rampenlänge mit Zwischenpodest, ausgelegt für Lastenfahrräder).</p>	<p>Grünerhaltung, Erschließung</p> <p>Zu.g. Die Erschließung zur St. Heinrich Straße ist rechtlich nicht gesichert. Für Fußgänger und Radfahrer ist die Durchgängigkeit gesichert.</p> <p>Zu.h.) Die Walmdachvillen sind über die Tiefgarage erschlossen. Eine Aussage wird ergänzt</p> <p>Zu i.) Der Umfang wird dem Bedarf angepasst und muss nicht zum aktuellen Zeitpunkt festgesetzt werden.</p> <p>Zu.j.) Fahrradstellplätze in der Tiefgarage bieten witterungsgeschützten Abstellraum und sind planerisch vorgesehen. Eine lichte Höhe von 2,50 m ist nicht erforderlich, da die Nutzung im Regelfall im Schiebetrieb erfolgt. Die Rampe dient primär der Kfz-Erschließung. Zusätzlich werden im Quartier ebenerdig ausreichend Fahrradstellplätze angeboten – auch für Lastenräder.</p>
---	--

Abstimmung vom 08.04.2025: 9:8

12	Shelly Renger 19.3.2025	Abwägungsvorschlag
	<p>Ursprünglich hieß es „Rahmenplan bzw. Rahmenkonzept“ für das gesamte Wohngebiet, ca. 4 Hektar, rund um das Baumschulengelände. Die damaligen Gemeindevertreter haben unmöglich zusätzliches Baurecht für bereits ausgewiesenes Bauland im gesamten Wohngebiet angeboten. Unsere Anliegergemeinschaft hat stets darauf hingewiesen, dass Baurecht für Wohneinheiten „in Maßen“ und „gerecht“ verteilt werden sollte.</p> <p>Der momentane Entwurf für das Gärtnerquartier, mit Einbeziehung von einzelnen Grundstücken aus den Bebauungsplänen „Südl. St. Heinricher Str., Teil 1 “ bzw. „Unterfeld“ <u>regelt zusätzliches Baurecht in ungerechter Weise.</u></p> <p>Zum Beispiel, auf der FINr. 466 werden 2 WE erlaubt, auf FINr. 437/3 werden 4 WE erlaubt, und auf dem Baugrundstück FINr. 73/1 ist nur noch 1 WE erlaubt, obwohl es nicht lange her ist, dass alle Grundstücke mal im gleichen Bebauungsplan waren. In Bebauungsplänen in der unmittelbaren Nachbarschaft sind immer noch 650 bzw. 700 qm Grundstück pro Wohneinheit notwendig. Wir regen an, eine Regelung zu finden, die sich für alle Baugrundstücke im gesamten Wohngebiet gleichmäßig</p>	<p>Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten richtet sich nach planungsrechtlichen, städtebaulichen und funktionalen Kriterien, insbesondere der Lage, Erschließung und Einbindung der jeweiligen Grundstücke in die geplante Gesamtstruktur. Die Zulässigkeit zusätzlicher Wohneinheiten im aktuellen Plangebiet wurde unter diesen Aspekten differenziert festgelegt.</p> <p>Die im Einzelfall abweichende Anzahl zulässiger Wohneinheiten stellt demnach keine Ungleichbehandlung im rechtlichen Sinne dar.</p> <p>Die in der Stellungnahme teilweise genannten Flächen (FI.Nr. 73/1) liegen in anderen, rechtskräftigen Bebauungsplänen und sind nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Eine</p>

<p>positiv auswirkt. Alle Grundstücke sollten die gleiche Behandlung genießen und das gleiche Baurecht bekommen.</p>	<p>einheitliche Regelung über mehrere Plangebiete hinweg ist bauplanungsrechtlich nicht möglich.</p>
<p>2) Wir sind der Meinung, dass das Baumschulengelände groß genug für eine kreative, innovative und attraktive Bebauung ist.</p> <p>a) Die Planung von 2, 4, und 6 Familienhäuser für ein „Gärtnereiquartier“ ist nicht geeignet und die Bebauung im momentanen Entwurf wäre viel zu eng. Vorteilhafter wären, z.B. 10 individuell gestaltete Gebäude mit 5 Wohneinheiten oder 12 Gebäude mit 4 Wohneinheiten, mit ausreichend Grünflächen und Bewegungsfreiraum für alle.</p> <p>b) In der Erklärung wird angegeben, dass auf den Grundstücken im östlichen Teil der Bau von Garagen genehmigt ist, auf dem Plan jedoch, sieht man gar keinen Platz für Garagen. Die Weglassung der Garage im Entwurf täuscht eine lockere Bebauung vor. Wir regen an, die Garagen im Plan darzustellen.</p> <p>c) Der Wendehammer ist, verglichen mit vorherigen Planungen, zu klein.</p> <p>d) Die Zufahrt zu den Grundstücken FINr. 466 und 469 und 470 (östlicher Teil) beträgt in der Breite 250 cm, ein Mindestmaß von 300 cm ist nicht vorhanden . ? Die Grundstücke sind dann jedoch nicht groß genug für eine Bebauung mit diesem vorhandenen Baufenster, 4 Garagen und Fahrradhäuschen bzw. Müllhäuschen Rirjeweils 4 Wohneinheiten.</p> <p>e) Die 2 großen Gebäude in der Mitte des Quartiers, mitten im Grünen, abgeschottet durch Bäume, sind für dieses Areal nicht geeignet. Die erlaubte Höhe würde ein oder zwei Penthouse Wohnungen ermöglichen, vielleicht käme eine Dachterrasse dazu, rund um eine enge Bebauung, jedes Gebäude mit Blick direkt auf das Nachbarhaus gerichtet, mit einem einheitlichen Baum am nordwestlichen Ecke, wie in einer Arbeiter- oder Militärsiedlung aus einem vergangenen Jahrhundert. Wir regen an, eine einheitliche maximale Gebäudehöhe festzulegen, die Baufenster so zu planen, dass die Häuser nicht in einer Flucht sind und die strenge und eckige Straßenführung zu lockern.</p> <p>f) Wir regen an, das öffentliche Müllhäuschen „direkt am Zaun“ vom Grundstück 461/9 zu streichen. Ein öffentliches Müllhäuschen könnte in der Tiefgarage bzw. näher an der Baumschulenstrasse aufgestellt werden.</p>	<p>Zu a: Der vorliegende Entwurf gewährleistet bereits eine ausgewogene Mischung aus Mehrfamilien-, Doppel- und Einzelhausstrukturen. Die angestrebte Dichte ist städtebaulich verträglich und ermöglicht bezahlbaren Wohnraum bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität. Durch die Gliederung in Baufelder, großzügige Grünflächen und eine maßvolle Baukörperstellung wird ausreichend Freiraum und Wohnqualität für alle Bewohnerinnen und Bewohner sichergestellt. Eine kleinteiligere Bebauung würde zu einer übermäßigen Erschließung und Flächenversiegelung führen und steht nicht im Einklang mit den Zielen der Flächenschonung und der wirtschaftlichen Umsetzung des Projekts.</p> <p>Zu.b.) Die mögliche Unterbringung von Garagen wurde im Rahmen der Planung geprüft und ist grundsätzlich baurechtlich zulässig. Auf eine zeichnerische Darstellung im Plan wird bewusst verzichtet, um den zukünftigen Bauherrschaften größtmögliche Flexibilität bei der Ausgestaltung ihrer Grundstücke zu ermöglichen. Die dargestellte Bebauung bildet somit keine Täuschung, sondern lässt Raum für individuelle Lösungen im Rahmen der geltenden Festsetzungen.</p> <p>Zu c.) Die Dimensionierung des Wendehammers wurde fachlich geprüft und entspricht den geltenden verkehrstechnischen Anforderungen. Eine ausreichende Befahrbarkeit, auch für Feuerwehr und Müllfahrzeuge, ist sichergestellt.</p> <p>Zu.d.) Eine Verbreiterung auf 3.0 Meter wird geprüft.</p> <p>Zu e.) Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1-8: Wohnbedürfnis</p> <p>Zu f.) der Vorschlag wird geprüft.</p>
<p>3. Wir befürchten, dass der Entwurf zu viel Freiraum für einen „Schleichweg“ von der St. Heinricherstrasse zum Gärtnereiquartier zulässt.</p>	<p>Eine unzulässige Erschließung mit Pkw von der St. Heinricher Straße in das Quartier ist nicht zu befürchten. Der</p>

<p>Es muss absolut ausgeschlossen sein, dass die private Einfahrt wieder zum Streitthema wird. Wir brauchen weder in unserer Nachbarschaft noch in der Gemeinde Seeshaupt <u>keine Wiederholung</u> der 10-jährigen Diskussionen über private Wegerechte und mögliche Enteignungen. Die Bequemlichkeit von 20 Haushalten im östlichen Teil des Quartiers darf nicht die Rechtslage beeinflussen, deswegen darf ein „Schleichweg“ gar nicht erst möglich gemacht werden. Wir regen an, dass die Rechtslage im Bebauungsplan klar und deutlich dokumentiert wird. Es muss auch klargestellt werden, dass private Einfahrten nicht von Baufahrzeugen befahren werden dürfen.</p>	<p>Bebauungsplan sieht lediglich einen Fuß/Radweg in diesem Bereich, der durch eine Grünfläche eindeutig markiert ist. Die Erschließung des östlichen Quartierteils erfolgt ausschließlich über die geplante interne Erschließungsstraße von der Baumschulenstraße her. Die Rechtslage wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt; private Einfahrten bleiben davon unberührt. Eine Nutzung privater Zufahrten durch Baufahrzeuge ist nicht zulässig und unterliegt der zivilrechtlichen Verantwortung der Beteiligten.</p>
<p>4. Wir regen an, dass Freiraum für Heckenbepflanzung auf allen Grundstücken vorgeschrieben werden muss.</p>	<p>Vorgaben für Grünordnung sind bereits enthalten.</p>
<p>5. Im Entwurf sind die farbliche Kennzeichnungen für „öffentliche Verkehrsfläche“ und „private Verkehrsfläche“ täuschend ähnlich. Das gilt auch für „öffentliche Grünfläche“ und „private Grünfläche“. Um zukünftige Diskussionen und Auseinandersetzungen zu vermeiden, regen wir an, dass die Kennzeichnungen eindeutiger unterschiedlich sein sollen.</p>	<p>Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und geprüft.</p>
<p>6. der Begründung steht der Bedarf und die hohe Nachfrage an bezahlbaren <u>Wohnbau/lächen /iir Einheimische</u> erfüllt ...“ Es ist zu prüfen, ob der Ausdruck „mr Einheimische“ zeitgemäß ist. Es ist zu hinterfragen, ob „Wohnbauflächen“ überhaupt angeboten werden. Sollten der jetzige Grundstückseigentümer die gesamte Fläche bebauen und in seinem Eigentum belassen, würden die Wohneinheiten nur vermietet werden und das Angebot an „Wohnbauflächen“ bzw. „Wohnbauflächen für Einheimische“ wäre somit nicht vorgesehen.</p>	<p>Die im Textentwurf verwendete Formulierung „Wohnbauflächen für Einheimische“ bezieht sich auf die intendierte Zielrichtung der Planung, nicht auf eine rechtlich verbindliche Vergabeform. Ob Grundstücke verkauft oder vermietet werden, obliegt der Entscheidung des jeweiligen Eigentümers und kann mit dem Instrument des Bebauungsplans rechtlich nicht gesteuert werden. Die planerische Ausweisung als Wohnbaufläche schafft jedoch grundsätzlich die Voraussetzungen für Wohnraum, auch für ortsansässige Bevölkerung.</p>
<p>7. Im Präambel, streiche „Wessobrunn“ und setze „Seeshaupt“. Möge Seeshaupt seinen Charme und dörflichen Charakter beibehalten.</p>	<p>Redaktionelle Änderung wird vorgenommen.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht übernommen. Die aktuelle Planung berücksichtigt zentrale Ziele wie Wohnvielfalt, Durchgrünung und Aufenthaltsqualität in ortsverträglicher Form.</p>	

Abstimmung vom 08.04.2025: 9:8

13	Christiane und Wolfgang Weber 19.03.2025	Abwägungsvorschlag
	<p>wir lehnen die neue Fassung des Bebauungsplanes für das Gärtnerei-Quartier ab und befürworten den Planentwurf, der bis zum Jahr 2020 mit Stadtplaner Bernhard Landbrecht und der Architektin Katharina Heider entwickelt wurde.</p> <p>Der Geist des Miteinander Wo könnte dieser Geist besser wachsen, als in einem früheren Gärtnereigelände. Lassen Sie uns die 13-jährige Geschichte des Gärtnerei-Quartiers von Anfang an betrachten: Was ist seitdem geschehen? Eine Idee zu einer Wohnbebauung für möglichst viele neue Mietwohnungen auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Demmel, für möglichst viele Seeshaupter Bürgerinnen und Bürger, wird</p>	<p>Die frühere Planung (Rahmenplan 2018, Vorhaben- und Erschließungsplan 2020) wurde vom Gemeinderat diskutiert, aber nicht weiterverfolgt, da sie nicht den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen entsprach. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2022 und der Veränderungssperre vom 21.06.2022 hat sich der Gemeinderat bewusst für</p>

<p>vorgelegt.</p> <p>Das benötigt besonders die junge Generation doch dringendst! - Wir finden, das Projekt hat einen modernen dörflichen Charakter. Das konnten wir schon beim Anschauen des großen Modells erspüren. Kennen alle Gemeinderätinnen und Gemeinderäte dieses sehr anschauliche Architekturmodell? Licht und Luft könnten hier frei fließen. Leben ist doch Bewegung - für Jung und Alt. Auf den vielen Freiflächen und in einem Veranstaltungsraum könnten Begegnungen stattfinden. Diese Bewegung fand selbst auch in den Häusern mit der modulen, anpassbaren Bauweise Eingang. Wir und besonders Sie, als Gemeinderat, sind der Zukunft verpflichtet. Wir müssen in den Dörfern und Städten künftig zusammenrücken. Das Projekt, das Sie beendet haben, wies in die Zukunft: es wäre großzügige Nähe und individuelle Freiheit entstanden, trotz des unbedingt notwendigen Flächensparens.</p> <p>Die vom Stadtplaner Bernhard Landbrecht vorgeschlagene Bebauung war nicht massiv. Die Geschoßbauwohnungen im Westen und im Norden hätten einen großartigen Übergang von den benachbarten, zum Teil sehr hohen, Bebauungen zum neuen Wohnquartier geschaffen. Da in diesen Wohnungen mehr Bewegung stattfindet, ist der Bezug zum Außenraum wichtig: man hätte sich auf den vielen Plätzen ohne weiteres treffen können. Auf dem baumbestandenen Platz in der Mitte wären Feste möglich gewesen oder einfach nur ein Ratsch. Nach Osten und Süden war die Bebauung niedriger geplant und hätte zu den bestehenden Einzelhäusern der Nachbarschaft gepasst.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan von Frau Heider vom April 2020 führte mit seinen mannigfaltigen Gedanken in die Zukunft des Miteinanders. Damit wäre es ein typisches Dorferneuerungsprojekt, noch dazu mit kundigster Beratung. Da hätte Seeshaupt weit über seine Grenzen hinaus strahlen können!</p> <p>Stattdessen wurde auch noch die ganze Dorferneuerung abgeblockt. Wie schade, wenn man bedenkt, was mit Kreativität und Begeisterung verwirklicht werden kann und wie viele Seeshaupterinnen und Seeshaupter sich in den Projekten eingebracht haben (zum Beispiel beim Bürgerplatzl, da hat der jetzige Erste Bürgermeister sogar tatkräftig mitgewirkt!).</p> <p>Dem Bebauungsplanentwurf der „AGL-Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH“ stimmen wir nicht zu. Besonders die Punkte (Nicht-)Wohnraumverdichtung und Flächenversiegelung weisen in die falsche Richtung, nämlich rückwärts. Innovativ geht anders!</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, das Vorhaben von Katharina Heider ist für Seeshaupt zu wertvoll, um in der Schublade zu landen. In Ihren Händen kann ein Wiederaufleben liegen. Dazu bestehen viele Möglichkeiten. Trauen Sie sich.</p>	<p>eine Neuaufstellung entschieden. Die frühere Planung ist daher nicht mehr planungsleitend.</p> <p>Der aktuelle Entwurf berücksichtigt ebenfalls gemeinschaftsstiftende Elemente, u.a. durch eine zentrale Grünfläche mit Aufenthaltsqualität, verkehrsberuhigte Erschließung und gemischte Wohnformen. Eine differenzierte Verdichtung findet statt, insbesondere in den Baufeldern 03 bis 06 mit kleineren, leistbaren Wohneinheiten. Der Entwurf verfolgt das Ziel einer ortsbildverträglichen, durchgrünten Quartiersentwicklung unter Beachtung von Klimaschutz, Mobilität und sozialer Durchmischung. Die Entscheidung über die inhaltliche Ausrichtung der Planung obliegt dem Gemeinderat im Rahmen seiner kommunalen Planungshoheit (§ 1 BauGB). Die Planung wurde unter Einbindung qualifizierter Fachplaner entwickelt und wird auf Grundlage gesetzlicher Vorgaben fortgeführt.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht übernommen. Die frühere Planung wurde durch Gemeinderatsbeschluss ersetzt. Die aktuelle Planung berücksichtigt zentrale Ziele wie Wohnvielfalt, Durchgrünung und Aufenthaltsqualität in ortsverträglicher Form.</p>	

