



NIEDERSCHRIFT
über die 55. öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 11. Februar 2025
Mehrzweckhalle

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Friedrich Egold

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

Gremiumsmitglieder:

Bernd Habich
Armin Mell
Maximilian Amon
Hubert Dommaschk
Petra Eberle
Daniel Frey
Kristine Helfenbein
Christian Höck
Norbert Hornauer
Georg Leininger
Christian Maatz
Stefan Müller
Andreas Rilk
Christian Tomulla
Dorothee von Jungenfeld.
Reinhard Weber

Bemerkung:

Weitere Anwesende:

Öffentliche Sitzung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.01.2025
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
4. Freiwillige Feuerwehr Magnetsried - Bestätigung des neu gewählten 2. Kommandanten
5. Information der geplanten Thermohalle und Containeranlage für Asylbewerber durch das Landratsamt
6. Breitbandausbau im Rahmen der Giga-Richtlinie des Bundes 2.0 mit Kofinanzierung durch den Freistaat Bayern; Bonitätsnachweis
7. Genehmigung der geänderten Zweckvereinbarung zwischen den Gemeinden Antdorf, Habach, Iffeldorf, Seeshaupt und der Verwaltungsgemeinschaft Seeshaupt zum Breitbandausbau im Rahmen der Gigabit-Richtlinie des Bundes 2.0
8. Beratung und Beschluss zur Übertragung des Forderungsmanagements auf den Zweckverband Kommunale Dienste Oberland
9. 25. Änderung des Flächennutzungsplans - Feststellungsbeschluss
10. 1. Änderung des Bebauungsplans "In der Au" - Satzungsbeschluss
11. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Magnetsried-Ortskern" - Magnetsried 9
12. Bauantrag - Abbruch und Ersatzbau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage, Buchwiesenstraße 5
13. Bauantrag - Umbau zu einem Mehrgenerationenhaus inklusive Anbau, Jenhausen 18
14. Bauantrag - Nutzungsänderung von einem Wohnhaus in eine temporäre stationäre Kinderheim-Nutzung, Gartenseeweg 1a
15. Bauantrag - Errichtung einer Garage als Ersatzbau für die bestehende Garage, Weilheimer Str. 34
16. Bauantrag - Neubau eines Wohnhauses mit Gewerbeeinheit und Carport, Am Grundwassersee 12a
17. Bepflanzung Grundstück St. Heinricher Straße 131 (Hecke FCS, Abt. Segeln)
18. Antrag aus dem Gemeinderat
19. öffentliche Bekanntgaben
20. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Sachverhalt:

BGM Egold begrüßt die anwesenden Gemeinderäte, die Bürgerinnen und Bürger von Seeshaupt und die Vertreterinnen und Vertreter der Presse.

BGM Egold stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde. Er fragt alle, ob es Einwände zur Tagesordnung gibt.

Es gibt keine Einwände zur Tagesordnung.

2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.01.2025

Sachverhalt:

BGM Egold fragt, ob es Einwände zum Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 14.01.2025 gebe.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt das öffentliche Protokoll vom 14.01.2025 wie vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

Beschluss:

Ein Team der Presse von „Nius“ möchte Filmaufnahmen von der öffentlichen Sitzung aufnehmen und veröffentlichen. Der Gemeinderat genehmigt die Filmaufnahmen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 11

3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

Sachverhalt:

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.01.2025 wurde beschlossen, dass der Pachtvertrag des Campingplatzes um 10 Jahre verlängert wird.

4. Freiwillige Feuerwehr Magnetsried - Bestätigung des neu gewählten 2. Kommandanten

Sachverhalt:

Der 1. Kommandant Herr Andreas Gröbl und der 2. Kommandant Herr Leonhard Bader sind anwesend und werden an den Ratstisch gebeten.

Am 27.01.2025 wurden alle Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr Magnetsried zur Wahl des 2. Kommandanten geladen. BGM Egold bedankt sich, auch im Namen des Gemeinderats und aller Bürger der Gemeinde Seeshaupt, für die Übernahme dieses verantwortungsvollen Postens und wünscht Herrn Bader viel Erfolg für die Bewältigung dieser überaus wichtigen Aufgabe. Natürlich auch herzlichen Dank an den Vorgänger Herrn Schölderle.

