



NIEDERSCHRIFT
über die 54. öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 14. Januar 2025
im Sitzungssaal des Rathauses Seeshaupt

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Friedrich Egold

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

Gremiumsmitglieder:

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

Bemerkung:

Entschuldigt:

Christian Höck
Christian Maatz
Christian Tomulla

Weitere Anwesende:

Öffentliche Sitzung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.12.2024
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
4. Änderung des Bebauungsplans "Südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3"
5. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Westlich Lido Teil II" - St.-Heinricher-Str. 63
6. Bebauungsplan "Gärtnerquartier" - Vorstellung des Entwurfs
7. Bauangelegenheiten Buchwiesenstraße 5
 - 7.1 Antrag auf Verlegung von Strom- und Wasserleitung
 - 7.2 Bauantrag - Abbruch und Ersatzbau eines Einfamilienhauses
 - 7.3 Antrag auf Vereinbarung eines Ersatzbaus im Falle eines Verkaufes
8. Bauantrag - Umbau, energetische Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses, St.-Heinricher-Str. 66
9. Antrag auf Vorbescheid - Abbruch und Wiedererrichtung eines Wochenendhauses, St.-Heinricher-Str. 3
10. Antrag auf Vorbescheid - Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 811/1, Unterer Flurweg
11. Bepflanzung Grundstück St. Heinricher Straße 131 (Hecke FCS, Abt. Segeln)
12. öffentliche Bekanntgaben
13. 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. GMR Maatz, GMR Höck und GMR Tomulla sind entschuldigt.

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 10.12.2024

Sachverhalt:

BGM Egold fragt, ob es Einwände zum Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 10.12.2024 gebe.

Schriftlich sind keine Einwände eingegangen.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt das öffentliche Protokoll vom 10.12.2024 wie vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

Sachverhalt:

In der nichtöffentlichen Sitzung vom 10.12.2024 wurde beschlossen, dass die Verwaltung die Gemeindewerke Peißenberg zur Stromlieferung von Ökostrom beauftragen soll.

4. Änderung des Bebauungsplans "Südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3"

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.10.2024 die Änderung des o.g. Bebauungsplans beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 22.10.2024 bis 25.11.2024 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 Träger öffentlicher Belange äußerten Hinweise oder Bedenken:

- **Regierung von Obb. Höhere Landesplanungsbehörde**

Stellungnahme:

...die Gemeinde Seeshaupt beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans „südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3“, um den Bebauungsplan an die aktuellen Gegebenheiten u.a. zum Artenschutz, zur Nutzung solarer Energien, zum Immissionsschutz und zu Naturgefahren anzupassen. Dabei soll u.a. der gesamte Geltungsbereich als reines Wohngebiet festgesetzt, Baufelder geringfügig angepasst und weitere textliche und planliche Festsetzungen ergänzt bzw. angepasst werden.

Erfordernisse der Raumordnung stehen der 1. Änderung des Bebauungsplans „südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3“ grundsätzlich nicht entgegen, nachfolgender Hinweis sollte berücksichtigt werden.

Hinweis:

Der Großteil des inzwischen bebauten Geltungsbereichs ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bis-her als Sonstige Grünfläche dargestellt. Ob dieser Bereich aufgrund des Entwicklungsgebots geändert werden muss, ist durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu beurteilen. Vor diesem Hintergrund möchten wir jedoch auch die grundsätzliche Empfehlung aussprechen, den über 30 Jahre alten Flächennutzungsplan insgesamt fortzuschreiben und an die aktuellen Gegebenheiten bzw. zukünftigen Entwicklungsperspektiven anzupassen.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme und Empfehlung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird dankend zur Kenntnis genommen.

Beschluss: ..14..../...0...