Abstimmung vom 23.04.2025: 9:7

14	Dr. Gerd Sparrer - 21.03.2025	Abwägungsvorschlag
	<p>Nach ausführlicher Beschäftigung mit o.g. Bebauungsplan und einem Gespräch am 21.3. 2025 mit dem 1. Bürgermeister Fritz Egold möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <p>Die Villenbebauung widerspricht dem Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum für einheimische junge Familien und auch älteren Menschen (die übrigens schon lange darauf warten hier sesshaft bleiben zu können). Bei den heutigen Preisen ist es für diesen Personenkreis wahrscheinlich nicht mehr möglich, sich Wohnraum wie er im BP konzipiert ist, zu leisten. Man könnte dies als „Scheineinheimischenmodell“ bezeichnen. Profitieren davon würden nur die „Geldigen“ für die es es in Seeshaupt ein ausreichendes Wohnangebot gibt.</p> <p>Die soziale Komponente eines so wichtigen städtebaulichen Projekts wurde meiner Ansicht nach im BP zu sehr vernachlässigt. Inzwischen ist es Standard ein gutes gemeinschaftliches Zusammenwohnen (z.B. Mehrgenerationenhaus etc.) mit entsprechender Infrastruktur zu ermöglichen.</p> <p>Wurde diese BP überhaupt von einem dafür qualifizierten Städteplanungsbüro erarbeitet? Die Homepage des Büros Arbeitsgruppe für Landschaftsplanung (AGL GmbH) zeigt keine besonderen städtebaulichen Qualitäten die der Dimension dieses Projekt adäquat sind.</p> <p>Vorliegendes Verkehrskonzept verspielt die Chance auf ein verkehrsberuhigtes Wohnquartier (zu lange Stichstraße, Überserschließung durch Ringstraße) und ist nicht zukunftsfähig(fehlende Aussehen zur Mobilität).</p> <p>Eine detaillierte Bedarfsprüfung wurde nicht durchgeführt, obwohl die Notwendigkeit dazu absolut besteht. Somit fehlt der vorliegenden Planung die Berücksichtigung der Ziele bedarfsgerechten bezahlbaren Bauens. Ob diese bei der Dimension dieses Projekts im Sinne einer effizienten Verwaltungspraxis nicht erforderlich ist, ruft Einwand hervor, genauso wie, dass die gegenständliche Bauleitplanung diese Ausnahme tatsächlich erfüllt. Ich fordere die Gemeinde Seeshaupt auf, die fehlende Bedarfsprüfung nachzuholen.</p> <p>Das Gärtnerei-Quartier ist ortszentriert und kann meiner Ansicht nach nicht verglichen werden mit der sogenannten charakteristischen Siedlungsstruktur des ländlichen Oberlands wie im BP beschrieben. Umso wichtiger ist es meiner Ansicht nach ein fundiertes städtebauliches Konzept wie es in der Rahmenplanung und im darauf aufbauenden Vorhabenbezogenen BP von 2019 bereits geschehen ist, vorzulegen.</p> <p>Einwände bestehen meiner Ansicht nach auch bezüglich der großen Tiefgarage. Ob der Bau einer solchen Tiefgarage, Boden- und Grundwasserschutz betreffend als „gering erheblich“ zu bewerten ist, bezweifle ich ebenfalls. Eine ausreichende Begründung liegt nicht vor.</p> <p>Nächste Einwände:</p> <p>Ob Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Wasser, Boden als gering erheblich zu bewerten ist bezweifle ich ebenfalls. Eine ausreichende Begründung liegt ebenfalls nicht vor.</p> <p>„Verbal argumentative“ Bewertung darf bei einem Projekt dieser Größenordnung doch nicht der Maßstab und ausschlaggebend sein. Dafür müssen doch fundierte Gutachten erstellt werden, erst dann kann entschieden werden ob etwas gering, mittel oder hoch eingeschätzt wird.</p> <p>Abschließend fordere ich Sie auf, dass Sie dem zentralen Abwägungsgebot nachkommen und meine vorgebrachten Belange vollumfänglich und gerecht abwägen.</p>	<p>Die Planung berücksichtigt mit den Mehrfamilienhäusern in den Baufeldern 03 bis 06 und kleineren Parzellen bereits bezahlbareren Wohnraum.</p> <p>Eine weitergehende Verdichtung wurde aus städtebaulichen Gründen bewusst vermieden. Das Büro AGL ist als erfahrenes Planungsbüro qualifiziert.</p> <p>Die verkehrsberuhigte Ringerschließung mit Tiefgarage ermöglicht ein autofreies Quartiersinneres. Ausführungen zum Mobilitätskonzept sind den Stellungnahmen Nr.1-8 sowie ausführlich der Stellungnahme Nr. 1-Regierung von Oberbayern zu entnehmen.</p> <p>Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß BauGB berücksichtigt. Die Untere Naturschutzbehörde und die Regierung von Oberbayern haben keine Einwände erhoben.</p> <p>Eine formale Bedarfsprüfung ist nicht gesetzlich vorgeschrieben. Die Planung verfolgt das Ziel einer sozial ausgewogenen Quartiersentwicklung.</p>

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht übernommen. Die Gemeinde sieht die angesprochenen Belange im Rahmen der bestehenden Planung ausreichend berücksichtigt

Abstimmung vom 08.04.2025: 9:8

15	Peter Becker - 21.03.2025	Abwägungsvorschlag
	<p>als betroffener Bürger von Seeshaupt nehme ich zu o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>1. Für mich ist es völlig unverständlich, warum der vorhabenbezogene Bebauungsplan von 2022, basierend auf einer Rahmenplanung für ein modellhaftes Wohnquartier, die von der Regierung von Oberbayern gefördert und vom ehemaligen Gemeinderat 2018 beschlossen wurde, nicht weiter verfolgt wurde, Sie ad acta gelegt und einen Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan, ohne Angabe von wirklich neuen Planungszielen, gefasst haben. Inzwischen liegt eine Planung vor, die einem Seeshaupter Bürger in jeglicher Hinsicht als Verhinderungsplanung erscheint. Diese fragwürdige Vorgehensweise zerstört mein Vertrauen in die Arbeitsweise der Gemeinde Seeshaupt.</p> <p>2. Inzwischen ist wertvolle Zeit verstrichen und Sie sind keinen einzigen Schritt Richtung Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in unserer Gemeinde weiter gekommen. Mit Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit einer SoBoN kein bezahlbarer Wohnraum unter den aktuellen Rahmenbedingungen (Baupreise) machbar. Diese Baukörperkonfigurationen sind nicht zeitgemäß.</p> <p>3. Die Fördergelder der Regierung von Oberbayern wurden letztlich nicht zweckentsprechend verwendet. Das vorliegende Projekt entspricht nicht den Förderzielen. Haben Sie die Fördergelder an die Regierung von Oberbayern inzwischen wieder zurückgezahlt? Wenn nicht sind hier wertvolle Steuergelder verschwendet worden.</p> <p>4. Es liegt eine Planung mit einer Dichte vor, die dem Standort in der Ortsmitte von Seeshaupt nicht gerecht wird. Die Planung mit einer Dichte von 0,3 GFZ entspricht nicht dem im BauGB verankerten Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Innen- vor Außenentwicklung.</p> <p>5. Der Umgang mit den Umweltbelangen erfolgte nicht ordnungsgemäß. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden nur oberflächlich verbal begründet. Ich fordere insbesondere für das Schutzgut „Boden“ sowie für das Schutzgut „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ Gutachten, die die vorliegenden Aussagen ausreichend begründen.</p> <p>6. Die Planung entbehrt jeglicher fachlicher Kompetenz bezüglich einer zeitgemäßen integrierten Quartiersentwicklung. Die Entwurfsverfasserinnen mögen qualifizierte Landschaftsplanerinnen sein, verfügen aber über keine adäquaten Referenzen der integrierten Quartiersentwicklung.</p> <p>Ich beantrage die sofortige Beendigung dieses Verfahrens, da es der Zukunft von Seeshaupt und dem Wohl der Allgemeinheit schadet.</p>	<p>Die Gemeinde Seeshaupt hat mit Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2022 und der Veränderungssperre vom 21.06.2022 einen bewussten Neuanfang der Planung beschlossen. Der Rahmenplan von 2018 war nicht rechtsverbindlich und wurde aufgrund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen aufgegeben. Es bestand und besteht keine rechtliche Bindung zur Übernahme dieses Plans.</p> <p>Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird u.a. durch Mehrfamilienhäuser in den Baufeldern 03 bis 06 aufgegriffen. Darüber hinaus ermöglichen kleinere Bauparzellen sowie Doppelhäuser ein breiteres Wohnungsangebot. Die SoBoN kann bei Umsetzung dieses Baufelds entsprechend greifen.</p> <p>Die vorliegende Festsetzung von Grundflächen (GR) 3 ergibt sich aus der städtebaulichen Einbindung in das bestehende Umfeld, der geplanten Durchgrünung, dem Verzicht auf oberirdische Stellplätze sowie der Lage in sensibler Nähe zum See. Diese maßvolle Dichte ist ortsverträglich und funktional begründet. Der Grundsatz der Innenentwicklung nach § 1a BauGB bleibt durch die innerörtliche Lage des Plangebiets dennoch gewahrt.</p> <p>Zu den Umweltbelangen wurde ein Umweltbericht erstellt. Die Untere Naturschutzbehörde hat keine grundlegenden Einwendungen erhoben. Auch die Regierung von Oberbayern hat sich im Rahmen ihrer Stellungnahme nicht kritisch zu den Umweltaussagen geäußert. Die durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und artenschutzrechtliche Prüfung entsprechen den Vorgaben der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 2 Abs. 4 BauGB.</p> <p>Die Entwurfsverfasserinnen verfügen über die erforderliche fachliche Qualifikation zur Bearbeitung eines Bebauungsplans in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und weiteren Fachstellen. Die Planung ist in städtebaulicher, landschaftsplanerischer und</p>

		verfahrensrechtlicher Hinsicht tragfähig.
	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht übernommen. Der Bebauungsplan wird im ordnungsgemäßen Verfahren nach §§ 2 ff. BauGB fortgeführt. Die Belange wurden in die Abwägung einbezogen; fachliche und rechtliche Mängel sind nicht erkennbar. Ein Abbruch des Verfahrens ist nicht angezeigt	

Abstimmung vom 08.04.2025: 9:8

16	Stefanie Engelhart und Helge Kravatzky - 14.03.2025	Abwägungsvorschlag
	als angrenzende Eigentümer des Gärtnerei-Quartier, verfolgen wir die Entwicklung mit großem Interesse und freuen uns über den von der Gemeinde erstellten Bebauungsplan. Bei der Planung bitten wir zu berücksichtigen, dass unser Grundstück mit der Flur-Nr. 74/3, um einiges tiefer liegt als die zu beplanende Fläche. Gerade in Bezug auf das anfallende Tagwasser und die Beschattung durch höher stehende Häuser, wirkt sich dieser Geländesprung aus. Es wäre uns wichtig, wenn dieser Umstand in die Planung aufgenommen wird.	Die Gemeinde bedankt sich für die positive Rückmeldung zur Planung. Der angesprochene Geländesprung wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt. Das geplante Starkregenmanagement der Gemeinde sieht Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen vor, sodass ein unkontrollierter Abfluss von Tagwasser auf angrenzende Grundstücke ausgeschlossen werden kann. Bezüglich der Verschattung ist festzuhalten, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden. Darüber hinaus ist aufgrund der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude nicht mit einer relevanten Beeinträchtigung durch Schattenwurf auf das Grundstück Flur-Nr. 74/3 zu rechnen.
	Beschlussvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Belange hinsichtlich Geländesprung und Entwässerung wurden in der Planung berücksichtigt. Eine erhebliche Verschattung ist nicht zu erwarten.	

Abstimmung vom 08.04.2025: 9:8

17	Norbert Hornauer - 21.03.2025	Abwägungsvorschlag
	im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplan Gärtnerei-Quartier wende ich ein: 1 Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten, vereinfachten Verfahren (§ 13a BauGB) durchgeführt, da eine Innenentwicklung geplant werde. Dies steht im Widerspruch zur Behauptung, dass es sich zum Teil um einen innenliegenden Außenbereich handelt. 2 Weder aus Text noch Plan ist ersichtlich, wie öffentliche und private Belange ermittelt wurden und wie öffentliche Belange untereinander, wie öffentliche und private Belange gegenseitig und wie privaten Belange untereinander abgewogen wurden (§ 1 Abs. 7 BauGB). 3 Der Angebotsbebauungsplan ist nicht erforderlich, da die Umsetzung der vorgesehenen Villen-Bebauung von einer realistisch nicht zu erwartenden Neuordnung der Eigentumsverhältnisse an den überplanten Grundstücken mit neuen Grundstückszuschnitten abhängt. 4 Der Angebotsbebauungsplan ist fehlerhaft, da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf Dauer nicht mit seiner Verwirklichung gerechnet werden kann.	Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1 bis 8- Grundsätzliches und Fortführung des Rahmenplans.
	Beschlussvorschlag:	

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht übernommen. Die Gemeinde sieht die angesprochenen Belange im Rahmen der bestehenden Planung ausreichend berücksichtigt

Abstimmung vom 08.04.2025: 9:8

18	Mauritz Lüps - 21.03.2025	
	<p>seit vielen Jahren habe ich nun mit Interesse die bauliche und dörfliche Entwicklung Seeshaupts verfolgt, was mich zu folgender fachlichen Stellungnahme zum aktuellen Stand des Bebauungsplans "Gärtnerquartier" veranlassen musste:</p> <p>Der B-Plan zeigt im Grundsatz eine fast ausschließlich rein quantitative Zonierung zur Herstellung isolierter Grundstücke für EFHs oder EFH ähnlicher Gebilde: Wo sich vitale Dorfräume entwickeln könnten, zeigen sich scharf abgegrenzte Straßenräume (für das Auto aber nicht für den Menschen gemacht), die der Vermittlung zwischen Öffentlichem und Privatem entbehren und damit dem Dörflichen kaum gerecht werden können. Damit steht einer vermeintlichen Gettoisierung der Neubausiedlung für Jahrzehnte Tür und Tor offen – mehr als eine verpasste Chance, das geschätzte Dörfliche weiterbauen zu können.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen Nr. 1 bis 8 verwiesen.</p> <p>Die Gemeinde Seeshaupt verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel, eine durchgrünte, maßstäbliche Quartiersstruktur zu schaffen, die sich in das bestehende Ortsgefüge einfügt. Die geplante Ringerschließung mit verkehrsberuhigtem Bereich, der Verzicht auf oberirdische Stellplätze, die zentrale Grünfläche mit Aufenthaltsfunktion sowie die Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und kleineren Mehrfamilienhäusern fördern eine durchlässige, sozial durchmischte und auf Fußgänger orientierte Siedlungsstruktur.</p> <p>Die Kritik an einer fehlenden räumlichen Vermittlung wurde geprüft, jedoch sieht die Gemeinde durch die geplante Grünraumgestaltung, Wegeverbindungen und offene Bauweise eine dem Ort angemessene Struktur mit hoher Lebensqualität gewährleistet.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf verfolgt ein städtebauliches Konzept, das dem Ort angemessen ist und öffentliche wie private Räume gestalterisch und funktional verknüpft.</p>	

Abstimmung vom 08.04.2025: 9:8

19	Ann-Kathrin Gügel - 19.03.2025	Abwägungsvorschlag
	<p>Aus meiner Sicht als Architektin sind im vorgelegten Entwurf zu oben genanntem Bebauungsplan wesentliche öffentliche Belange nicht berücksichtigt oder wurden sogar verletzt. Auch eine nachvollziehbare Abwägung der Belange hat nicht stattgefunden.</p> <p>Ich fordere daher den Gemeinderat von Seeshaupt auf, sich noch einmal intensiver mit dem Thema zu beschäftigen und die angehängte Stellungnahme zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Bebauungsplan befindet sich im ordnungsgemäßen Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB und wurde erstmals gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen des Verfahrens erfolgt eine umfassende Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die Bewertung der Belange wird durch die Gemeinde in der Abwägungstabelle dokumentiert. Eine Pflicht zur inhaltlichen Übernahme einzelner Anregungen besteht nicht, sofern eine sachgerechte Abwägung erfolgt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung erfolgt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im weiteren Verfahren. Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot ist nicht erkennbar.</p>	