Beschluss:

Der Gemeinderat bestätigt, den in der Versammlung vom 27.01.2025 von den anwesenden aktiven Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehr Magnetsried neugewählten 2. Kommandanten in der Person von Herrn Leonhard Bader.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

5. Information der geplanten Thermohalle und Containeranlage für Asylbewerber durch das Landratsamt

Sachverhalt:

BGM Egold bedankt sich bei den über 300 erschienenen Bürgerinnen und Bürgern für ihr Interesse am Heimatort und bittet die Anwesenden gleich im Vorgriff um eine ausgeglichene und wertschätzende Diskussion. Er übergibt nun das Wort an die Mitarbeiter des Landratsamtes von der Abteilung Asyl und Integration Herrn Hartl und Herrn Pössinger. Herr Pössinger erläutert den Anwesenden, dass das Landratsamt auf dem Grundstück der FINr. 236 plant eine Thermohalle für 100 Personen und im Nachgang feste Bauten für bis zu 50 Menschen zu errichten.

Der Bürgermeister und das Gremium zeigt sich verwundert, da bislang immer von Container-Lösungen die Rede war. Es entsteht eine rege Diskussion. Die Gemeinderäte wenden parteiübergreifend ein, dass ein Vorhaben dieses Ausmaßes für Seeshaupt nicht zu bewältigen sein wird. Herr Hartl und Herr Pössinger erwidern, dass das Landratsamt mit steigenden Zahlen der Geflüchteten konfrontiert ist, die dieses Vorgehen unumgänglich machen.

Nach langer, hitziger Diskussion fasst Herr BGM Egold zusammen, dass die Gemeinde Seeshaupt vom Landratsamt das zeitnahe Vorlegen von prüfbar Planunterlagen fordert, damit überhaupt konkret über das Vorhaben befunden werden kann.

6. Breitbandausbau im Rahmen der Giga-Richtlinie des Bundes 2.0 mit Kofinanzierung durch den Freistaat Bayern; Bonitätsnachweis

Sachverhalt:

Beschluss für den Bonitätsnachweis auf Basis des Bescheids Bund in vorläufiger Höhe für Infrastruktur sowie der Bestätigung zum vorzeitigen Maßnahmebeginn für die Kofinanzierung Bayern durch das Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

a) Sachverhalt:

Grundlage:

Richtlinie „Förderung zur Unterstützung des Gigabitbaus der Telekommunikationsnetze in der Bundesrepublik Deutschland“ - Gigabit-Richtlinie des Bundes 2.0 (Gigabit-RL 2.0) - Bekanntmachung des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr vom 31.03.2023 mit 1. Änderung vom 30.04.2024

IKZ:

Folgende Kommunen beabsichtigen laut aktueller IKZ- Vereinbarung die Zusammenarbeit im Zuge des Auswahlverfahrens

- Seeshaupt (federführende Kommune)
- Antdorf
- Habach
- Iffeldorf

Aktueller Status:

- **Bescheid Bund (Bewilligungsbehörde / Projektträger - PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft):**
Bescheid über eine Zuwendung in vorläufiger Höhe durch den Projektträger liegt vor.

Gesamtausgaben	1.872.000,00 Euro
Bundesförderung prozentual (Förderquote)	50 %
Bundesförderung Summe	936.000,00 Euro

- **Nebenbestimmung „Bonität“:**
Bonitätsnachweis der Gesamtfinanzierung durch die Kommune bis zum 31.03.2025 notwendig
- **Information / Bestätigung Kofinanzierung Land (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung):**
„Wir möchten Sie informieren, dass eine Bewilligung der Kofinanzierung durch den Freistaat Bayern, entsprechend Nr. 4.1 der KofGibitR 2.0, erst nach Erlass des Zuwendungsbescheides des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr oder des von ihm beauftragten Projektträgers in endgültiger Höhe erfolgen kann. Entsprechend Nr. 4.2 der KofGibitR 2.0, gilt die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn als erteilt.“

Beschluss:

Bestätigung Bonität:

Die Kommune bestätigt auf Basis der beschiedenen Gesamtausgaben, dass das Vorhaben nach § 44 BHO gesichert ist und die daraus resultierenden finanziellen Eigenmittel der Kommune im Haushaltsplan berücksichtigt sind / werden.