- **Landratsamt Weilheim-Schongau, Untere Naturschutzbehörde**

Stellungnahme:

Naturschutz:

Sehr geehrte Damen und Herren,

um der besonderen Lage des Areals zwischen dem Starnberger See und den Osterseen Rechnung zu tragen hat der Gemeinderat beschlossen Ergänzungen und Hinweise in den rechtskräftigen Bebauungsplan aufzunehmen.

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3“ sind damit konkret die

Umwidmung des Geltungsbereichs zu einem reinen Wohngebiet (WR) – vormals WA

Festsetzung zum Erhalt des wertvollen Gehölzbestandes auf den Grundstücken mit Flurnrn. 455, 501/4, 456 und 456/6 sowie entsprechende Anpassung der Baufenster

Festsetzungen zum Artenschutz (Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse, Verhinderung bzw. Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen und Vogelschlag, Verbot von Schottergärten)

Gestalterischen Vorgaben für die Nutzung von Sonnenenergie.

Seitens des fachlichen Naturschutzes am Landratsamt WM-SOG werden die vorgenannten Ergänzungen und Hinweise sehr begrüßt. Es bestehen daher keine Einwände gegen die 1. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplans.

Grünordnung:

Wir empfehlen, folgende Festsetzungen bzgl. der Grün- und Freiflächen unter 3.5 zusätzlich festzusetzen bzw. teilweise umzuformulieren:

- „Die Außenanlagen sind bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit anzulegen, dabei sind Freiflächen zu begrünen“ – bitte ergänzen bzw. umformulieren – z.B. : „Die

Ausführung der Freiflächen hat zusammen mit der abschließenden Fertigstellung des Bauvorhabens zu erfolgen. Liegt der Zeitpunkt der abschließenden Fertigstellung außerhalb der Pflanzperioden (Frühjahr: 01.03. bis 15.05., Herbst: 01.10. bis 30.11.) so hat die Bepflanzung bis zum Ende der auf die abschließende Fertigstellung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Freiflächen sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.“

- Versiegelte Flächen für Zufahrten, Wege u.ä. sind auf ein nötiges Minimum zu beschränken. Zur Minimierung der Flächenversiegelung sollten für die Zufahrten und Stellflächen nur versickerungsfähige und vegetationsoffene Beläge, zum Beispiel Rasenfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Wassergebundene Wegedecke, o.ä. verwendet werden.

- Um die Durchlässigkeit bei Einfriedungen für Kleinsäuger (z. B. Igel) zu gewährleisten, empfehlen wir einen Mindestabstand von 10 cm (besser 15 cm) über dem Boden festzuschreiben sowie auf eine Aus-führung mit Sockel zu verzichten.

Das „Schottergärten-Verbot“ empfehlen wir zu konkretisieren, z.B.:

- Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder –arme Kies- und Splitt-Beete nur auf max. 1% der Grundstückfläche zulässig. Struktur- und floren-reiche Steingartenanlagen (z.B. Alpinum) sind von der Festsetzung nicht betroffen.

Wir empfehlen folgende (Anpassungen der) Festsetzungen zum Artenschutz:

- Wir empfehlen, Nisthilfen nicht ausschließlich beschränken auf „im Handel erhältliche, fertige Niststeine“ zu beschränken. Auch andere fachgerecht ausgeführte und montierte Nistgelegenheiten können diesen Zweck erfüllen – ihr Montageort ist im Eingabeplan ebenfalls zu kennzeichnen.

Redaktionelle Anmerkung:

Der im Plan mit Symbol 2.4 eingezeichnete Bestandsbaum auf FINr 501/4 hat keinen gefüllten Kreis als Stamm – das Planzeichen existiert so nicht in der Legende – bitte anpassen, da dies i.d.R. sonst als „zu pflanzender Baum“ gelesen werden kann.

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 und den Empfehlungen gefolgt. Die Festsetzungen und Hinweise werden wie vorgeschlagen ergänzt bzw. angepasst.

Beschluss: ..14..../...0...