Abstimmung vom 08.04.2025: 9:8

20	Wessobrunner Kreis - 21.03.2025	Abwägungsvorschlag
	<p>Wir als Wessobrunner Kreis sind bemüht, die Baukultur im ländlichen Raum zu stärken und für Politik und Gesellschaft Anregungen zu geben. Erlauben Sie uns zu Ihrem Bebauungsplanverfahren „Gärtnerei-Quartier“ Stellung zu beziehen.</p> <p>Wir möchten Sie bitten sich im Zuge des Bebauungsplanverfahren noch einmal mit folgenden Punkten intensiver zu beschäftigen, um Ihrer Verantwortung gegenüber den Seeshaupter Bürgern und dem Ort in seiner besonderen landschaftlichen Lage gerecht zu werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Der vorlegte Bebauungsplan entspricht nicht den heutigen Anforderungen an Wohnen. Es sollte ein „modellhaft anpassungsfähiges Wohnquartier unter dem Gesichtspunkt des demographischen Wandels“ entwickelt werden ● Wurde eine Bedarfsermittlung durchgeführt? - Braucht Seeshaupt tatsächlich noch mehr Villen? - Es fehlen überall leistbare Mietwohnungen in verschiedenen Größen für verschiedenste Lebensentwürfe. Mit dem vorliegenden Entwurf ist dieses Ziel nicht zu realisieren. ● Wo kann man die ehemalige Gärtnerei im neuen „Gärtnerei-Quartier“ noch als Erinnerung erkennen? - Ein Ort, der über 100 Jahre als Gärtnerei vorhanden und weit über die Grenzen Seeshaupts bekannt und beliebt war, wird in ein gesichtsloses Neubaugebiet verwandelt... Auch weil identifikationsstiftende Nebengebäude nicht erhalten werden können und zum Beispiel zu Wohngebäuden umgebaut werden können. ● Eine Tiefgarage dieser Größenordnung erhöht die Baukosten enorm und unnötig. Wenn tatsächlich leistbare Eigenheime gefördert werden sollen, passt das nicht zusammen. Anstelle dessen wäre ein modernes Mobilitätskonzept wünschenswert. ● Das Konzept des Autofreien Wohnens wird begrüßt. Es wird vermisst eine gemeinschaftsstiftende, fußläufige Angersituation ● Insgesamt ist es unverständlich, dass bei einer Gesamtplanung in diesem Umfang zu verschwenderisch mit Grund und Boden umgegangen wird. Flächensparende Bauweisen erzeugen „positive Dichte“, senken die Baukosten und berücksichtigen den Klimaschutz. Diese Chance wird im vorliegenden Entwurf nicht wahrgenommen. <p>Wir, als Wessobrunner Kreis haben beispielhafte Bauten für zeitgemäßen Wohnen in unsere Ausstellung „lebenswert“ zusammengestellt. Die Ausstellung wurde im vergangenen Jahr an unterschiedlichen Stationen gezeigt, z.B. im Rahmen der 1. städtebaulichen Fachtagung des Landkreises Garmisch-Partenkirchen in Murnau und am Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V. und Schule der Dorf- und Landentwicklung Thierhaupten. Nächster Ausstellungsort ist in der Stadt Schongau am 2. Juni 25. Gerne können wir diese Ausstellung auch in Seeshaupt zeigen, um Anregung für zeitgemäße und bedarfsgerechte, städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit in unseren Dörfern zu geben. Wir waren vom Stadtplanungsamt Landsberg in einem Workshop eingeladen, um vor</p>	<p>Die Gemeinde Seeshaupt schätzt das Engagement zur Stärkung der Baukultur im ländlichen Raum sowie die angebotene Unterstützung und nimmt die Hinweise ernst.</p> <p>Die Anregung, ein anpassungsfähiges Wohnquartier unter dem Gesichtspunkt des demographischen Wandels zu entwickeln, entspricht grundsätzlich dem Ziel der Gemeinde, eine differenzierte Mischung an Wohnformen zu schaffen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht hierfür bewusst eine kleinteilige Gliederung mit einer Kombination aus Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Parzellen vor. So entstehen sowohl Wohnungen mit mehreren Einheiten als auch Raum für unterschiedliche Lebensphasen und Haushaltsgrößen. Eine förmliche Bedarfserhebung wurde nicht durchgeführt, jedoch stützt sich die Planung auf die kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum in Seeshaupt. Die Mehrfamilienhäuser erlauben leistbare Mietwohnungen und gemeinsam mit anderen Bauformen die Möglichkeit unterschiedlichen Ansprüchen gerecht zu werden. Einordnung als „Villenquartier“ wird daher nicht geteilt. Die bauliche Dichte, die Begrenzung der Baukörpergrößen und die vorgesehene soziale Durchmischung zielen bewusst auf ein leistbares und zugleich ortsangepasstes Angebot.</p> <p>Der Bezug zur historischen Nutzung als Gärtnerei findet sich in der Freiraumgestaltung, den Pflanzkonzepten sowie in der Bezeichnung des Quartiers wieder. Ortsbildprägende Bestandsgebäude der Gärtnerei können bis auf eine Garage aus den 90er Jahren erhalten werden, wenn dies die Eigentümer anstreben.</p> <p>Die zentrale Tiefgarage dient dem Ziel eines verkehrsberuhigten, weitgehend autofreien Quartiers und ermöglicht die Konzentration von Stellplätzen unterirdisch – zur Sicherung von oberirdischem Grünraum und Aufenthaltsqualität. Dezentrale Lösungen wurden planerisch abgewogen, waren jedoch hinsichtlich Funktionalität und Erschließung nicht zielführend. Das Konzept einer gemeinschaftlichen, fußläufigen Angerstruktur wird</p>

<p>der Aufstellung eines Bebauungsplans für den Teilort Ellighofen in einem Bürgerbeteiligungsverfahren gemeinsam den Bedarf an Wohnraum für unterschiedlichste Lebensphasen und Lebensentwürfe zu ermitteln. Gerne begleiten wir die Gemeinde Seeshaupt in Ihrem Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>innerhalb der Quartiersmitte durch zentrale Grünflächen und verkehrsberuhigte Erschließungselemente umgesetzt. Die Flächenausnutzung steht im Einklang mit § 1a BauGB (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und strebt eine kompakte Siedlungsstruktur bei gleichzeitiger Qualität in der Gestaltung und Freiraumversorgung an. Eine „positive Dichte“ wurde im Rahmen der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan stellt eine geeignete Grundlage für eine nachhaltige, sozial durchmischte und ortsangepasste Entwicklung dar.</p>	

Abstimmung vom 08.04.2025: 9:8

21	Dehnicke - 21.03.2025	Abwägungsvorschlag
	<p>im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Gärtnereiquartier“ nehme ich wie folgt Stellung: 1. Die Planung widerspricht den unter Ziffer 1 der Begründung aufgeführten Zielvorgaben der Gemeinde, 1.1. bezahlbare Wohnraumflächen für Einheimische zu schaffen und leistbare Mietwohnungen zu entwickeln Mit der überwiegenden Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser wird das Ziel bezahlbare Wohnraumflächen zu schaffen verfehlt. Die Bau-, Erschließungs- und Unterhaltskosten bezogen auf die Wohnfläche liegen bei dieser Bauweise deutlich höher als beispielsweise im Geschosswohnungsbau. Verschärfend kommt die zwingend zu errichtende Tiefgarage hinzu, die ihrerseits die Bau- und Betriebskosten unnötig in die Höhe treibt. Bei Wohneinheiten, die laut Satzung zwei Stellplätze zu errichten haben, kann dabei von Mehrkosten von 50.000 € ausgegangen werden, die bei ebenerdiger Errichtung hätten vermieden werden können. Auch sorgt diese Lösung für eine zeitliche Verzögerung, da mit der Bebauung der Grundstücke absehbar erst nach Fertigstellung der Tiefgarage begonnen werden kann, auch weil die Erschließung des Gebiets ja ungeschickterweise allein über die Baumschulenstraße realisiert werden soll. Der Bebauungsplanentwurf ist damit nicht nur teuer und ineffizient für die Bauwerber, auch die eigentlichen Ziele der Planung werden damit konterkariert. Angesichts der zuletzt massiv angestiegenen Baukosten ist die Entscheidung für diese Planung nicht nachvollziehbar. Es liegt somit ein Verstoß gegen § 1 (6) Nr. 2 BauGB vor, da „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt wurden.</p>	<p>Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1 bis 8- Wohnbedürfnis/ Baukosten, Grundwasserschutz, Einschränkung der Begründung/ Wohnruhe, Versiegelung, Grünerhaltung, Erschließung</p>
	<p>1.2. sparsam mit Grund und Boden umzugehen Sowohl die Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern als auch die Verkehrserschließung sind keine Lösungen, die sparsam mit Grund und Boden umgehen. Effizienter wären auch hier kompakte Baukörper. Diese hätten auch flexibel anpassbare Grundrisse und verschiedene Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen oder genossenschaftliche Modelle ermöglicht. Diese sind mit Einzel- und</p>	

<p>Doppelhäusern kaum zu realisieren. Schon die Aufgabenstellung der Gemeinde „Aufgreifen des Siedlungselements „Villa“, die ein Anlass der Neuplanung war, steht in Widerspruch zum Ziel der Flächensparsamkeit.</p> <p>Auch die Verkehrserschließung entspricht nicht diesem Ziel, da unnötigerweise und trotz der Bedenken des Gemeinderats mit einer Stichstraße und Wendehammer gearbeitet wird, obwohl eine durchgehende Erschließung zur St. Heinricher Straße möglich wäre.</p> <p>Hierbei scheinen die Interessen der Allgemeinheit nicht ausreichend gegenüber den Anwohnerinteressen abgewogen worden zu sein. Die Argumentation über das Verkehrsgutachten, das der Begründung nicht beiliegt, überzeugt jedenfalls nicht, da ja bereits eine Einmündung in die St. Heinricher Straße vorhanden ist.</p>	
<p>1.3. den Versiegelungsgrad zu reduzieren</p> <p>Das Argument mit einer aufgelockerten Bebauung den Versiegelungsgrad zu reduzieren ist irreführend und falsch. Je Wohneinheit sind dagegen mehr Flächen für Erschließung und Konstruktion gegenüber einer kompakten Bauweise erforderlich, was zu einem höheren Versiegelungsgrad führt. Auch die Tiefgarage ist als versiegelte Fläche anzusehen, da in diesem Bereich keine natürliche Grundwasserbildung möglich ist. Es fehlt auch eine Berücksichtigung dieser Tatsache in Abschnitt 5.2.3, da hier nur auf die oberirdischen Bauten und befestigten Flächen abgestellt wird, die Schlussfolgerung, dass das Schutzgut Wasser durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt werde ist dahingehend zu überarbeiten. Die Argumentation in der Begründung durch die Tiefgarage mehr Grünflächen zu schaffen ist damit ebenfalls irreführend. Hinzu kommt die Anordnung der dreigeschossigen Gebäude, die ganz oder teilweise neben der Tiefgarage angeordnet sind, anstatt darauf, wie es wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll wäre.</p>	
<p>1.4. erneuerbare Energieversorgung zu berücksichtigen.</p> <p>Dieser Aspekt wird gänzlich außer Acht gelassen. Einzig in den Festsetzungen findet sich ein Hinweis auf die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen, der jedoch durch die Vorgaben des GEG sowie die Sollvorschrift des Art 44a (4) BayBO obsolet erscheint. Die Stellung der Baukörper und die Festsetzung von Großbäumen sollte hinsichtlich der Nutzung solarer Strahlungsenergie optimiert werden. Es sollten auch Möglichkeiten einer gemeinsamen regenerativen und klimaneutralen Wärmeversorgung im Quartier untersucht werden, die auch mögliche Bedarfe und Synergieeffekte in der näheren Umgebung mit berücksichtigt. So sollte insbesondere die Nutzung von Grundwasser zur Wärmeversorgung untersucht werden.</p>	<p>Aspekte der Nutzung erneuerbarer Energien wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Der Bebauungsplan schafft durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen die rechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Energieversorgung. Darüber hinausgehende Regelungen – etwa zur verpflichtenden Nutzung bestimmter Energieträger oder zur gemeinschaftlichen Wärmeversorgung – können im Rahmen eines Bebauungsplans nicht verbindlich festgesetzt werden (§ 9 BauGB). Die Stellung der Baukörper sowie die Begrünungsmaßnahmen sind auf eine ausgewogene Balance zwischen Aufenthaltsqualität, Mikroklima und energetischem Potenzial ausgerichtet. Vertiefende Prüfungen, z.B. zur Nutzung von Grundwasser oder Nahwärmelösungen, sind Gegenstand nachgelagerter Prozesse im Zuge der Projektentwicklung und bedürfen einer freiwilligen Initiative der Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger.</p> <p>Die festgesetzte Dachneigung ist auf einen effizienten Ertrag von Photovoltaik- und Solaranlagen ausgerichtet.</p>
<p>2. Die Planung widerspricht den Zielen des Klimaschutzes</p> <p>Allein durch die Errichtung der Tiefgarage wird eine erhebliche Menge an CO2 freigesetzt. Eine Unterbringen von KFZ wäre mit oberirdischen Stellplätzen zu einem Bruchteil dieser Emissionen möglich. Zudem führt das Angebot an Stellplätzen auch zu fehlenden Anreizen für die Anwohner auf ein Auto zu verzichten, da sie ja an den Errichtungs- und Betriebskosten beteiligt sein werden, unabhängig von ihrem tatsächlichen Mobilitätsverhalten. Diese Planung setzt damit klimaschädliche Fehlanreize. Bei einer oberirdischen Unterbringung wäre der Verzicht auf ein KFZ dagegen direkt mit einem Gewinn an</p>	<p>Verweis auf Abwägung Stellungnahmen 1 bis 8- Bodennutzung, Klimaschutz</p>

<p>Freifläche verbunden. Diesen Umständen wurde im Zuge der Planung nicht ausreichend Rechnung getragen. Auch der Rückgriff auf eine 30 Jahre alte Stellplatzsatzung dürfte den aktuellen Bestrebungen zur einer klimafreundlichen Mobilität zuwider laufen. Die Möglichkeit die notwendigen Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu reduzieren wurde nicht einmal in Betracht gezogen. Die offene Bauweise hat ein ungünstiges A/V-Verhältnis für die Gebäude zur Folge, was sich negativ auf den Heizenergiebedarf auswirkt. Die Planung ist diesbezüglich zu optimieren. Die Planung verstößt damit gegen § 1 (5) BauGB (Klimaschutz und treibhausgasneutrale Versorgung), sowie gegen § 1 (6) Nr. 7a BauGB. Es ist nicht dargelegt, wie die Planung den Zielen der Klimaneutralität in Bayern bis 2040 nach Art. 2 BayKlimaG gerecht werden soll.</p>	
<p>3. Das Planungserfordernis ist nicht ausreichend begründet Der Planung liegt keine nachvollziehbare Bedarfsermittlung zugrunde (§ 1 (3) BauGB). Die demographischen Prognosen des Statistischen Landesamtes https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/index.html weisen für die Gemeinde Seeshaupt eine Zunahme der Bevölkerung von 2025 bis 2033 von insgesamt lediglich 50 Personen aus. Hieraus lässt sich jedenfalls nicht der allein hier dargestellte Zuwachs von 66 Wohneinheiten ableiten. Zudem nimmt die Zahl der Einpersonenhaushalte zu, was eher einen Bedarf an kleineren Wohnungen nahelegt. Insbesondere ist nicht erkennbar, weshalb überwiegend Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden sollen und wie sich dieser Bedarf auf die demographische Entwicklung Seeshaupts zurückführen lässt. Auch ist nicht erkennbar, inwieweit die geplante Siedlungsentwicklung im übrigen Gemeindegebiet, das bereits stark von diesem Siedlungstyp geprägt ist, sowie die Möglichkeiten zur Wohnraumschaffung im Gebäudebestand in die Ermittlung des Bedarfs und die Abwägungsentscheidungen eingeflossen sind. Gerade der Bedarf der „Einheimischen“, die von der Planung in besonderer Weise begünstigt werden sollen (s. Abschnitt 1) ist nicht ermittelt worden, weder in der Quantität noch hinsichtlich der benötigten Wohnformen. So ist beispielsweise nicht untersucht worden, inwieweit auch für ältere und alleinstehende Personen am Ort angemessener Wohnraum geschaffen werden kann, um die Potenziale in bestehenden Ein- und Zweifamilienhausgebieten für junge Familien zu nutzen. Die Begründung für einen Verzicht auf eine Bedarfsprüfung (Abschnitt 2.1.1) ist ebenfalls fehlerhaft. Der Verweis auf eine „geringfügige Arrondierung“ und eine „Siedlungslücke“ steht in deutlichem Widerspruch zur planungsrechtlichen Einstufung als „Außenbereich im Innenbereich“. Auch aus Sicht der Gemeinde ist der Verzicht auf die Bedarfsprüfung von Nachteil, da von erheblichen Folgekosten auszugehen ist. Auch diese sind erkennbar nicht in die Abwägung eingeflossen, hierauf wird zumindest in der Begründung nicht eingegangen. Nach den Ausführungen unter Abschnitt 5.4.2 der Begründung wurde auch ohne Bebauungsplan „eine Bebaubarkeit der Fläche entsprechend § 34 BauGB im westlichen Bereich festgestellt.“ Die Plandarstellung in der Begründung Abb. 15 legt darüber hinaus ein wesentlich höheres zulässiges Maß der baulichen Nutzung nahe, als dies im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nun möglich wäre. Dieser hat damit den Charakter einer unzulässigen Verhinderungsplanung. Es liegt somit in mehrfacher Hinsicht ein Verstoß gegen § 1 (3) BauGB vor. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit nach § 34 kommt es im übrigen nicht, wie in der Begründung ausgeführt, auf die Auffassung des Gemeinderats an. Bedauerlicherweise hat die Gemeinde im Vorfeld auf eine aktive Bürgerbeteiligung über das gesetzlich vorgeschriebene Mindestmaß hinaus verzichtet. Diese hätte dazu beitragen können den tatsächlichen Bedarf zu konkretisieren und die Planungsziele an den Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht übernommen. Ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben. Die Gemeinde verfolgt mit der Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung und schafft differenzierten Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe, auch für kleinere Haushalte. Die geplante Mischung aus Mehrfamilien-, Doppel- und Einzelhäusern berücksichtigt diese Aspekte. Die Festsetzung im Bebauungsplan dient der Steuerung von Maß, Nutzung und Erschließung und geht über die bloße Anwendung von § 34 BauGB hinaus. Eine „Verhinderungsplanung“ liegt nicht vor. Die Darstellung in der Begründung ist schlüssig und nachvollziehbar. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen der §§ 3 und 4 BauGB ordnungsgemäß. Eine darüber hinausgehende, freiwillige Beteiligung ist planungsrechtlich nicht verpflichtend. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB werden die privaten Belange umfassend berücksichtigt,</p>