Finanzierungsplan:

Zuwendung der Bundesrepublik Deutschland	297.818,00 €
Zuwendung des Freistaates Bayern	238.255,00 €
Finanzierungsbeiträge Dritter	0,00 €
Infrakredit Breitband der LfA	0,00 €
Eigenmittel	59.564,00 €
Gesamt	595.636,00 €

Annahme Zeitplan:

- bis 31.03.2025: Erfüllung der Nebenbestimmung zur Bonität
- 2025: Durchführung Ausschreibungsverfahren
- 2026: Förderbescheide in endgültiger Höhe
- Ende 2026 / Anfang 2027: Unterzeichnung Kooperationsvertrag
- Realisierungszeit: ca. 36 Monate

Annahme Rechnungsstellungen (anteilig nach Baufortschritt)

- 2027: 25 %
- 2028: 50 %
- 2029: 25 %

Hinweis: Die Gesamtausgaben beziehen sich auf die zum Zeitpunkt der Antragseinreichung und beschiedenen voraussichtlichen Gesamtausgaben. Die Höhe der tatsächlichen Gesamtausgaben und des daraus resultierenden finanziellen Eigenmittels werden durch das noch durchzuführende Auswahlverfahren ermittelt, das Ergebnis wird dem kommunalen Gremium zur Prüfung und zum Beschluss vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

7. Genehmigung der geänderten Zweckvereinbarung zwischen den Gemeinden Antdorf, Habach, Iffeldorf, Seeshaupt und der Verwaltungsgemeinschaft Seeshaupt zum Breitbandausbau im Rahmen der Gigabit-Richtlinie des Bundes 2.0

Sachverhalt:

Im Rahmen der Antragstellung des Förderprogramms Gigabit-RL 2.0 wurde durch die Gemeinden Seeshaupt, Antdorf, Habach, Iffeldorf und der VG Seeshaupt eine interkommunale Zweckvereinbarung unterzeichnet.

Mit der Bewilligung der Zuwendung in vorläufiger Höhe ergab sich eine Auflage, die auf einen Widerspruch in der eingereichten Zweckvereinbarung hinweist:

Im § 2 werden der federführenden Kommune die operativen Aufgaben übertragen und die grundsätzliche Befugnis zur Antragstellung erteilt.

Die Rechte und Pflichten des Zuwendungsempfängers im Sinne des Art. 8 KommZG werden jedoch gleichzeitig nicht übertragen.

Danach liegt der federführenden Kommune gemäß Ausführung des Projektträgers offiziell keine Antragsberechtigung vor.

Um diesen Widerspruch zu beheben, wurde eine aktualisierte Version der Zweckvereinbarung erstellt. Die aktualisierte Zweckvereinbarung liegt den Mitgliedern des Gemeinderates vor.

In § 4 Abs: 2 der Zweckvereinbarung ist noch eine Frist zu ergänzen. Die Verwaltung schlägt vor, hier 10 Jahre vorzusehen, da die Zweckbindungsfrist der Bundesförderung alleine schon sieben Jahre nach Vorlage des Verwendungsnachweises beträgt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Zweckvereinbarung in der vorgelegten Fassung zu.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

8. Beratung und Beschluss zur Übertragung des Forderungsmanagements auf den Zweckverband Kommunale Dienste Oberland

Sachverhalt:

Die Vollstreckung von gemeindlichen Forderungen ist grundsätzlich Aufgabe der Kasse der Verwaltungsgemeinschaft.

In Zeiten knapper öffentlicher Kassen, abnehmender Zahlungsmoral, ständigem Aufgabenwachstum der Kommunen und sich laufend verändernden rechtlichen Rahmenbedingungen wird ein professionelles Forderungsmanagement immer bedeutsamer. Denn die rechtzeitige und vollständige Einnahmenbeschaffung ist einer der zentralen Grundsätze der kommunalen Haushaltsführung.

Für die rechtssichere Vollstreckung von gemeindlichen Forderungen ist umfangreiches Fachwissen erforderlich, das sich nur durch entsprechende Aus- und Fortbildungsmaßnahmen aneignen lässt.