<p>auszurichten (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB). Es wird daher angeregt, zur Sicherung der Planungsqualität und zur Erhöhung der Akzeptanz in der Bevölkerung diesen wichtigen Schritt der Bürgerbeteiligung nachzuholen und professionell moderieren zu lassen.</p> <p>Bereich festgestellt.“ Die Plandarstellung in der Begründung Abb. 15 legt darüber hinaus ein wesentlich höheres zulässiges Maß der baulichen Nutzung nahe, als dies im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nun möglich wäre. Dieser hat damit den Charakter einer unzulässigen Verhinderungsplanung. Es liegt somit in mehrfacher Hinsicht ein Verstoß gegen § 1 (3) BauGB vor. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit nach § 34 kommt es im übrigen nicht, wie in der Begründung ausgeführt, auf die Auffassung des Gemeinderats an. Bedauerlicherweise hat die Gemeinde im Vorfeld auf eine aktive Bürgerbeteiligung über das gesetzlich vorgeschriebene Mindestmaß hinaus verzichtet. Diese hätte dazu beitragen können den tatsächlichen Bedarf zu konkretisieren und die Planungsziele an den Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung auszurichten (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB). Es wird daher angeregt, zur Sicherung der Planungsqualität und zur Erhöhung der Akzeptanz in der Bevölkerung diesen wichtigen Schritt der Bürgerbeteiligung nachzuholen und professionell moderieren zu lassen.</p>	
<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan stellt eine geeignete Grundlage für eine nachhaltige, sozial durchmischte und ortsangepasste Entwicklung dar.</p>	

Abstimmung vom 08.04.2025: 9:8

22	Theo Peter- 21.03.2025	Abwägungsvorschlag
	<p>Mein Name ist Theo Peter, ich wohne und arbeite in Münsing.</p> <p>Seit mehr als 35 Jahren entwickle ich gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte in der Region. Diese Projekte sind geprägt von bedarfsgerechtem, bezahlbarem Wohnen, die mit Nachhaltigkeit zukunftsfähig sind. Stellvertretend als Referenz nenne ich unsere vielfach prämierten Projekte Münsing mit dem PallauJof und Garmisch mit dem Quarler. Siehe Anlage „SZ“ – August 2033 - Landleben 2.0 Erlauben Sie mir mit meinen Erfahrungen zu ihrem jetzigen Verfahren in meiner unmittelbaren Nachbarschaft folgende Stellungnahme abzugeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dem jetzigen Verfahren fehlt die Berücksichtigung der Ziele bedarfsgerechtes, bezahlbares Bauen. • Den Typologien fehlt die bedarfsgerechte Grundlage. • Wohnruhe, Versiegelung, Grünerhaltung, Erschließung sind nicht annähernd zukunftsfähig geplant • Die Tiefgarage der geplanten Struktur belasten enorm die Baukosten. Dezentrale Lösungen reduzieren die hohen Kosten und sorgen für Quartiersqualitäten mit gemeinschaftlichen grünen Platz- und Angersituationen. Grün statt grau. • Bodennutzung, Klimaschutz zeigen einen verschwenderischen Umgang mit Grund und Boden. Flächensparendes Bauen erzeugt eine positive Dichte die Baukosten senkt und die Klimabelastungen reduziert • Der vorliegende Plan verhindert eine verbindliche, einheitliche Energieplanung inkl. solarer Architektur für das gesamte Quartier. Dies steht im Widerspruch zu der Notwendigkeit zu bezahlbarem Bauen. Die komplizierte, aufwendige kommunale Energieplanung bis 2028 wird zudem unnötig belastet . • Die lokale Identität auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei über 100 Jahre ist die 	<p>Die Gemeinde würdigt das langjährige Engagement sowie die Erfahrungen im Bereich gemeinschaftlich organisierter Wohnprojekte. Viele der angesprochenen Themen – wie nachhaltige Siedlungsentwicklung, bezahlbares Wohnen, Energiekonzepte und Baukultur – sind auch Teil der gemeindlichen Zielsetzungen. Die vorliegende Planung baut nicht auf dem Rahmenplan von 2018 auf, sondern wurde durch neue Gemeinderatsbeschlüsse in eine eigenständige städtebauliche Grundlage überführt. Der frühere Rahmenplan wurde verworfen, da er den aktuellen Anforderungen an Flächeneffizienz, Klimaanpassung und Umsetzbarkeit nicht in ausreichendem Maß entsprach. Der Bebauungsplanentwurf setzt nun auf eine kleinteilig gegliederte Struktur mit einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Parzellen, um unterschiedlichen Wohnbedarfen – auch für Einpersonenhaushalte oder ältere Menschen – gerecht zu werden. Der Plan schafft somit keine abschließenden Festlegungen, sondern bewusst Gestaltungsspielräume im Rahmen des Baurechts. Die zentrale Tiefgarage ist städtebaulich, verkehrlich</p>

<p>Seele jeder guten Planung, auch und besonders zum Anspruch zu Baukultur. Diese wird geprägt von dem Ort an dem gebaut wird und dem konkreten Bedarf der Menschen die dort leben werden.</p> <p>Der jetzigen Planung fehlt dies gänzlich.</p> <p>Meine langjährigen Erfahrungen zu vorbildlichen, zukunftsfähigen Projekten zeigen folgende Vorgehensweise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rahmenplan / Machbarkeitsstudie / Leitbild entwickeln • Den Bedarf konkret, nicht vermutet, feststellen zu Wohnbedarf und Finanzierbarkeit • Gemeinschaftlich organisierten Beteiligungsprozess aus diesen Erkenntnissen starten • Dies als Planungsgemeinschaften, die zum Ziel der Grundstückskäufe geführt werden • Begleitend dazu werden aus dem Rahmenplan mit den Beteiligten die Typologien geplant • Ebenfalls begleitend wird das Verfahren eines bezogenen Bebauungsplanes mit der Gemeinde gestartet • Im Ergebnis wird dann konkreter Bedarf zu Baurecht statt Vermutungen wie in diesem hier gegebenen Verfahren Gerne kann der Unterzeichner den Gemeinderat Seeshaupt zu den genannten Referenzprojekten mit Besichtigung und dem Weg zur Realisierung informieren. 	<p>und zur Sicherung der oberirdischen Freiflächen erforderlich.</p> <p>Die Energieversorgung des Quartiers bleibt technologieoffen und kann an künftige kommunale oder gemeinschaftliche Konzepte (z. B. Wärmeplanung nach §26 GEG) angebunden werden. Die Zulässigkeit solarer Architektur ist explizit festgesetzt.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan stellt eine geeignete Grundlage für eine nachhaltige, sozial durchmischte und ortsangepasste Entwicklung dar.</p>	

Abstimmung vom 08.04.2025: 9:8

23	Christina Becker- 20.03.2025	Abwägungsvorschlag
	<p>für mich als Bürgerin von Seeshaupt ist es zunächst völlig unverständlich, dass sich der Prozess um das Vorhaben „Gärtnereiquartier“ so unverhältnismäßig lange, inzwischen mehr als 10 Jahre, hinzieht. Es ist wertvolle Zeit verloren gegangen, in der dringend benötigter Wohnraum in Seeshaupt schon hätte fertiggestellt sein können!</p> <p>In diesem Zusammenhang kann ich nicht nachvollziehen, dass ein gut ausgearbeiteter Bebauungsplan im Jahr 2022 vom Gemeinderat verworfen wurde. Warum wurde dieses Verfahren -ohne neue Planungsziele- abgebrochen?</p> <p>Zudem ist nicht zu verstehen, warum der von der Regierung von Oberbayern geförderte Rahmenplan, der 2018 vom Gemeinderat verabschiedet wurde, im nun vorgelegten Entwurf keine Berücksichtigung findet. Gibt es eine Erklärung hierfür?</p>	<p>Der Rahmenplan aus dem Jahr 2018 stellte eine konzeptionelle Grundlage für eine mögliche zukünftige Entwicklung des Quartiers dar, beinhaltete jedoch keine verbindlichen Vorgaben. Die Gemeinde Seeshaupt hat sich mit dem Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans vom 08.03.2022 sowie dem Beschluss über eine Veränderungssperre vom 21.06.2022 bewusst für eine planerische Neuausrichtung entschieden und dies mit fachlichen Inhalten detailliert begründet.</p> <p>Mit diesen Beschlüssen wurde das frühere Rahmenkonzept ausdrücklich aufgehoben. Es besteht daher keine rechtliche oder planungsrechtliche Bindung an die Inhalte des Rahmenplans von 2018. Die aktuelle Planung verfolgt eigene städtebauliche Zielsetzungen, die in mehreren Arbeitssitzungen des Gemeinderats in der Planungsphase erarbeitet wurden und die ebenfalls Aspekte des demografischen Wandels, der Wohnvielfalt und Nachhaltigkeit berücksichtigen – jedoch in einer auf die örtlichen Gegebenheiten angepassten, aktualisierten Form.</p>
	<p>Den nun ausliegenden Bebauungsplan betreffend erkennt auch eine Nicht-Architektin bzw. Nicht-Stadtplanerin auf den ersten Blick eklatante Unterschiede zum Rahmenkonzept aus dem Jahr 2018.</p> <p>Zunächst, die dem Quartier den Namen gebende Gärtnerei, ist im Plan nicht mehr zu erkennen. Ein gesichtsloses, altbackenlangweiliges Neubaugebiet ohne Bezug zur Geschichte und zum Ort ist geplant worden. Wo bleibt die, zwar in der Tradition und dem Ort Seeshaupt begründete, aber innovative und auch zukunftsorientierte Planung?</p> <p>Des Weiteren fällt auf, dass die ausgelegte Planung einer Quartiersentwicklung nicht gerecht wird. Ein Quartier ist doch so viel „mehr als Wohnen“. Wo sind die ein „Quartier“ ausmachende Konzepte? Wo findet man Ideen für das Quartier-Gemeinwohl in Form von beispielsweise Gemeinschaftsräumen oder einem Café? Ein gutes Beispiele zu dieser fortschrittlichen und hervorragend funktionierenden Wohnform findet man beispielsweise in München https://www.prinzeugenpark.de/home.html.</p> <p>Wäre es nicht sehr schade für jetzige und zukünftige SeeshaupterInnen, wenn man sich die Möglichkeit entgehen lässt mitten im Dorf eine lebenswerte Wohnbebauung in Form eines lebendigen Quartiers zu etablieren, die das nachbarschaftliche Miteinander von Alt und Jung, von Singles und Familien und gelebter Vielfalt ermöglicht?</p> <p>In diesem Sinne fordere ich den Gemeinderat von Seeshaupt freundlichst auf, sich - für unsere heutige und kommende Dorfgemeinschaft- nochmals intensiv mit der Thematik „Gärtnereiquartier“ auseinanderzusetzen, zeitnah ein Ende der jahrelangen Kontroversen und einen baldigen Baustart zu bewirken.</p>	<p>Die Gemeinde Seeshaupt ist sich der besonderen historischen Bedeutung des Gärtnereigeländes bewusst und hat diese in die Planung einfließen lassen. Ziel ist es, durch gezielte gestalterische und strukturelle Elemente eine Identität stiftende Verbindung zur Vergangenheit herzustellen. So wurde bewusst der Versiegelungsgrad reduziert und Raum für eine ortsbildprägende Gehölzgruppe mit Parkcharakter geschaffen. Dieser zentrale Parkbereich im Quartier erinnert bewusst an die frühere Nutzung als Gärtnerei. Der hohe Grünanteil im gesamten Quartier, insbesondere in den großzügig gehaltenen Freiflächen, steht in direktem Bezug zur historischen Nutzung.</p> <p>Die geplante Bebauung orientiert sich weiterhin auf Teilflächen an der villenartigen Struktur der Umgebung und greift damit bewusst den charakteristischen Maßstab und die offene, durchgrünte Struktur der historischen Bebauung in der Umgebung auf. Der Geschosswohnungsbau verwendet Elemente dieser Bauungsform, um die ortstypische Architektursprache der Vergangenheit in das neue Konzept zu integrieren.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan stellt eine geeignete Grundlage für eine</p>		

24	Messerschmidt und Kollegen- vertreten Heider 21.03.2025	Abwägungsvorschlag
	<p>Sachverhalt</p> <p>I. Die Heider Immobilien GmbH & Co. KG) ist Eigentümerin der im Planungsumgriff belegenen Grundstücksfläche Fl. Nr. 442/1. An den Gebäuden auf dem Grundstück besitzt Frau Katharina Heider Teileigentum. Die Heider Bauträger GmbH & Co. KG ist Eigentümerin der im Planungsumgriff belegenen Grundstücksfläche Fl. Nr. 470. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 442/1 befindet sich zahlreicher, baurechtlich genehmigter und in Nutzung befindlicher baulicher Bestand.</p> <p>II. Die Gemeinde hat laut eigener Bekanntmachung in der Sitzung des Gemeinderats vom 11.02.2025 den „Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans „Gärtnereiquartier““ gebilligt. Dieser liege vom 19.02.2025 bis einschließlich 21.03.2025 aus. Gegenstand der Auslage sind (nur) ein Entwurf zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie eine Planungsbegründung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist den Vorwurf einer unsachgemäßen oder persönlichen Motivation im Verfahren entschieden zurück. Die Weiterentwicklung des Bebauungsplans erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit (§ 1 BauGB) unter Berücksichtigung fachlicher, rechtlicher und städtebaulicher Belange. Diese sind in der Begründung genannt.</p> <p>Änderungen im Verfahren, insbesondere im Gemeinderat, ergeben sich aus der demokratischen Entscheidungsfindung und sind durch neue Anträge, Stellungnahmen und Planungsgrundlagen gerechtfertigt und immer möglich.</p> <p>Eine ordnungsgemäße Behandlung in den Sitzungen des Gemeinderats war gewährleistet. Die Wiederaufnahme des Tagesordnungspunktes zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs entspricht §29 Abs. 7 der Geschäftsordnung, da neue Gesichtspunkte vorlagen.</p>
	<p>III. Der Planungsvorgang hat eine weit in die Vergangenheit reichende Vorgeschichte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In den Jahren 2012 bis 2020 wurden von der Gemeinde Seeshaupt für die Fl. Nr. 442/1, 470, 469 und teilweise 466 mit Fördermitteln der Regierung von Oberbayern zuerst ein Rahmenplan und danach ein Bebauungsplanentwurf für das sogen. Gärtnereiquartier erarbeitet. Dies parallel zur Bauleitplanung für die 1. Änderung des Bebauungsplans St.-Heinricher-Straße, u.a. Fl. Nr. 470. Beide Bebauungsplanentwürfe gelangten jeweils bis in eine erste Auslegung. 2. In dem Zeitraum von ca. 1,5 Jahren nach der Neuwahl des Gemeinderats wie auch einer Neubesetzung des Amtes des 1. Bürgermeisters am 15. März 2020 wurde den Einwendungsführerinnen seitens der Gemeinde der Eindruck vermittelt, die bisherigen Verfahren würden fortgesetzt 3. Am 14.09.2021 stellten sodann einige Gemeinderäte den Antrag, die Bauleitplanung im Gärtnereiquartier neu aufzusetzen. 4. Am 08.03.2022 beschloss eine Mehrheit des Gemeinderats sodann, den ursprünglichen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gärtnereiquartier“ des Gemeinderats vom 11.12.2018 aufzuheben und einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. 5. Der Versuch, eine Veränderungssperre zu beschließen, scheitert damals im ersten Anlauf. Am 21.06.2022 wurde ein zweites Mal über die Veränderungssperre abgestimmt, dieses Mal überwog eine knappe Mehrheit. Sie trat in Kraft. 	

	<p>6. Im November 2023 gab es sodann einen Entwurf des „neuen“ Bebauungsplans. Erst auf direkte Ansprache durch die Einwenderinnen — die Gemeinde hatte mit diesen seit März 2020 keinerlei Versuch einer Information oder gar einer inhaltlichen Abstimmung unternommen — trafen sie sich am 18.01.2024 mit Erlaubnis der Gemeinde mit der eingeschalteten Stadtplanerin Frau Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider.</p> <p>7. Am 26.06.2024 erfuhren die Einwenderinnen von der Gemeinde, dass der Gemeinderat in einer nichtöffentlichen Sondersitzung mehrheitlich sämtliche Änderungsanregungen der Einwenderinnen abgelehnt habe. In dem Termin stellt die Gemeinde sodann erstmalig an die Einwenderinnen — im Kontext einer nicht deren Interessen entsprechenden Bauleitplanung sowie einer Veränderungssperre - Forderungen nach einem städtebaulichen Vertrag, nach einer Planungskostenübernahme und nach einer Zustimmung zur Abschöpfung des Planungsgewinns nach einem gemeindlichen „Baulandmodell“.</p> <p>Und der 1. Bürgermeister drohte damit — sollte keine städtebauvertragliche Regelung zustande kommen -, „dass die Planung dann gemeinsam mit der Städteplanerin und den Anwälten so gestaltet wird, dass der innenliegende Außenbereich verbleibt und in den Bereichen, wo sich die Bebauung evtl. nach S 34 richtet, könnte ggf. Grünland festgelegt werden. “</p> <p>8. In der Gemeinderatssitzung vom 10.09.2024 wurde offen erörtert, wie man mit einem neuen Entwurf so wenig Baurecht wie möglich einräumen könnte. Man habe diese Möglichkeit auch mit dem Landratsamt besprochen.</p> <p>9. Am 14.01.2025 wurde in der Gemeinderatssitzung ein neuer Planungsentwurf diskutiert.</p> <p>- Anlage Einw. 3 - Eine Billigung sowie eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung lehnte der Gemeinderat jedoch mehrheitlich ab.</p> <p>10. Am 11.02.2025 wurde daraufhin der Bebauungsplanentwurf unter dem TOP „Anträge und Anfragen des Gemeinderats“ noch einmal zur Abstimmung gebracht, dieses Mal entschied eine knappe Mehrheit des Gemeinderats für die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.</p>	
	<p>IV Herauszustellen ist die bereits wiedergegebene und durch die Gemeinde selbst protokollierte Äußerung des amtierenden 1. Bürgermeisters in der Sitzung vom 26.06.2024, welche die hinter der nunmehr aktuell vorliegenden Planung tatsächlich stehende Planungsintention und - motivation der Gemeinderatsmehrheit herausstellt.</p> <p>- Anlage Einw. 4 -</p>	

<p>v. Die Einwenderin hat am 25.01.2022 einen Vorbescheidsantrag für planungsgegenständliche Bereiche ihrer Eigentumsflächen gestellt. Dieser ist mit im April 2022 angepassten Plan am LRA Weilheim-Schongau unter dem Az. 6024.02 VB 2022-0398 anhängig, über seinen Inhalt wurde bis dato nicht entschieden.</p> <p>- Anlage Einw. 5 —</p>					
<p>vi. Sodann hat die Einwenderin am 21.03.2025 einen neuerlichen Vorbescheidsantrag für planungsgegenständliche Bereiche ihrer Eigentumsflächen gestellt.</p> <p>- Anlage Einw. 6a und 6b — B</p>					
<p>Einwendungen:</p>					
<p>I. Bekanntmachung vom 18.02.2025 Es ist nicht ersichtlich, worum es sich bei dem in der Bekanntmachung vom 18.02.2025 erwähnten „Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans „Gärtnerquartier““ handelt. Die Gemeinde hat im laufenden Verfahren, seit sie ein früheres Verfahren beendet hat und seit Aufstellungsbeschluss, keinen Verfahrensschritt vollzogen, jedenfalls wurde der Öffentlichkeit hiervon nichts bekannt. Insoweit erfüllt die Bekanntmachung schon nicht die erforderliche Anstoßwirkung, sondern stiftet Verwirrung zu Verfahrensstand und Verfahrensgegenstand.</p>	<p>Am 13.09.2022 wurde die Beauftragung zum Planentwurf Gärtnerquartier beschlossen. Nach Antrag aus dem Gemeinderat wurde am 11.02.2025 unter TOP 18 die Auslegung förmlich beschlossen. Somit sind die Tatbestände erfüllt</p>				
<p>II. Verfahren</p> <p>1 . Es bestehen weiter grundlegende Bedenken gegen die gewählte Verfahrensart, SS 13a, 13 BauGB.</p> <p>2. Zudem beruht die aktuelle Auslegung auf einem unwirksamen Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom 11.02.2025, Art. 29 Abs. 7 Satz 2 BayGemO. Der Gemeinderat hat am 14.01.2025 die Zustimmung zu dem aktuellen Planungsentwurf versagt.</p> <p>6. Bebauungsplan "Gärtnerquartier" - Vorstellung des Entwurfs</p> <p style="text-align: center;">Gremium</p> <table border="1" data-bbox="468 1114 1171 1239"> <tr> <td>Gemeinderat Seeshaupt (Gemeinde Seeshaupt)</td> <td>Sitzung 54. Stängung des Gemeinderates Seeshaupt</td> <td>Sitzungsd atum 14.01.202 5</td> <td>ö nö ö</td> </tr> </table> <p>Sachverhalt Am 09.12.2024 wurde der erste Entwurf des Bebauungsplans „Gärtnerquartier“ vorgelegt. Herr Dr. Reicherzer hat die Begründung und den Plan noch etwas ergänzt, sodass der Entwurf nun vorgestellt werden kann. In den textlichen Festsetzungen wird noch ergänzt, dass Bodenprobe vor Beginn der</p>	Gemeinderat Seeshaupt (Gemeinde Seeshaupt)	Sitzung 54. Stängung des Gemeinderates Seeshaupt	Sitzungsd atum 14.01.202 5	ö nö ö	<p>1. Es wird auf die Stellungnahme des LRA- Bauleitplanung vom 20.03.2025 verwiesen. Einwendungen von dieser Seite wurden zur Wahl des Verfahrens nicht vorgebracht. Bemerkung: Die erneute Beratung und Beschlussfassung wurde mit dem SG 32 Kommunalamt abgestimmt, die Rechtmäßigkeit geprüft und bestätigt.</p>
Gemeinderat Seeshaupt (Gemeinde Seeshaupt)	Sitzung 54. Stängung des Gemeinderates Seeshaupt	Sitzungsd atum 14.01.202 5	ö nö ö		

	<p>Bauarbeiten durchgeführt werden müssen. Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich (6:2) folgenden Beschluss. Beschluss Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf vom Planungsbüro AGL in der Fassung vom 09.12.2024 zu und beauftragt die Verwaltung die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Abstimmungsbemerkung Über den Beschluss wurde unentschieden abgestimmt und ist somit abgelehnt.</p> <p>Am 28.01.2025 ging in der Gemeinde Seeshaupt daraufhin ein Antrag aus dem Gemeinderat ein. Die Antragsteller begehren „die Aufhebung des Beschlusses TOP 6 der Gemeinderatssitzung vom 14.01.2025 bzgl. des Bebauungsplans „Gärtnerquartier“ und die erneute Beratung und den Beschluss der Auslegung des Bebauungsplanes „Gärtnerquartier“ in der Fassung vom 09.12.2025, ergänzt um die textliche Festsetzung in „Hinweise, 10. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen.“</p> <p>Es gab in der Sitzung vom 11.02.2025 dazu weder eine Vorstellung des derzeitigen Entwurfsstands des Bebauungsplans noch eine Beratung desselben. Der Beschluss lautete sodann: „Der Antrag wird genehmigt wie vorgelegt. “</p> <p>Insoweit ließ eine knappe Gemeinderatsmehrheit ohne sachlichen Anlass und ohne rechtfertigende rechtliche Grundlage „so lange abstimmen, bis das gewünschte Ergebnis erzielt werden konnte.“</p>	
	<p>III.Erforderlichkeit 1 Gemäß S 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Diese Vorschrift verbindet das Gebot erforderlicher Planungen mit dem Verbot nicht erforderlicher Planungen (BayVG, Urteil vom 27.10.2011, Az. 15 N 08.3431). Mit dem Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit, an dem sich jegliche planerische Festsetzung in der Bauleitplanung messen lassen muss, wird der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Erheblichkeit einer planerischen Konzeption der Gemeinde eine strikt bindende Schranke gesetzt, die grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt (BVerwG, Urteil vom 27.03.2013, Az. 4 C 13.11). Jede Bauleitplanung bedarf einer städtebaulichen Rechtfertigung im Sinne des S 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wobei diese</p>	<p>1. Zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei steht der Gemeinde im Rahmen der Planungshoheit ein weiter Gestaltungsspielraum zu (BVerwG, Ur. v. 27.03.2013, Az. 4 C 13.11). Die Feststellung der Erforderlichkeit ist vorrangig Sache der Gemeinde und wird nur bei groben Missgriffen von der Rechtsprechung beanstandet. Im vorliegenden Fall verfolgt der Bebauungsplan folgende legitime städtebauliche Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Quartier, • Steuerung und Lenkung von baulicher Nutzung und Dichte, • Verbesserung der Erschließungssituation, • Sicherung von Grünflächen zur Durchgrünung und Naherholung, • Erhalt und Förderung einer ortsbildverträglichen

<p>Voraussetzung nicht etwa nur für den Anlass der Bauleitplanung, sondern auch für den Inhalt des Bebauungsplans, und zwar für jede Festsetzung Geltung beansprucht (BVerwG, Urteil vom 31.08.2000, Az. 4 CN 6.99).</p> <p>Die Bauleitplanung einer Gemeinde darf in ihrer Planungskonzeption z. B. nicht auf die bloße Verhinderung eines Vorhabens oder einer Entwicklung beschränkt sein. Ein gewollter Nutzungsausschluss muss sich vielmehr als Konsequenz aus positiven Planungszielen ergeben. Sie darf auch nicht nur das vorgeschobene Mittel sein, um z. B. einen Bauwunsch zu durchkreuzen. Zudem ist ein Bauleitplan dann nicht erforderlich, wenn er aus tatsächlichen oder aus Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt und der dadurch die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag.</p>	<p>Bebauungsstruktur.</p> <p>Dass private Vorstellungen mit dieser Planung nicht in Einklang stehen, begründet keine Rechtswidrigkeit. Bauleitplanung ist kein Konsensverfahren zwischen Gemeinde und privaten Eigentümern, sondern Ausdruck gemeindlicher Planungshoheit im Rahmen des öffentlichen Interesses.</p> <p>2. Zur Behauptung einer Verhinderungsplanung Die Planung basiert nicht auf der bloßen Absicht, Vorhaben der Einwenderinnen zu verhindern. Vielmehr ist sie Ausdruck einer positiven städtebaulichen Entwicklungskonzeption. Das Bundesverwaltungsgericht stellt hierzu klar: Auch eine Planung, die bestimmte Nutzungen ausschließt, ist zulässig, wenn dies aus städtebaulichen Erwägungen erfolgt und nicht lediglich der Verhinderung dient (BVerwG, Urt. v. 31.08.2000, Az. 4 CN 6.99).</p> <p>Die Argumentation der Einwenderinnen, die Gemeinde wolle sie "sanktionieren", ist durch nichts belegt. Vielmehr ist es der ureigenen Planungshoheit der Gemeinde geschuldet, Entwicklungsziele zu definieren, auch wenn diese nicht mit den Einzelinteressen der Eigentümerinnen übereinstimmen.</p>
<p>2. Vor diesem Hintergrund erweist sich die vorliegende Planung der Gemeinde als nicht erforderlich im Sinne des S 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>a. Tatsächlich erweist sich der vorliegende Planungsentwurf als Verhinderungsplanung. Die Einwenderinnen haben wiederholt klar zum Ausdruck gebracht, dass sie die bestehende Bebauungsstruktur auf dem Grundstück weiterhin nutzen und entwickeln wollen (Anlagen Einw. 2 und 3). Die Gemeinde konterkariert diese Absicht durch ihre diametral entgegenstehende Festsetzungen, ohne dass für deren Erforderlichkeit ein belastbarer städtebaulicher Grund angegeben wird.</p> <p>b. Zudem stellt die Bauleitplanung - zumindest soweit darin größere öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden sollen und zwar unter anderem ausweislich der dokumentierten Einlassungen des 1. Bürgermeister — einen planungsrechtlichen Etikettenschwindel dar. Die Festsetzung der öffentlichen wie auch der privaten Grünflächen ist nicht erforderlich im Sinne des S 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, da sie weder von der Gemeinde gewünscht wird noch ihre Umsetzung tatsächlich zu erwarten ist. Der Gemeinde geht es insbesondere bei der Grünflächenfestsetzung, vermutlich aber darüber hinausreichend auch bei allen weiteren das Maß der baulichen Nutzung betreffenden Vorgaben darum, die Einwenderinnen zu sanktionieren. Zum einen dafür, dass sie weder begeistert reagierten, als der amtierende Gemeinderat mehrheitlich - nach ca. 10 Jahren gemeinsamer Rahmenplanung und nach unter erheblichem, durch die Gemeinde ausgelöstem Kostenaufwand</p>	<p>3. Zur Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen ("Etikettenschwindel") Die Festsetzungen von Grünflächen dienen der qualitativen Aufwertung des Quartiers und sind städtebaulich begründet. Sie tragen zur Durchgrünung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Dass es bislang keine konkrete Vereinbarung zur Übertragung oder Nutzung dieser Flächen gibt, steht der planerischen Festsetzung nicht entgegen. Bauleitplanung darf – und muss – Ziele formulieren, auch wenn deren Umsetzung von weiteren Schritten abhängt. Die Behauptung eines Etikettenschwindels ist nicht nachvollziehbar und wird von der Gemeinde ausdrücklich zurückgewiesen.</p> <p>4. Zur Frage der Vollzugsfähigkeit und Eigentumsverhältnisse Auch die Argumentation, dass die Planung mangels freiwilliger Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen auf unabsehbare Zeit nicht vollziehbar sei, überzeugt nicht. Nach ständiger Rechtsprechung (BayVGh, Urt. v. 27.10.2011, Az. 15 N 08.3431) ist die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung nicht von der sofortigen Realisierbarkeit abhängig. Planung ist regelmäßig langfristig ausgerichtet. Die Gemeinde darf auch Ziele formulieren, die einer späteren Umsetzung unterliegen. Die Eigentumslage schränkt die Planungshoheit nicht ein. Vielmehr bleibt es Sache der Eigentümer, ob und in welchem Umfang sie von der</p>