Die Anzahl der Fälle, in denen –nach erfolglosem Mahnverfahren- Vollstreckungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (Lohn- und Kontopfändungen, Pfändungen vor Ort, Eintragung von Zwangssicherungshypotheken usw.) ist andererseits überschaubar. Im Durchschnitt der vergangenen Jahre handelt es sich um eine mittlere einstellige Zahl von Fällen pro Jahr in jeder der beiden Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft.

Dies bedeutet aber auch, dass die Vorhaltung von Fachpersonal nur für die Vollstreckung unwirtschaftlich ist. Die Kasse der Verwaltungsgemeinschaft ist aktuell mit einer Kraft mit 34 Wochenstunden besetzt. Bis vor rd. zwei Jahren war die Kasse noch mit 1,5 Vollzeitstellen (also 64 Wochenstunden) besetzt. Aufgrund der vielfältigen Aufgaben der Kasse können erforderliche Vollstreckungsmaßnahmen daher oft nicht mit der gebotenen Konsequenz in einer vertretbaren Zeitspanne durchgeführt werden.

Der Zweckverband Kommunale Dienste Oberland in Bad Tölz bietet auch die Übernahme des Forderungsmanagements an.

Der Vollstreckungsvorgang wird dabei vollumfänglich dokumentiert und kann jederzeit an die Verwaltungsgemeinschaft zurückgespiegelt werden. Zudem geschieht u.a. ein genauer Report über die Anzahl der vollzogenen Maßnahmen sowie detaillierte Fallzahlen-Abrechnung.

Die Übertragung des Forderungsmanagements hätte folgende Vorteile:

- Höherer und schnellerer Geldeingang – ausstehende Forderungen werden professionell und erfolgreich eingetrieben.
- Einsparung von Personalkosten
- Konsequente und zeitnahe Vollstreckung außerhalb des Rathauses
- Präsenz im Außendienst
- Qualifizierte ZV-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Detaillierte Dokumentation aller im Auftrag erfüllten Maßnahmen
- Bündelung von Fachkompetenz

Die Entgelte für die Vollstreckung von Verwaltungsakten betragen:

Forderung	Bearbeitungsgeld in Euro
bis zu 100,00 €	10,00 €
100,01 bis zu 500,00 €	15,00 €
500,01 bis zu 1.000,00 €	90,00 €
1.000,01 bis zu 2.000,00 €	175,00 €
2.000,01 bis zu 5.000,00 €	350,00 €
5.000,01 bis zu 10.000,00 €	650,00 €
10.000,01 bis zu 25.000,00 €	1.600,00 €
25.000,01 bis zu 50.000,00 €	3.000,00 €
über 50.000,00 €	4.000,00 €

In den vorgenannten Entgelten sind sämtliche Leistungen des Zweckverbandes enthalten.

Der Zweckverband Kommunale Dienste Oberland übernehme als Vollstreckungsbehörde die konsequente Eintreibung von ausstehenden Forderungen der Gemeinde. Die Kommunen wäre Auftraggeber, der Zweckverband fungiert für sie als Dienstleister.

Aus Sicht der Verwaltung wäre dies die kostengünstigste Lösung, um die Aufgaben der Vollstreckungsbehörde rechtssicher und erfolgreich wahr zu nehmen.

Ansonsten müsste die Kasse personell wieder aufgestockt und durch entsprechende Aus- und Fortbildungsmaßnahmen für die Aufgaben der Vollstreckungsbehörde vorbereitet werden.

Finanzieller Aspekt:

Mehrausgaben für die Übernahme der Aufgaben der Vollstreckungsbehörde in derzeit nicht zu benennender Höhe; dafür aber weiterhin Einsparungen bei den Personalkosten, welche der Gemeinde durch die niedrigere Umlage an die Verwaltungsgemeinschaft direkt zu Gute kommt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, das Forderungsmanagement sowie die Aufgaben der Vollstreckungsbehörde an den Zweckverband Kommunale Dienste Oberland zu übertragen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

9. **25. Änderung des Flächennutzungsplans - Feststellungsbeschluss**

Sachverhalt:

In der Sitzung am 08.10.2024 hat der Gemeinderat die Änderung und Auslegung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand vom 20.12.2024 bis einschließlich 21.01.2025 statt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

1. Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten
2. Amt für ländliche Entwicklung
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
4. Bayerische Bauernverband Weilheim
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt LFU
7. Bayernwerk Netz GmbH
8. Energienetze Bayern GmbH & Co KG
9. Erdgas Südbayern Weilheim
10. gwt Starnberg GmbH
11. Gemeinde Bernried
12. Gemeinde Münsing
13. Gemeinde Wielenbach
14. Gemeinde Iffeldorf
15. Gemeinde Antdorf
16. Gemeinde Eberfing
17. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
18. Kreisbrandrat Dr. Rüdiger Sobotta
19. Kreisheimatpfleger Weilheim
- 20a. Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutz

- 20b. Landratsamt Weilheim-Schongau, Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz
- 20c. Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauamt, Bauleitplanung
- 20d. Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachlicher Naturschutz, Gartenbau und Landespflege
- 21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.v.
- 22. Planungsverband Region Oberland
- 23a. Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsicht
- 23b. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung
- 24. Staatliches Bauamt Weilheim
- 25. Stadt Weilheim
- 26. Tourismusverband Pfaffenwinkel
- 27. Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- 28. Abwasserverband Starnberger See
- 29. Bischöfliche Finanzkammer - Immobilienmanagement
- 30. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 31. Bundesvermögensamt Augsburg
- 32. Deutsche Bahn AG, Immobilien
- 33. Deutsche Telekom Technik GmbH
- 34. E-Plus Mobilfunk GmbH München
- 35. Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Weilheim
- 36. Gewerbeaufsichtsamt München-Land
- 37. Handwerkskammer für München und Oberbayern
- 38. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- 39. Kreishandwerkerschaft Weilheim Oberland
- 40. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 41. Vodafone Kabel Deutschland / Vodafone München
- 42. Vodafone GmbH

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen vorgebracht, die wie folgt abgewogen und beschlossen werden:

Regierung von Obb. Höhere Landesplanungsbehörde

Stellungnahme:

... zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Regierung von Oberbayern zuletzt mit Schreiben vom 08.11.2024 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben verweisen wir.

Wir sind darin zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Berücksichtigung der Belange des Flächensparens, des Immissionsschutzes sowie von Natur und Landschaft die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

In den überarbeiteten Planunterlagen wird zur Klarstellung der Geltungsbereich der 25. FNP-Änderung aufgenommen. In die Begründung wird zudem aufgenommen, dass die in den angrenzenden Gewerbegebieten vorhandenen Baugrundstücke mittlerweile vollständig genutzt werden und somit keine weiteren Gewerbeflächen für mögliche Betriebserweiterung zur Verfügung stehen. Ziel der Gemeinde ist es, ortsansässige Betriebe und Gewerbetreibende zur Versorgung der Bevölkerung im Gemeindegebiet zu halten.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens sollte der in unserer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgeworfene Belang der flächensparenden Ausgestaltung des Plangebiets hinreichend Berücksichtigung finden. Maßgebliche Stellschrauben einer flächensparenden Gewerbeentwicklung ist die Bündelung des ruhenden Verkehrs, eine möglichst geringe Bodenversiegelung, die Nutzung der Dachflächen für die solare Energiegewinnung und den Regenrückhalt sowie ggf. die Stapelung verschiedener Nutzungen im Rahmen einer zweigeschossigen Bebauung (etwa bei Verwaltungs-, bzw. Bürogebäuden).

Weitere Anpassungen in den Planunterlagen sind nicht erkennbar. Die abschließende Bewertung, ob die Planung den Belangen des Immissionsschutzes sowie von Natur und Landschaft ausreichend Rechnung trägt, obliegt den Fachstellen.

Bei weiterer Berücksichtigung der oben genannten Belange stehen die Erfordernisse der Raumordnung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.11.2024 weiterhin nicht entgegen.

Hinweis

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie aufgeführt in der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt.

Beschluss: ...17.../...0...

Landratsamt Weilheim, Untere Naturschutzbehörde (21.01.2025)

Stellungnahme: _____ Keine Einwendungen

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es wird auf die Stellungnahme vom 12.11.24 im Rahmen der 1. Beteiligung verwiesen. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Wir weisen nach wie vor darauf hin, dass auf Ebene der Bauleitplanung folgende Punkte zu berücksichtigen sind:

- Ausreichende Dimensionierung der Ortsrandeingrünung im Süden sowie des Pufferstreifens zum Biotop (je mind. 10 Meter)
- Anwendung der Eingriffsregelung und Ermittlung von Kompensationsbedarf und -Umfang
- Erarbeitung von Vermeidungs-/Verringerungsmaßnahmen (z.B. ökologische Beleuchtung i.S. Biotopschutz etc.)

Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen

Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf Bebauungsplan-Ebene zu berücksichtigen ist, dass Ortsrandeingrünung und der Pufferstreifen eine Mindestbreite von 10 m haben, dass die Eingriffsermittlung zu bearbeiten ist und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu erarbeiten sind.

Es bedarf keine Änderung der vorliegenden Planung.

Beschluss: ...17.../...0...

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen der Fachbehörden zu.

Der Gemeinderat fasst den Feststellungsbeschluss zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

10. 1. Änderung des Bebauungsplans "In der Au" - Satzungsbeschluss**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 die Änderung des o.g. Bebauungsplans beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 16.12.2024 bis 17.01.2025 statt.

Von keinem Bürger sind Hinweise eingegangen.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden bei der Auslegung beteiligt:

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

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen vorgebracht, die wie folgt abgewogen und beschlossen werden:

Regierung von Obb. Höhere LandesplanungsbehördeStellungnahme:

... die Gemeinde Seeshaupt beabsichtigt die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „In der Au“. Damit sollen auf der Flur-Nr. 500/2, Gemarkung Seeshaupt (Wohngebäude in der St. Heinricher Str. Haus-Nr. 66) die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine energetische Sanierung, einer barrierefreien Ertüchtigung sowie für einen 2-geschossigen Anbau nach Süden hin geschaffen werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Planbereich als SO Kinderheim + Ferienwohnungen festgesetzt. Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen, nachfolgender Hinweis sollte berücksichtigt werden.

Hinweis:

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bisher als Sonstige Grünfläche dargestellt. Ob dieser Bereich aufgrund des Entwicklungsgebots geändert werden muss, ist durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu beurteilen.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung des FNP in diesem Bereich wird bei der Fortschreibung des FNP berücksichtigt.

Beschluss: ...17.../...0...

Landratsamt Weilheim-Schongau, SB Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege

Stellungnahme:

Naturschutz: keine weiteren Empfehlungen und Hinweise

Grünordnung: keine weiteren Empfehlungen und Hinweise

Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:

Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: ...17.../...0...

Landratsamt Weilheim-Schongau, SB Städtebau

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Zur Planzeichnung und zum Text:

-Zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplans empfehlen wir eine Neuauflage vom gesamten Plan.

-In der Legende ist der rote Punkt der Planzeichnung nicht erklärt.

-Zu den Dachgauben (Punkt D1) empfehlen wir die Ergänzung der erforderlichen Mindestdachneigung (analog der Ortsgestaltungssatzung).

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

-Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung wird der BP derzeit nicht neu aufgelegt.

-Der Rote Punkt ist die 1. Änderung. Dies wird redaktionell ergänzt.

-Eine Mindestdachneigung gemäß Ortsgestaltungssatzung wird ergänzt. -> Schleppegauben sind bei Dächern mit mindestens 30° Dachneigung zulässig.

Beschluss: ...17.../...0...

Landratsamt Weilheim-Schongau, Technischer Umweltschutz

Stellungnahme:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Bemerkung:

Die Bebauungsplanänderung sieht eine Erweiterung des westlichen Baufensters nach Süden bzw. Südwesten hin vor. Aufgrund der Lage der zusätzlichen Bauflächen auf der vom Straßenlärm (der St. 2064) abgewandten Gebäudeseite, sind keine über die geltenden Festsetzungen zum Lärmschutz hinausgehenden Regelungen notwendig.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Beschluss: ...17.../...0...

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden auf dem Plan redaktionell ergänzt.

Beschluss: ...17.../...0...

Abwasserverband Starnberger See

Stellungnahme:

1.) Veranlassung

Das Wohngebäude in der St. Heinricher Str. Haus-Nr. 66, Gem. Seeshaupt soll energetisch saniert und barrierefrei ertüchtigt werden. Zu diesem Zweck ist ein 2-geschossiger Anbau nach Süden hin geplant.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen, wird der Bebauungsplan „In der Au“ zum 1. Mal geändert.