<p>der Einwenderinnen begleiteten, erfolgten Auslegungsschritten sowohl für das Gärtnerei-Quartier als auch für die St. Heinricher Straße — diese Planungen von heute auf morgen ohne rechtfertigenden Anlaß über den Haufen warf und quasi bei Null neu anfang. Zum anderen dafür, dass die Einwenderinnen die ohne inhaltlichen Abstimmungswillen durch die Gemeinde konzipierte und mehrheitlich gebilligte neue Planung nicht (mehr) dazu veranlasste, freiwillig neue vertragliche Pflichten betreffend Planungskosten oder hinsichtlich eines gemeindlichen Baulandmodells zu akzeptieren.</p> <p>c. Nicht zuletzt ist die vorliegende Bauleitplanung auch nicht erforderlich, da sie aus tatsächlichen wie auch aus Rechtsgründen auf Dauer bzw. jedenfalls auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt. Der BayVGH hat insoweit schon verschiedentlich entschieden, dass eine Planung, die sich vollständig in die Abhängigkeit der widersprechenden Grundeigentümer begibt, nicht erforderlich ist.</p> <p>Vorliegend stehen knapp 90 % der planungsgegenständlichen Fläche im Eigentum der Einwenderinnen. Diese beabsichtigen nicht, die angedachte Planungskonzeption umzusetzen. Sie werden der Gemeinde insbesondere auch keine öffentlichen Grünflächen zur Verfügung stellen.</p> <p>Die Umsetzung des Bebauungsplans samt seiner Festsetzungen hängt mithin von einer realistisch nicht zu erwartenden Neuordnung der Eigentumsverhältnisse an den überplanten Grundstücken mit neuen Grundstückszuschnitten ab.</p> <p>Die Eigentümerinnen sind nicht bereit, die durch die Gemeinde konzipierte Festsetzungskonzeption umzusetzen und dafür Flächen bereit zu stellen.</p>	<p>planungsrechtlichen Zulässigkeit Gebrauch machen. Ein Bebauungsplan ist nicht schon deshalb unwirksam, weil er derzeit auf private Mitwirkung angewiesen ist.</p> <p>Zudem bleiben der Gemeinde Instrumente wie städtebauliche Verträge oder ggf. das Umlegungsverfahren (§§ 45 ff. BauGB), um langfristig die angestrebte städtebauliche Ordnung herbeizuführen.</p>
<p>IV. Satzungsentwurf und Festsetzungen</p> <p>Die Festsetzungen der Gemeinde erfolgen nicht konform der Vorgaben des § 9 BauGB und sind insoweit rechtsfehlerbehaftet.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Präambel des Satzungsentwurfs erwähnt die Gemeinde Wessobrunn als planende Gemeinde. Offenbar wurde hier eine Satzungs-vorlage einer anderen Gemeinde nur überschrieben. 2 Gemäß § 1 der Satzung soll der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gärtnerei-Quartier" hineinragende Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Südlich St. Heinricher Straße Teil 1" durch die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text des neuen Planungsentwurfs vollständig ersetzt werden. Dabei ist nicht erkennbar, dass ein diesem Satzungsinhalt entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst worden wäre. 3 Die Beschränkung der Baufelder 03 bis 19 auf die in § 4 (2) Nr. 1 	<p>Insgesamt wird auf die die Abwägung der Stellungnahmen Nr. 1 bis 8 verwiesen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Redaktionelle Unschärfen in der Präambel und Planbegründung. Redaktionsversehen, ohne materielle Relevanz. Wird bereinigt. 2. Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Südlich St. Heinricher Straße Teil 1“ Der Bebauungsplanentwurf ersetzt den in seinem Geltungsbereich überdeckten Teil des bestehenden Bebauungsplans durch die neuen Festsetzungen. Dies erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderats vom 11.02.2025. Ein zusätzlicher Beschluss zur Aufhebung des bisherigen Plans ist

<p>BauNVO aufgeführte Nutzung Wohngebäude widerspricht der geplanten Gebietsart und ist von S 1 Abs. 4 BauNVO nicht gedeckt.</p> <p>Dies gilt ebenso für den Umstand, dass in Zusammenschau der Ziffern 1 1.2 und 1.1.2.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur in den Baufeldern 01 und 02 zugelassen werden.</p> <p>4 Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe in Ziff. 1.2.1 in Verbindung mit den getroffenen zeichnerischen Festsetzungen entsprechen — betreffend die Bestimmung der Wand- wie auch der Firsthöhe über das natürliche Gelände — nicht den Anforderungen der Rechtsprechung und sind im Ergebnis unbestimmt und unwirksam.</p> <p>5 Die Festsetzungen zur Grundflächenüberschreitung in Ziff. 1.2.2 und 1.2.3 entsprechen nicht den Anforderungen der Rechtsprechung und sind im Ergebnis unbestimmt und unwirksam.</p> <p>6. Zu Ziff. 1.3.4 ist anzumerken, dass die Gemeinde gemäß S 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB nur „ggf. in einer Satzung geregelte - vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festsetzen, nicht aber die Einhaltung von Abstandsflächen per se auch dann vorgeben kann, wenn schon aus planungsrechtlichen Gründen keine Abstandsflächen zu wahren sind.</p> <p>Hinzu tritt, dass die Festsetzung in Kombination mit der Festlegung von Bauräumen etwa für die Baufelder 01 und 02 von Anbeginn an der Nutzung weiter Teile der dort definierten Bauflächen entgegensteht.</p> <p>7. Die Baugrenzen, welche auf Ziff. 1.3.1 beruhen und zeichnerisch festgesetzt sind, sind in ihrer Situierung im Planungsumgriff weit überwiegend in Länge und Breite und (teilweise) auch bezogen auf den Abstand zu Nachbargrundstücken unvermaßt.</p> <p>Dies führt neben Unbestimmtheiten vor allem gerade betreffend die Baufelder 01 und 02 zu absurden und in der Sache unwirksamen Bauraumsituierungen und „dimensionierungen, da dort zwischen den Bauräumen bereits die brandschutzrechtliChen Mindestabstände unterschritten werden und im Bereich vorhandener Grenzanbauten etwa gegenüber den Fl. Nr. 442/3 und 73 in der Tiefe bei Baufeld 01 differierende und insgesamt die gesetzliche Mindestabstandsfläche teils kaum erreichende bzw. deutlichst unterschreitende (Baufeld 02 im Osten) Abstände vorgesehen sind.</p> <p>8. Die Festsetzung Ziff. 1.4.2 lässt nicht erkennen, gegenüber welcher Art von Verkehrsweg im Sinne der zeichnerischen</p>	<p>gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht erforderlich, da die Neubekanntmachung des Plans die vorherigen Regelungen insoweit ablöst.</p> <p>3. Zulässige Nutzungen in den Baufeldern Die Beschränkung der Baufelder auf Wohnnutzung entspricht dem städtebaulichen Ziel, ein ruhiges und ortsbildverträgliches Wohnquartier zu schaffen. Die Festsetzung beschränkt sich auf das zulässige Maß der Differenzierung nach § 1 Abs. 4 BauNVO und ist damit rechtlich zulässig. Auch die Beschränkung gewerblicher Nutzungen auf die Baufelder 01 und 02 ist Ausdruck der planerischen Konzeption und rechtlich nicht zu beanstanden.</p> <p>4.–5. Gebäudehöhe und Grundflächenüberschreitung Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Grundflächenüberschreitung sind hinreichend bestimmt. Sie orientieren sich an allgemein anerkannten bautechnischen Definitionen und werden in den textlichen Festsetzungen ausreichend konkretisiert. Ergänzend wird klargestellt, dass sich die Höhenangaben auf das natürliche Gelände beziehen. Es wird Bezug auf die Stellungnahme des LRA- Bauleitplanung genommen: Es erfolgt eine Anpassung von Festsetzung Nr. 1.3.1 bezüglich der Überschreitungsmöglichkeiten der GR durch Terrassen.</p> <p>6.–7. Abstandsflächen und Baugrenzen Die Festsetzung von Abstandsflächen und Baugrenzen ist durch § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gedeckt. Die festgelegten Baugrenzen sind ausreichend bestimm. Brandschutzrechtliche Anforderungen werden im bauordnungsrechtlichen Verfahren geprüft und stellen keine Unwirksamkeit des Bebauungsplans dar.</p> <p>8.–9. Verkehrserschließung und Ein- bzw. Ausfahrten Festsetzung Nr. 1.42. wird ergänzt um eine genaue Zurordnung. Die Anordnung und Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche dient der geordneten Verkehrsführung im Plangebiet.</p> <p>10.–11. Stellplätze, E-Ladeinfrastruktur, Tiefgarage und Gründach Die Festsetzungen zur Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage und zur E-Ladeinfrastruktur finden ihre Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB. Auch Vorgaben zur Ausstattung mit Ladeinfrastruktur sind aufgrund der Klimaziele sowie zur Förderung nachhaltiger Mobilität sachlich gerechtfertigt. Die gestalterische Einordnung von Tiefgaragenbegrünungen stellt keinen Mangel der Planung dar.</p>
---	--

Festsetzungen Ziff. 2.1, 2.3 und 2.4 die Festsetzung Geltung besitzen soll.

9. Die Festsetzung Ziff. 2.5 sieht verbindliche Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten Grundstück/ Tiefgarage vor. Soweit hierdurch die Nutzung der nördlichen Zufahrt von der Baumschulenstraße ausgeschlossen wird, wird die Festsetzung der bis an die Baumschulenstraße reichenden Verkehrsfläche an sich ebenso konzeptions- wie sinnfrei.



Die Festsetzung ist zudem betreffend die Fl. Nr. 74/4 unbestimmt. Es ist unklar, ob dieses Grundstück in des Plangebiet einfahren darf oder nicht.

10. Unzulässig sind auch die Festsetzungen Ziff. 2.6, 2.7 und 2.8, erstere insbesondere betreffend den Zwang zur vollständigen Unterbringung sämtlicher Stellplätze in einer Tiefgarage, sowie letztere insbesondere betreffend die Vorgabe von E-Ladeinfrastruktur einschließlich der Qualität der Ladevorgänge. Für diese Festsetzungsinhalte bietet S 9 BauGB keine Rechtsgrundlage.
11. Bezogen auf Ziff. 2.8 ist weiter herauszustellen, dass eine Tiefgarage regelhaft im Erdreich befindlich ist. Insoweit vermag sie nicht Gegenstand einer Regelung zu einem Gründach sein, weil sie kein Dach besitzt. Hinzu tritt, dass festsetzungssystematisch diese Gründachfestsetzung in Ziff. 3 zu verorten wäre.
12. Die Festsetzungsinhalte der Ziff. 3.2 und 3.3 sind unbestimmt. Es ist nicht klar, was unter den Begrifflichkeiten „Großbäume“ und „Wildwiese“ verstanden werden soll. Dies gilt ebenso für die Bezeichnungen „Villengarten“ mit „Parkcharakter“. Zu letzterem dürfte schon evident sein, dass es rein im Auge des subjektiven

12. Festsetzungen zur Begrünung und Freiraumgestaltung Begriffe wie „Großbaum“, „Wildwiese“ und „Villengarten“ sind in der Landschaftsplanung gebräuchlich und ausreichend bestimmbar. IN der Begründung sind unter Kap. 4.7 Grünordnung die Ziele ausführlich beschrieben

13.–15. Regelungen zur Gestaltung und Begrünung

Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen im Plangebiet (Ziff. 3.7, 3.9) sowie zur Reduzierung der Bodenversiegelung (Ziff. 3.10) finden ihre klare Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Danach dürfen im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines ökologisch hochwertigen Wohnumfeldes, unterstützen die Durchgrünung des Quartiers und leisten einen aktiven Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung im Sinne des Klimaanpassungskonzepts.

Zudem wird durch die Festsetzungen dem Ziel Rechnung getragen, die Bodenversiegelung zu minimieren (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

2. Zur behaupteten Doppelregelung zwischen Ziff. 3.7 und 3.9

Ziff. 3.7 und 3.9 regeln unterschiedliche Aspekte, auch wenn sie sich thematisch überschneiden:

Ziff. 3.7 konkretisiert qualitative und quantitative Anforderungen an die Begrünung: Für jede 250 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume sowie mindestens drei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird eine konkrete Pflanzverpflichtung festgelegt.

Ziff. 3.9 regelt dagegen allgemeiner die Nutzung der unbebauten Flächen als Grünflächen. Diese Vorgabe betrifft auch Flächen, die nicht von der konkreten Bepflanzungspflicht nach Ziff. 3.7 erfasst sind.

Eine Doppelregelung liegt somit nicht vor. Vielmehr ergänzen sich beide Festsetzungen sinnvoll, indem Ziff. 3.7 die qualitativen und quantitativen Anforderungen beschreibt, während Ziff. 3.9 die grundsätzliche Nutzung als Grünfläche fordert.

3. Zur angeblichen Unbestimmtheit der Festsetzung Ziff. 3.10

Die Festsetzung in Ziff. 3.10 verfolgt das Ziel, die Versiegelung im Plangebiet auf das notwendige Maß zu begrenzen und die

<p>Betrachters liegen dürfte, was ein Betroffener unter Villengarten und Parkcharakter versteht. Erschwerend tritt betreffend die Ziff. 3.3 hinzu, dass diese Festsetzung nicht nur wie erläutert einen Etikettenschwindel birgt, sondern auch zu einem sinnfreien Planungskonzept führt, da die Baufelder 05 und 06 dergestalt umschlossen werden, dass sie oberirdisch nicht mehr erreicht werden können.</p> <p>13. Die Rechtsgrundlage der Festsetzung Ziff. 3.7 ist — ebenso wie für Ziff. 3.10 Satz 1 nicht ersichtlich. Zudem erfolgt mit Ziff. 3.9 teilweise eine Doppelregelung.</p> <p>14. Die Festsetzung in Ziff. 3.10 Satz 1 ist unbestimmt. Die Festsetzung in Ziff. 3.10 Satz 3 ist bezogen auf den Begriff der „Zufahrten“ unbestimmt. Auch die Verkehrsflächen nach Ziffern 2.1, 2.3 und 2.4 sind „Zufahrten“. Diese können aber nicht entsprechend Ziff. 3.10 Satz 3 gestaltet werden.</p> <p>15. Die Festsetzung Ziff. 3.11 stellt eine Doppelung zu Ziff. 3.8 Satz 2 dar. Sie ist auch inhaltlich widersprüchlich zu Ziff. 3.8 Satz 2. Es ist zudem offengelassen, weswegen jeglicher festgesetzte Baum gleich welcher Wuchsklasse durch die Wuchsklasse 1. Ordnung ersetzt werden muss.</p> <p>16. In Festsetzung Ziff. 3.12 wird auf Ziff. 3.3 für die „Festsetzung zu erhaltender Einzelbäume“ Bezug genommen. In Ziff. 3.3 ist dazu aber nichts festgesetzt.</p> <p>17. Die Festsetzung Ziff. 4.1 Satz 2 entbehrt einer Festsetzungsgrundlage.</p> <p>18. Zudem regeln sowohl Ziff. 4.1 als auch 4.2 die Fällung von Groß- bzw. Altbäumen. Welche Regelung insoweit gelten soll ist unklar, ungeachtet des Umstands, dass auch Ziff.4.2 einer Rechtsgrundlage in S 9 BauGB entbehrt.</p> <p>19. Weiter sei erwähnt, dass in der Begründung zum Entwurf auf Seite 4, Punkt 2.1, auf die Stadt Landsberg am Lech Bezug genommen wird; auch hier kam wohl ein Textbaustein aus einem anderen Verfahren zum Einsatz.</p>	<p>ökologische Qualität der befestigten Flächen zu sichern. Dabei wird klargestellt, dass befestigte Flächen möglichst wasserdurchlässig oder als begrünte befestigte Flächen auszuführen sind. Beispiele wie Schotterrassen, Rasenpflaster oder Rasengittersteine verdeutlichen die zulässigen Bauweisen.</p> <p>16.–18. Baumerhalt und Baumfällungen Die Festsetzungen Ziff. 4.1 und 4.2 beziehen sich auf die Regelungen zum Artenschutz und die Fällung von Groß- bzw. Altbäumen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gibt der Gemeinde die Möglichkeit, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbindlich festzulegen. Hierzu gehört auch der Schutz von Bäumen. Die Festsetzungen dienen der Konkretisierung der ohnehin geltenden Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und schaffen klare und nachvollziehbare Regelungen zur Durchführung von Baumfällungen im Plangebiet. Zudem wird mit der Regelung in Ziff. 4.1 ausdrücklich sichergestellt, dass vor einer Fällung eine Untersuchung auf artenschutzrechtliche Aspekte, insbesondere Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten, stattfindet. Mit Ziff. 4.2 wird die zulässige Fällzeit konkret benannt und orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Vogelwelt. Die Festsetzungen haben damit eine klare Grundlage im BauGB und dienen dem planerischen Umweltschutz. Sie ergänzen die gesetzlichen Vorgaben sinnvoll und erhöhen die Transparenz und Verbindlichkeit für alle Verfahrensbeteiligten. Es besteht kein Widerspruch zwischen den Festsetzungen. Beide Regelungen stehen in einem sachlichen Zusammenhang und ergänzen sich: Ziff. 4.1 regelt die erforderliche Prüfung vor der Fällung. Ziff. 4.2 regelt den zulässigen Zeitraum für die Fällung. Die Festsetzungen sind damit inhaltlich klar und verständlich. Sie stellen eine doppelte Absicherung im Sinne des Naturschutzes dar und führen nicht zu Rechtsunsicherheit</p> <p>19. Verweis auf Stadt Landsberg</p> <p>Redaktionsversehen, ohne Relevanz. Wird bereinigt.</p>
<p>V. Abwägung Es steht für die Einwenderinnen außer Frage, dass die durch die</p>	<p>Die Gemeinde Seeshaupt weist zunächst darauf hin, dass sich der Bebauungsplan „Gärtnerei-Quartier“ weiterhin im förmlichen</p>

vorliegende Bauleitplanung der Gemeinde berührten Belange, insbesondere deren eigene, private Belange, nur fehlerhaft abgewogen werden könnten.

1. Die Bestimmungen der SS 2 Abs. 3 BauGB und 1 Abs. 7 BauGB verpflichten als Ausdruck dieses Abwägungsgebots planende Gemeinden, die von ihrer Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln und sie gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Das Abwägungsgebot umfasst als Verfahrensnorm das Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials, inhaltlich stellt es Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis.

2. Das Bundesverwaltungsgericht hat schon frühzeitig dargelegt, dass daher das Gebot gerechter Abwägung verletzt ist, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist auch verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb dieses Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in die notwendige Abwägungsmaterial umfasst solche Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägung eingestellt werden müssen. Welche Belange dies im Einzelnen sind, beurteilt sich nach den Umständen des konkreten Einzelfalls. Dabei ist die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials kein Selbstzweck.