2.) Geltungsbereich

Das zu ändernde Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Au“ und umfasst die Flur-Nr. 500/2, Gemarkung Seeshaupt.

3.) Abwasserbeseitigung

Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.

3.1) Schmutzwasserbeseitigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „In der Au“ geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser; spezielle gewerbliche Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen. Solche gewerblichen und / oder industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.

Der Abwasserverband Starnberger See unterhält in dem Flurstück Nr. 75, St.-Heinricher Straße, Gemarkung Seeshaupt einen Schmutzwasserkanal, an welchen das Flurstück angeschlossen werden kann (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).

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

Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt schmutzwassertechnisch als gegeben. Bei eventuell vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit be-reits im Vorfeld mit einzubinden.

Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.

3.2.) Niederschlagswasserbeseitigung

Dem Abwasserverband Starnberger See sind in diesem Gebiet keine Niederschlagswasserkanäle übertragen worden. **Die Prüfung der Erschließungssicherheit niederschlagswassertechnisch obliegt nicht dem Abwasserverband.**

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

Durch mögliche bauliche Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in die Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.

5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges

Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.

Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.

Für die Bauleitplanung empfehlen wir die „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des LfU Bayern zu beachten.

6.) Ergänzung / Sonstiges

Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.

Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend an Bauherren zur weiteren Veranlassung weitergegeben.

Beschluss: ...17.../...0...

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat Seeshaupt beschließt die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „In der Au“, bestehend aus Änderungssatzung und Begründung in der Fassung vom 11.02.2025 als Satzung und beauftragt die Verwaltung, diese ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

11. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Magnetsried-Ortskern" - Magnetsried 9

Sachverhalt:

Am 31.01.2025 ging der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Magnetsried-Ortskern“ bei der Gemeinde Seeshaupt ein.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat fordert zur besseren Vorstellbarkeit des Vorhabens einen maßstabsgetreuen Plan mit Angabe der Länge, Breite und Höhe des geplanten Vorhabens.

Die Wohneinheiten sollen auf max. 2 begrenzt werden.

Den Eigentümern soll das Baulandmodell der Gemeinde erklärt werden, da ab 300 m² Geschossfläche die Hälfte an die Gemeinde abgegeben werden muss.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

12. Bauantrag - Abbruch und Ersatzbau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage, Buchwiesenstraße 5

Sachverhalt:

Am 20.01.2025 ging der Bauantrag auf Abbruch und Ersatzbau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage beim Landratsamt ein.

Bereits in der Sitzung am 14.01.2025 hat der Gemeinderat sein Einvernehmen für das Einfamilienhaus erteilt.

Das Einvernehmen für die Garage und den Carport sollte erteilt werden, wenn der Eigentumsübergang erfolgt ist.

Die Eigentümer hat jetzt trotzdem einen Bauantrag für das Einfamilienhaus mit Garage und Carport gestellt, ohne des Zusatzantrag zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn, welcher sowohl vom Landratsamt als auch von der Gemeinde gefordert wurde.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig die Ablehnung folgenden Beschlusses.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 0 : 17

13. Bauantrag - Umbau zu einem Mehrgenerationenhaus inklusive Anbau, Jenhausen 18

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat für den geplanten Anbau eine Bebauungsplanänderung durchgeführt.

Da es sich beim Bebauungsplan „Jenhausen“ um einen einfachen Bebauungsplan handelt, ist ein Bauantrag erforderlich.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

14. Bauantrag - Nutzungsänderung von einem Wohnhaus in eine temporäre stationäre Kinderheim-Nutzung, Gartenseeweg 1a

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Penzberger Straße Ost – Abschnitt A“, sodass der Bauantrag notwendig ist.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

15. Bauantrag - Errichtung einer Garage als Ersatzbau für die bestehende Garage, Weilheimer Str. 34

Sachverhalt:

Die Gemeinde wurde informiert, dass ein Bauantrag für die Errichtung einer Garage als Ersatzbau für die bestehende Garage beim Landratsamt eingegangen ist.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westliches Seeufer“.

Das Landratsamt hat noch Unterlagen zur Abstandsflächenübernahme angefordert.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag unter Vorbehalt, dass die Abstandsflächenübernahmeerklärung nachgereicht wird.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0.