Ihr Ob und ihr Wie wird bestimmt durch die die Erforderlichkeit zur Vorbereitung der gemeindlichen Abwägungsentscheidung.

Die Gemeinde verkennt bereits die bestehende Genehmigungslage für die Gebäude auf den Eigentumsflächen der Einwenderinnen. Ebenso verkennt sie die Interessenlage der Eigentümerinnen am Erhalt der bestehenden baulichen Substanz sowie an deren Entwicklungsmöglichkeit im Übergang von genehmigter gewerblicher hin zu einer — mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde im Grunde kompatiblen — Wohnnutzung.

Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB befindet. Der derzeitige Entwurf wurde erstmalig gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, sodass sich die Planung im ordentlichen Beteiligungs- und Abwägungsprozess befindet. In diesem Stadium ist es zentrale Aufgabe des Verfahrens, öffentliche und private Belange zu sammeln, zu bewerten und diese im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Die Gemeinde führt diesen Abwägungsprozess systematisch und nachvollziehbar durch. Dazu wird eine strukturierte Abwägungstabelle erstellt, in der sämtliche im Verfahren vorgebrachten fachlichen Stellungnahmen sowie die Einwendungen privater Träger, insbesondere die der Einwenderinnen, umfassend berücksichtigt werden. Die Entscheidung über den Planinhalt obliegt dabei dem Gemeinderat, der seine Abwägungsentscheidung dokumentiert und begründet. Eine Verletzung der Abwägungspflicht im Sinne von § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB liegt nur dann vor, wenn nicht erkennbar ist, dass eine Abwägung stattgefunden hat, oder wenn ein Belang offensichtlich übersehen oder fehlerhaft bewertet wurde. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Die privaten Belange der Einwenderinnen – insbesondere hinsichtlich der Nutzung der Bestandsgebäude, der gewünschten Entwicklungsperspektiven sowie der Ablehnung vertraglicher Verpflichtungen – wurden im Verfahren erkannt und bewertet. Die Gemeinde hat die Einwendungen ausführlich geprüft und deren Inhalte in die Abwägung eingestellt. Allerdings wurden diese privaten Interessen im Ergebnis nach sorgfältiger Würdigung zugunsten der verfolgten städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde zurückgestellt.

Diese Vorgehensweise entspricht der vom Bundesverwaltungsgericht geforderten Vorgehensweise im Rahmen des Abwägungsgebots (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 – IV C 105.66). Danach ist es zulässig, dass sich eine Gemeinde im Spannungsfeld verschiedener Belange für die Vorziehung eines öffentlichen Interesses entscheidet, sofern die Entscheidung nachvollziehbar begründet wird und die widerstreitenden Belange erkannt und gewichtet wurden.

Die jetzige Rückmeldung der Einwenderinnen wird – wie alle anderen Stellungnahmen auch – in die förmliche Abwägung eingebracht, über die der Gemeinderat im Rahmen eines Beschlusses zur Auswertung der Beteiligung entscheidet. Eine rechtliche Verpflichtung zur inhaltlichen Übernahme einzelner Anregungen besteht dabei nicht, sofern die Abwägung ordnungsgemäß erfolgt.

<p>Zudem geht die Gemeinde ersichtlich von einer unzutreffenden planungsrechtlichen Bewertung der planungsbetroffenen Flächen als derzeit im planungsrechtlichen Innen- bzw. Außenbereich befindlich aus. Die verkehrlichen Auswirkungen wie auch Optionen des Plangebiets kennt die Gemeinde nicht, da sie hierzu keine Verkehrsbegutachtung veranlasst hat. Ebenso wenig kennt sie die artenschutzfachlichen Begebenheiten, die sie dadurch berührt, dass in Folge ihrer Festsetzungen keines der Bestandsgebäude bestehen bleiben kann, sondern alle einem Neubau weichen müssten.</p> <p>r Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet. Innerhalb jenes Rahmens ist nämlich das Vorziehen bzw. Zurücksetzen bestimmter Belange überhaupt kein nachvollziehbarer Vorgang der Abwägung, sondern eine geradezu elementare planerische EntschlieÙung, die zum Ausdruck bringt, wie und in welcher Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich geordnet fortentwickeln</p>	
<p>3. Zudem ist der Bebauungsplanentwurf nicht geeignet, Grundlage einer gegeneinander und untereinander gerechten Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu werden.</p> <p>a. Die Bauleitplanung der Gemeinde ist mit Art. 14 Abs. 1 GG nicht zu vereinbaren.</p> <p>(1) Die Gemeinde muss im Rahmen ihrer Planung die Bedeutung und Tragweite der Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 und Abs. 2 GG beachten. Das Eigentum - hier das Grund- und Gebäudeeigentum - wird in seinem konkreten Bestand geschützt. Eine wirksame städtebauliche Planung setzt voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen</p>	<p>Grundsätzlich ist die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit berechtigt, Bebauungspläne aufzustellen, die auch Regelungen treffen, welche die Nutzung von Grundstücken einschränken. Dies findet seine Rechtsgrundlage in § 1 Abs. 3 BauGB sowie im planerischen Gestaltungsspielraum der Gemeinde, der auch durch die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bestätigt ist (vgl. BVerfG, Beschluss vom 15.07.1998 – 1 BvR 1554/89).</p> <p>Art. 14 GG schützt das Eigentum, allerdings nicht schrankenlos. Der Gesetzgeber ist berechtigt, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen, sofern ein angemessener Ausgleich zwischen dem Gemeinwohlinteresse und den Interessen des Eigentümers erfolgt. Das bedeutet: Stellt eine Gemeinde einen Bebauungsplan auf, in dem sie Festsetzungen trifft, die das Maß der baulichen Nutzung begrenzen oder bestimmte Nutzungen ausschließen, so ist dies zulässig, wenn die Festsetzungen von städtebaulichen Erwägungen getragen sind und die Eigentumsrechte nicht in unzumutbarer Weise einschränken.</p> <p>Im vorliegenden Fall verfolgt die Gemeinde mit der Bauleitplanung klare städtebauliche Ziele:</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines strukturierten Quartiers mit maßvoller Nachverdichtung, • Sicherung von Grünflächen zur städtebaulichen Auflockerung und

<p>(2) Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten.</p> <p>Insoweit entbehrt die angedachte Festsetzung öffentlicher Grünflächen nicht nur einer zureichenden städtebaulichen Herleitung dem Grund nach, es ermangelt ihr auch an einer Alternativenbetrachtung. Die Gemeinde müsste prüfen, ob der mit der Festsetzung verfolgte Zweck nicht auch unter einer weitergehenden Schonung des Grundbesitzes der Einwenderinnen zu erreichen wäre. Das Interesse der Einwenderinnen an einer besseren baulichen Nutzung des ihnen verbleibenden Grundstücks wäre mit einem ggf. bestehenden anderweitigen Interesse abzuwägen.</p> <p>Dies gilt gleichermaßen für die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen nach Ziff. 2.1, die ersichtlich unauffällig der Erschließung von Grundstücken außerhalb des Umgriffs dienen sollen, ohne dass dies hergeleitet und gerechtfertigt wird (gegenüber Fl. Nr. 73), sowie für die Festsetzung von Anliegerwegen nach Ziff. 2.4 zugunsten der Fl. Nr. 469 und 466, obgleich z. B. Fl. Nr. 466 über eine gesicherte und baurechtlich genehmigte Anschlussituation an die St. Heinricher Straße verfügt.</p> <p>Die Einwenderinnen sind nicht bereit, der Gemeinde öffentlichen Flächen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>4.</p>	<p>Verbesserung des Mikroklimas,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung des Umfeldes und Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur, • Sicherstellung einer geordneten verkehrlichen Erschließung. <p>Diese städtebaulichen Allgemeinbelange sind geeignet und ausreichend, um die in der Planung enthaltenen Regelungen zu rechtfertigen. Die Gemeinde hat zudem die bestehenden Interessen der Grundstückseigentümerinnen erkannt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Dass die Gemeinde im Ergebnis eine Planung verfolgt, die nicht den individuellen Vorstellungen der Eigentümerinnen entspricht, begründet keine Verletzung der Eigentumsgarantie. Die Planung wahrt den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und respektiert die planerische Rechtsetzungskompetenz der Gemeinde.</p> <p>Zudem bleibt das bestehende Eigentum der Einwenderinnen unberührt. Es findet keine Enteignung oder Enteignungsgleiche Maßnahme statt. Auch die Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben richtet sich – wie immer – nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen des Bauplanungsrechts.</p>
<p>(3) Ebenso wenig mit Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar sind auch die Wertungen und Annahmen der Gemeinde dazu, welche Bereiche des Planungsumgriffs dem Bebauungszusammenhang im Sinne von S 34 BauGB zuzurechnen sind und inwieweit durch die Planung in die bestehende Genehmigungslage der Bestandsanlagen bzw. in den nachwirkenden Bestandsschutz des genehmigten Gartenbaubetriebs — etwa durch dessen Ausschluss in der textlichen Festsetzung Ziff. 1.1.2 — eingegriffen wird. Besteht nämlich ein Recht der Einwenderinnen zur Bebauung, so kommt der normativen Entziehung desselben — etwa durch die vorliegend gewählte Bauraumdefinition und die Maßfestsetzungen im Bereich der Bestandsgebäude der Einwenderinnen - erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen einer Abwägung auswirken muss. In die Planung der Gemeinde wäre einzustellen gewesen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für die Einwenderinnen wie eine (Teil-) Enteignung auswirken kann. Ebenso hätte sich die Gemeinde mit Ansprüchen der Einwenderinnen nach den</p>	<p>1. Zur behaupteten Verletzung von Art. 14 Abs. 1 GG / § 34 BauGB / Bestandsschutz</p> <p>Die Gemeinde erkennt die bestehende Nutzung der Grundstücke der Einwenderinnen an. Eine Bestandsgarantie ist aus Art. 14 GG jedoch nicht ableitbar, sofern durch gemeindliche Planungshoheit zulässige Änderungen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vorgenommen werden (BVerwG, Urt. v. 25.11.1993, Az. 4 C 5.91).</p> <p>Die Ausweisung von Bauraum und die Maßfestsetzungen entsprechen der gemeindlichen Entwicklungskonzeption. Die bisherige Nutzung ist von Bestandsschutz gedeckt, der Bebauungsplan greift nicht in genehmigte Bestände ein. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, bestehende Nutzungserwartungen zu übernehmen oder private Entwicklungskonzepte zum Maßstab ihrer Planung zu machen.</p>

SS 34, 39 ff. BauGB befassen müssen.

Die gemeindliche Bauleitplanung verkennt und verletzt aber auch weitere abwägungsrelevante Belange:

- (1) Im Bebauungsplan „Gärtnerei-Quartier“ wird das Maß der baulichen Nutzung anhand der Erläuterungen unter Ziffer 1.2.1. anhand von gelben Hinweistabellen aufgeführt, welche sich auf die jeweils geplanten Gebäude beziehen. Der jeweiligen Passage in der Begründung des Bebauungsplanes (Ziffer 4.4.) lassen sich jedoch lediglich die Wiedergaben dessen entnehmen, was sich aus den jeweiligen Hinweiskästen in der Planzeichnung ergibt.

Eine Begründung für die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung lässt sich nur aus Ziffer 4.1. (Planungskonzeption) entnehmen. Demnach ergibt sich die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung aus der Prägung der umliegenden Bau- und Siedlungsstruktur. Diese werde durch eine massive, viergeschossige Bebauung (Seniorenresidenz) im Westen eine lockere, niedrige Wohnbebauung im Süden und Südwesten, Einund Mehrfamilienhäuser mit massiver Architektur und teilweise parkartigen Gartenanlagen zum Starnberger See hin Richtung Norden entlang der St. Heinricher Straße und durch die vorhandene Villa „Seeschlösschen“ in der St. Heinricher Straße 6 geprägt.

Da die Gebäude der Seniorenresidenz aufgrund ihres Umfangs einen „Ausreißer“ darstellten (vgl. Ziffer 4.1. S. 11 oben), sollen auch für die umliegende Bebauung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, um den Villencharakter fortzuführen.

Diese Erfassung der Umgebung des Plangebietes ist nicht vollständig, weswegen ein Abwägungsfehler im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB bezüglich der Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB vorliegt. Insofern ist insbesondere das Gewicht der vorhandenen städtebaulichen Strukturen in die Abwägung einzustellen. Geschieht dies nicht vollständig, so wird dieser Belang zwar erkannt, aber sein Gewicht kann durch die abwägende Gemeinde schon nicht abschließend beurteilt werden (Abwägungsfehlerschätzung).

Dies ergibt sich vorliegend schon aus dem Umstand, dass die umliegende Umgebung nicht anhand aller Himmelsrichtungen erfasst wird. Auf den Osten des Gebietes wird von vornherein nicht eingegangen. Weiter wird zwar auf die Verhältnisse im Nord- und Süd-Westen, aber nicht auf die Verhältnisse im Westen eingegangen. Betrachtet man dieses Gebiet, so fällt ein weiterer L-förmiger Baukörper auf, welcher mit der Ziffer 8 ohne die Angabe einer Flurnummer beschrieben ist. Dieser ist zwar nicht so groß, wie die Gebäude der Seniorenresidenz, stellt sich aber als unzweifelhaft größer dar als die beschriebenen Gebäude im Südwesten. Größere L-förmige Baukörper finden sich auch im Süden des Gebietes, wie etwa im

Die Planung wahrt den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und berücksichtigt die Interessen der Einwanderinnen im Rahmen des rechtlich gebotenen Rahmens. Ein faktischer Entzug genehmigter Nutzungsmöglichkeiten, wie von den Einwanderinnen behauptet, liegt nicht vor.

2. Zur Ermittlung der Umgebung und Maß der baulichen Nutzung

Die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung im Plan orientiert sich an der prägenden Umgebung und wurde von der Gemeinde umfassend berücksichtigt. Die planerische Festlegung basiert auf einer nachvollziehbaren Analyse der umliegenden Bebauungsstruktur, wie sie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert wird.

Einzelne größere Baukörper in der Umgebung ändern daran nichts, da diese im Gesamtgefüge der Siedlungsstruktur keine maßgebliche Prägung für das Quartier entfalten.

Ein etwaiger Abwägungsfehler im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB liegt daher nicht vor. Die Abgrenzung und Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist sachgerecht und genügt den Anforderungen an die planerische Ermittlungstiefe.

3. Zur Erschließung und behaupteten Defiziten bei Verkehr und Rettungswegen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die geplante öffentliche Verkehrsfläche zur Baumschulenstraße hin. Ein Wendehammer mit einem Radius von 8,0 m gewährleistet die Erreichbarkeit für Fahrzeuge bis 10 m Länge.

Die Gemeinde hat sich mit alternativen Erschließungsvarianten befasst. Die von den Einwanderinnen geforderte zusätzliche Erschließungsstraße zur St. Heinricher Straße wurde geprüft, aber aus Gründen der Verkehrssicherheit und Erschließungslogik nicht weiterverfolgt. Maßgeblich war hier auch die Einschätzung des beauftragten Fachbüros, das die Anbindung an die St. Heinricher Straße für nicht geeignet beurteilt hat.

Die vorliegende Planung stellt eine ausreichende Erschließung sicher und genügt den Anforderungen aus § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB. Auch die Anforderungen an Rettungswege sind gewährleistet. Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht die Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge.

<p>Bereich der Flurnummer 423/4. Weitere größere Baukörper finden sich im Norden des zu überplanenden Gebietes unmittelbar angrenzend an die von der Planung betroffenen Bestandsgebäude und auf dem Grundstück der Flurnummer 73.</p> <p>Zusammenfassend besteht die Umgebung damit auch aus einer Vielzahl größerer Gebäude, welche von der abwägenden Gemeinde nicht erkannt worden sind.</p> <p>(2) Die Erschließung des Gebiets soll durch eine in Ziffer 2.1 dargestellte neue öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Demnach soll die Erschließung von der Baumschulenstraße aus über eine Ringstraße mit abzweigender Stichstraße mit Wendehammer im Osten erfolgen (Ziffer 4.5. der Begründung). Der Wendehammer habe einen Radius von 8,0 m und sei dadurch für Fahrzeuge bis 10 m Länge geeignet. Vom Wendehammer aus, solle ein Fuß- und Radweg in Richtung Rosenstraße nach Süden, sowie zur Heinrichstraße nach Norden führen (Ziffer 4.5. der Begründung).</p> <p>i. Grundsätzlich ist in Bezug auf die geplante Erschließung des Gebiets darauf hinzuweisen, dass es an einem umfassenden Verkehrsgutachten fehlt, um den voraussichtlichen An- und Abfahrtsverkehr zu ermitteln. Eine auch nur grobe Prognose findet sich in der Begründung nicht. Bereits aus diesem Grund leidet der Plan in Bezug auf die Erschließungssituation an einem Abwägungsausfall hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach SS 1 Abs. 7, Abs. 6 Nr. 1 BauGB.</p> <p>Das unter 5.5. in Bezug genommene Gutachten hinsichtlich der Verkehrsplanung der INGE-VOSS ist im Detail unbekannt, es ist zudem offenbar ungeeignet, da es sich nur auf die Ausfahrtsituation auf die St. Heinricher Straße im Rahmen einer Planungsalternative bezieht (vgl. Ziffer 5.4.1 der Begründung).</p> <p>Hinzu tritt, dass das Gutachten im Verfahren nach S 3 Abs. 2 BauGB nicht ausgelegt wird.</p> <p>ii. Hinzuweisen ist außerdem darauf, dass sich die in der Planungsbegründung beschriebene Ringstraße nicht zweifelsfrei aus dem Plan ergibt. Lediglich die südliche Erschließungsstraße zur Baumschulenstraße weist das in Ziffer 2.5. vorgesehene Ausfahrtzeichen (zwei schwarze Richtungspfeile) auf. Eine Zufahrt nur über diese Straße scheint der verkehrlichen Situation jedoch nicht angemessen.</p> <p>iii. Ein Abwägungsfehler in Bezug auf die Erschließungssituation nach SS 1 Abs. 7, Abs. 6 Nr. 1 BauGB findet sich des Weiteren in der unzureichend berücksichtigten, verkehrsplanerischen Alternative einer von dem geplanten Wendehammer ausgehenden weiteren Erschließungsstraße in Richtung Norden zur St. Heinricher Straße.</p> <p>Ausweislich der Begründung (Ziffer 5.5.) hat sich der Gemeinderat deswegen gegen diese Alternative entschieden, weil ein der Öffentlichkeit unbekanntes Gutachten der INGEVOSS bestätige, dass die Ausfahrt auf die stark befahrene St. Heinricher Straße ungeeignet</p>	<p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an Rettungswege insbesondere in den Verfahren nach BayBO im Zuge der Bauanträge nochmals geprüft werden.</p> <p>Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot liegt nicht vor, da die Gemeinde die vorgetragene Belange der Einwanderinnen erkannt, geprüft und in die planerische Abwägung eingestellt hat. Die Tatsache, dass sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit für eine andere Lösung entschieden hat, ist zulässig und entspricht der ihr zustehenden Entscheidungskompetenz.</p>
---	--

<p>sei.</p> <p>Unbeachtet des Umstands, dass das Gutachten im Verfahren nach S 3 Abs. 2 BauGB nicht ausliegt, lässt die abwägende Gemeinde insofern allerdings außer Acht, dass sich in dem Bereich bereits aktuell eine „Privatstraße“ in der Form einer faktischen Sackgasse befindet, welche den Zugang zu den Grundstücken der Flurnummern 74/5, 74/3, 74/4, 74/8 sicherstellt. Diese soll auch nach der beabsichtigten Planung nicht weichen müssen. Tatsächlich fahren bereits Fahrzeuge von der St. Heinricher Straße auf diese Privatstraße und umgekehrt.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Situation muss zumindest davon ausgegangen werden, dass ein Einfahren auf diese Straße aus westlicher Richtung von der St. Heinricher Straße durch ein Abbiegen nach rechts und ein Ausfahren aus dieser Straße auf die St. Heinricher Straße durch ein Abbiegen nach rechts ohne weiteres möglich sind.</p> <p>Der Gemeinde liegt insoweit ein von den von den Einwanderinnen beauftragtes Gutachten von PSLV vor, und zwar schon sehr lange vor. Darin wird genau das bestätigt, was wir voranstehend anführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage Einw. 7 - <p>Die Gemeinde lässt zudem außer Acht, dass sie selbst Eigentümerin eines wesentlichen Teils dieser Verkehrsfläche und vertraglich verbindlich dazu verpflichtet ist, diese straßenrechtlich für den öffentlichen Verkehr zu widmen.</p> <p>In ihrer planerischen Abwägung hätte die Gemeinde zur Verbesserung der erschließungsrechtlichen Situation des Plangebiets daher zwingend eine Alternativstraße mit einem Verbot für Linksabbieger berücksichtigen müssen. Ein solches Verbot für Linksabbieger ließe sich auch auf der St. Heinricher Straße einrichten.</p> <p>Diese Alternative würde die Erschließungssituation in zweierlei Hinsicht verbessern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zum einen könnte eine solche Straße den Anschluss vorhandener Grundstücke an das Gebiet verbessern. Aus der Planung ist nicht ersichtlich, welchen Zugang die Eigentümer der östlichen Grundstücke des Plangebiets zu den sich nur im Westen vorhandenen Stellplätzen, insbesondere der sich am westlichen Rand des Gebiets befindlichen Tiefgaragenzufahrt haben sollen. Die abwägende Gemeinde verhält sich hierzu nicht. <ul style="list-style-type: none"> - Zum anderen lässt die Gemeinde die Bedeutung dieser Straße für die Abdeckung des Gebietes mit ausreichenden Rettungswegen außer Betracht. Zwar findet sich in der Planungs begründung ein Abschnitt über Rettungswege (Ziffer 4.5. der Begründung). Neben Angaben zur Straßenbreite und Angaben hinsichtlich des östlichen Wendehammers erschöpft sich die Begründung hinsichtlich der barrierefreien Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge in der Formulierung: „Die 	
--	--

<p>öffentliche Verkehrsfläche wird so angelegt, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen befahrbar ist. Alle Grundstücke sind somit durch Rettungsfahrzeuge zu erreichen. "</p> <p>Dieser formelhaften Darstellung kann jedoch einzig das Ziel entnommen werden, dass das Gebiet auch durch Rettungsfahrzeuge erreicht werden soll. Aus der Formulierung geht allerdings nicht hervor, wie die Planung dieses Ziel erreichen soll. Rettungswege sind für die Sicherheit des Gebietes jedoch von essenzieller Bedeutung. Deshalb hätte sich die planende Gemeinde eingehend mit diesem Punkt befassen müssen. Insbesondere wäre zu fordern, dass die Gemeinde ein Sachverständigengutachten zu dieser Frage einholt. Wie bereits aufgezeigt, liegt ein solches jedoch nicht vor. Die bloße Behauptung, dass der östliche Wendehammer für Fahrzeuge bis zu einer Länge von 10 m ausgelegt sei, kann ein solches nicht ersetzen.</p> <p>Wobei auch die Nutzbarkeit durch Müllfahrzeuge unbetrachtet blieb. Es ist bereits fraglich, ob der Wendehammer und die zu ihm führenden Straßen stets frei von ruhendem Verkehr sein werden. Die Eigentümer der östlichen Grundstücke sollen im östlichen Teil des Plangebiets keine eigenen Stellplätze bekommen, sondern müssen auf die sich im westlichen Teil des Gebietes befindlichen Stellplätze und die sich am westlichen Rand des Gebiets befindliche Tiefgarage ausweichen.</p> <p>Zwar dürfen sie vereinzelt eigene Garagen auf den Grundstücken errichten. Zum einen sind der Planung solche Baukörper nicht zu entnehmen. Und zum anderen können diese nicht den Bedarf an Stellflächen für Besucher und Post abdecken.</p> <p>Angesichts der Vielzahl der Grundstücke im östlichen Teil, ist es demnach deutlich wahrscheinlicher, dass die Rettungswege verstopft sein werden. Die oben erwähnte Alternativstraße in Richtung Norden wäre dazu geeignet, diese Situation zu entschärfen. Durch die Möglichkeit der Ausfahrt auf die St. Heinricher Straße wären Rettungsfahrzeuge nicht mehr auf eine Wendemöglichkeit angewiesen.</p> <p>Diese Auswirkungen der Alternativplanung hat die Gemeinde ebenfalls nicht berücksichtigt.</p>	
<p>(4) In der Planungs begründung unter Ziffer 5.2.2 „Schutzgut Boden“ führt die planende Gemeinde aus, dass die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als „gering erheblich“ einzustufen seien. Dies liege daran, dass im Zuge der Planung nur „geringe anlagenbedingte Auswirkungen“ zu erwarten seien.</p> <p>Zu diesen anlagenbedingten Auswirkungen zählt die Gemeinde zwar zutreffend die Versiegelung durch den Bau von Gebäuden, Zufahrtsflächen und Stellflächen. Insofern berücksichtigt die planende Gemeinde allerdings nicht die Auswirkungen der Tiefgarage.</p>	<p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Schutz des Bodens, zu berücksichtigen. Die Planbegründung stellt hierzu unter Ziffer 5.2.2 klar, dass durch die baulichen Anlagen, Zufahrtsflächen und Stellplätze Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen können, diese jedoch aufgrund des maßvollen Umfangs der Bebauung als „gering erheblich“ eingestuft werden.</p>

<p>Die Begründung erschöpft sich hinsichtlich der Auswirkungen der Tiefgarage in der Feststellung, dass „auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten seien“.</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird jedoch erst später analysiert. Insofern liegt ein Abwägungsdefizit in Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf den Boden nach S 1 Abs. 7, Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB vor. Versiegelungen sollen im Rahmen der der Abwägung unterliegenden Bodenschutzklausel des S la II 1 auf das notwendige Maß begrenzt werden.</p> <p>Die Auswirkungen einer Tiefgarage auf den Grad der Versiegelung sind deshalb zu berücksichtigen, da eine solche zwar oberirdisch begrünt werden kann, unterirdisch aber faktisch eine versiegelte Fläche darstellt. Auch Unterbauungen sind allerdings zu berücksichtigen, um den Grad der Versiegelung zu bestimmen.</p> <p>Aus dem Plan ergibt sich, dass die Tiefgarage in dem Gebiet eine nicht nur unerhebliche Fläche aufweisen soll. Die Lage der Tiefgarage ist mit einem Gebiet beschrieben, welches von einer gestrichelten roten Linie umrahmt wird (Festsetzung Ziffer 2.8). Dieses Gebiet weist eine Fläche auf, die auch ein Drittel der geplanten zentralen Grünfläche betrifft. Damit ist davon auszugehen, dass auch dieser Teil unterkellert werden soll. Deshalb muss dieser Teil der öffentlichen Grünfläche im Zuge der Planung als versiegelt angesehen werden. Hierdurch würde sich der Grad der Versiegelung allerdings wesentlich erhöhen, wodurch eine erneute Abwägung, bestenfalls durch die Einholung eines entsprechenden Bodengutachtens, nötig erscheint.</p>	<p>Auch die Errichtung der Tiefgarage wurde in die Betrachtung einbezogen. Die Planbegründung weist ausdrücklich darauf hin, dass „Eingriffe in tiefere Bodenschichten“ zu erwarten sind. Die Gemeinde erkennt an, dass eine Tiefgarage bodenrechtlich als Eingriff zu bewerten ist. Es handelt sich jedoch nicht um eine vollständige Versiegelung, da durch Begrünung der oberirdischen Flächen ökologische Ausgleichsfunktionen teilweise erhalten bleiben.</p> <p>Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Fläche der Tiefgarage unter der zentralen Grünfläche ist Bestandteil der planerischen Abwägung gewesen. Eine vollständige Gleichsetzung der unterkellerten Fläche mit einer Versiegelung ist jedoch sachlich nicht geboten, da sich die Bewertung der Versiegelung nicht allein an der unterirdischen Bebauung orientiert, sondern auch die Flächenwiederherstellung und Begrünung berücksichtigt wird. Hierzu ist festzuhalten, dass die Tiefgarage unter einer intensiv zu begrünenden Fläche liegt, sodass Regenwasserversickerung und Mikroklima nicht vollständig negativ beeinflusst werden.</p> <p>Die Gemeinde sieht daher keinen Anlass für eine erneute Abwägung oder die Einholung eines ergänzenden Bodengutachtens. Die vorliegenden Unterlagen und die bisherige Würdigung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind ausreichend, um die Belange des Bodenschutzes sachgerecht in die Abwägung einzustellen.</p>
<p>(5) In Bezug auf die Belange des Artenschutzes fehlt es der Planung schon an einem Artenschutzgutachten, insbesondere auch in Bezug auf die Bestandsgebäude.</p> <p>Die planende Gemeinde ist sich ausweislich der Planungsbegründung nicht bewusst, welche Tierarten von der Planung tatsächlich betroffen sind. So heißt es unter Ziffer 5.2.4 „Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt lediglich:</p> <p>„Es ist insgesamt davon auszugehen, dass hier vor allem siedlungsbegleitende Tierarten ihr Vorkommen haben. Aufgrund der abgeschnittenen und isolierten Lage der zu betrachtenden Fläche im Siedlungsgebiet sind daher seltene und störungsempfindliche Arten nicht zu erwarten.“</p> <p>Diese Formulierung zeigt, dass die planende Gemeinde annimmt, dass keine seltenen und</p>	<p>Grundsätzlich ist die Gemeinde verpflichtet, artenschutzrechtliche Belange in die Bauleitplanung einzubeziehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG). Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf Artenvielfalt, Tiere und Pflanzen zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Die Planungsbegründung (Ziff. 5.2.4) stellt klar, dass aufgrund der Lage im Innenbereich, der vorhandenen dichten Bebauung und der isolierten Flächenstruktur im Siedlungsgefüge davon auszugehen ist, dass vorwiegend siedlungsbegleitende und weniger störungsempfindliche Arten vorkommen. Besonders geschützte Arten oder seltene Lebensräume sind nicht bekannt.</p> <p>Ungeachtet dessen wird die artenschutzrechtliche Prüfung nicht vernachlässigt: Bereits im Bebauungsplan wurde vorausschauend eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Gemäß Festsetzung Nr. 4.1 des Bebauungsplans ist vor dem Abriss</p>

<p>störungsempfindlichen Arten von der Planung betroffen sein werden, diese Vermutung allerdings nicht belegt. Zur Untersuchung artenschutzrechtlicher Potentiale soll zwar im März 2023 ein Geländebehang stattgefunden haben (Ziffer 5.5 der Begründung). Die Einwenderinnen haben keinerlei Kenntnis von so einem Behang. Wenn dieser erfolgt ist, ist dies ohne ihre Erlaubnis auf Privatgrund und damit unrechtmäßig geschehen. Der Begründung lässt sich dabei nicht entnehmen, wie ausführlich dieser Geländebehang gewesen ist, ob die Begehenden auch die Bestandsgebäude auf artenschutzrechtliche Potenziale untersuchen konnten und ob der Behang durch Personal durchgeführt worden ist, das über die notwendigen Fachkenntnisse verfügt. An einem Artenschutzgutachten fehlt</p> <p>(6) Die Festsetzung Ziff. 2.7 verstößt gegen den auch im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung zu beachtenden Gleichbehandlungsgrundsatz, Art. 3 Abs. 1 GG.</p>	<p>abzubrechender Gebäude oder relevanter Gebäudeteile sowie vor der Fällung von Großbäumen eine gründliche Untersuchung auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten vorgeschrieben. Zudem wird festgelegt, dass der Abriss nur in einem Zeitraum erfolgen darf, in dem diese Tiere erfahrungsgemäß nicht anwesend sind (zwischen 1. Oktober und 28. Februar). Damit wird sichergestellt, dass artenschutzrechtliche Belange auch in der Umsetzungsphase umfassend berücksichtigt werden. Diese Festsetzung dient konkret dem Schutz streng geschützter Arten und ergänzt die allgemeine Umweltprüfung im Planungsverfahren sinnvoll.</p> <p>Ein spezielles Artenschutzgutachten war aufgrund der vorliegenden Einschätzungen und der vorgesehenen Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Dies entspricht der geltenden Rechtslage, wonach ein gesondertes Gutachten nur dann zwingend notwendig ist, wenn sich konkrete Anhaltspunkte für relevante Artenbestände ergeben (vgl. BVerwG, Urteil vom 18.03.2009 – 9 A 39.07).</p> <p>Die Einwendung führt daher nicht zu einer Planungsänderung.</p> <p>Ergebnis: Die Einwendung wird zurückgewiesen. Die Gemeinde hat die artenschutzrechtlichen Belange erkannt und im Rahmen der Umweltprüfung sowie über die verbindliche Festsetzung Nr. 4.1 im Bebauungsplan angemessen gewürdigt. Ein spezielles Artenschutzgutachten war aufgrund der Lage des Plangebiets und der bereits getroffenen Vorsorgemaßnahmen nicht erforderlich. Die Planung entspricht den naturschutzrechtlichen Anforderungen aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 44 BNatSchG.</p>
<p>GMR Eberle möchte namentlich abstimmen lassen.</p>	
<p style="text-align: center;">Abstimmung vom 23.04.2025: 16:0</p>	
<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan stellt eine geeignete Grundlage für eine nachhaltige, sozial durchmischte und ortsangepasste Entwicklung dar.</p>	
<p>Dafür: GMR Dommasch, BGM Egold, GMR Frey, GMR Helfenbein, GMR v. Jungenfeld, GMR Maatz, GMR Mell, GMR Tomulla, GMR Weber Dagegen: GMR Amon, GMR Eberle, 2. BGM Habich, GMR Hornauer, GMR Leininger, GMR Müller, GMR Rilck</p>	
<p style="text-align: center;">Abstimmung vom 23.04.2025: 9:7</p>	