16. Bauantrag - Neubau eines Wohnhauses mit Gewerbeeinheit und Carport, Am Grundwassersee 12a

Sachverhalt:

In der Sitzung am 10.12.2024 hat der Gemeinderat die damals eingereichte Planung abgelehnt.

Das Landratsamt hat dies auch dem Eigentümer mitgeteilt, sodass dieser nun neue Planunterlagen eingereicht hat.

Die Planung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Grundwassersee“.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

17. Bepflanzung Grundstück St. Heinricher Straße 131 (Hecke FCS, Abt. Segeln)

Sachverhalt:

In der öffentlichen Sitzung vom 14.01.2025 wurde beschlossen, dass die drei Bürgermeister sich mit den Vorständen Helmut Eiter, Christian Kenter und Christian Limpert nochmal zusammensetzen und versuchen, eine Lösung bzgl. der Heckenpflanzung zu finden. Das Treffen fand am 27.01.2025 statt mit BGM Egold, 3.

BGM Mell, Helmut Eiter, Christian Kenter und Christian Limpert. BGM Egold berichtet über den Verlauf des Gesprächs.

Am 06.02.2025 ging ein Schreiben von Herrn Eiter in der Gemeinde ein, aus dem hervorgeht, dass die Beteiligten im Nachgang eine Lösung gefunden haben. BGM Egold verliest das Schreiben.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die nachträgliche Genehmigung der Hecke entsprechend des Antrages von Herrn Eiter.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

18. Antrag aus dem Gemeinderat

Sachverhalt:

Am 28.01.2025 ging in der Gemeinde Seeshaupt ein Antrag aus dem Gemeinderat ein. Die Antragsteller möchten die Aufhebung des Beschlusses TOP 6 der Gemeinderatssitzung vom 14.01.2025 bzgl. des Bebauungsplans „Gärtnerei-Quartier“ und Beratung und Beschluss der Auslegung des Bebauungsplanes „Gärtnerei-Quartier“ in der Fassung vom 09.12.2024, ergänzt um die textliche Festsetzung in „Hinweise, 10. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“.
BGM Egold verliest den Antrag.

Beschluss:

Der Antrag wird genehmigt wie vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 8

19. öffentliche Bekanntgaben

Sachverhalt:

- a) Dorfmeisterschaft Abt. Kegeln 2025:
Termine: 26.03.2025 bis 29.03.2025
Preisverteilung: 02.04.2025 um 19:30 Uhr auf der Kegelbahn
Bildung einer Gemeinderats-Mannschaft
- b) Schmutzwasser – Generalentwässerungsplan
- c) Arbeiten am Lido-Gelände
Es werden Bilder gezeigt.

Termine:

23.02.2025

14.03.2025

Sterff-Saal

Bundestagswahl

Premiere Dorfbühne Seeshaupt „Da Himme wart ned“

Kartenvorverkauf: 15.02.2025 15-17:00 Uhr im Leonhard-

20. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

Sachverhalt:

GMR Rilk hat gesehen, dass neben dem Bauhofgebäude sehr viel abgeholzt wurde und möchte wissen, warum auch die Bäume an den Bereichen weggekommen sind, an denen nichts bebaut werden kann. Jetzt ist auch die Unordnung an den Containern besser einsehbar.

BGM Egold antwortet, dass der gemeinschaftliche Beschluss des Gemeinderates dem B-Plan entspricht. Stichwort Biotop Magerrasen.

GMR Helfenbein merkt an, dass es um die Kleidercontainer herum katastrophal aussieht, weil der Müll dauernd daneben gelagert wird.

BGM Egold entgegnet, dass die Gemeinde diesbezüglich in ständigem Kontakt mit der EVA steht, um Abhilfe zu schaffen. Er verweist auf die laufende Planung auf dem Gelände. Hier wird auch der Glascontainer und die Wertstoffinseln neu überplant. BGM Egold erläutert weiter, dass die Mitarbeiter des Bauhofs im Januar einmal die Örtlichkeit aufgeräumt und den Müll entsorgt haben, aber eigentlich ist die EVA dafür verantwortlich.

Um 22:20 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Seeshaupt

Vorsitzender



Friedrich Egold
Erster Bürgermeister