- **Landratsamt Weilheim-Schongau, Denkmalschutz**

Stellungnahme:

...von Seiten des Denkmalschutzes fehlt in dem o.g. Plan, vorliegend als Entwurf vom 16.10.2024, der Hinweis, dass das Gebäude in der St. Heinricher-Str. 44 in Seeshaupt als Einzeldenkmal in der Bayerischen Denkmalliste, Aktennummer D-1-90-152-39, verzeichnet ist. Es handelt sich um das Verwalterhaus der gegenüberliegenden Villa Pettenkofer.

Die Kennzeichnung des Gebäudes als Denkmal muss dringend dargestellt werden, da das Gebäude in der Kubatur nicht verändert werden darf und Eingriffe an der historischen Substanz eine Einzelabstimmung samt denkmalschutzrechtlicher Erlaubnis benötigen.

Eine weitere Bebauung des Grundstücks nach den geplanten Vorgaben des Bebauungsplan sind auf diesem Grundstück mit der Flur Nr. 459 daher gesondert zu behandeln.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und das benannte Gebäude wird entsprechend gekennzeichnet.

Beschluss: ...14.../...0...

- **Landratsamt Weilheim-Schongau, Technischer Umweltschutz**

Stellungnahme:

Immissionsschutzfachlicher Hinweis:

Durch das Anheben des Schutzstatus von einem Allgemeinen Wohngebiet zu einem reinen Wohngebiet werden die zulässigen Gewerbelärm-Immissionen gem. TA Lärm im Bebauungsplangebiet sowohl tagsüber als auch nachts um 5 dB(A) abgesenkt.

Dies kann unter Umständen zu einer Einschränkung von Läden, Schank-/Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetrieben im Umfeld führen, die sich ggf. bereits in der Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, bzw. die sich in Zukunft in der Nachbarschaft ansiedeln möchten.

Empfehlung zur Grundrissorientierung zwecks Straßenlärm:

Da die erforderliche Grundrissorientierung für die Wohngebäude an der St.-Heinricher-Straße (St 2064) leicht übersehen wird wäre es hilfreich, auch wenn die bestehende Festsetzung unverändert weitergilt, eine Erklärung zum Planzeichen „GO“ auch in die Satzung der 1. Änderung mit aufzunehmen.

Redaktioneller Hinweis:

Im Satzungsentwurf ist bei den Festsetzungen durch Planzeichen beim Geltungsbereich und bei der Unterschrift zum Lageplan von der 18. anstatt der 1. Änderung die Rede.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Empfehlung wird gefolgt.

Beschluss: ...14.../...0...

- **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege**

Stellungnahme:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmal-pflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen.

Teilweise im Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:

D-1-90-152-39: „Villa für Max von Pettenkofer; Wohnhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, auf hohem Sockelgeschoss mit straßenseitiger Vorhalle, im Kern von 1874, umgebaut und aufgestockt, von Franz Karg, 1876/77, Umbau mit Erweiterung der Vorhalle und Anbau eines zweigeschossigen Erkers auf östlicher Giebelseite, von Stadler und Necker, 1903, teilweise erneuert; mit Ausstattung; Arbeits- und Gästehaus, erdgeschossiger Flachsatteldachbau auf hohem Sockelgeschoss, mit Kniestock, Sprengwerk und Fassadenbild, 1893, Umbau mit neuem Vorzeichen und Erweiterung an Giebelseiten, von Andreas Fischhaber, 1930; mit Ausstattung; Verwalterhaus, erdgeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, Giebellaube, Putzgliederung und Medaillons, 1876; Gartenanlage, terrassiert, 1876, umgestaltet 1903 und 1930.“

Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.

Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

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 ergänzt und das bezeichnete Denkmal wie beschrieben nachrichtlich in den Plan aufgenommen.

Beschluss: ...14.../...0...

• **Abwasserverband Starnberger See**

Stellungnahme:

1.) Veranlassung

Der Bebauungsplan „südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3“ Seeshaupt soll an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

2.) Geltungsbereich

Das zu ändernde Plangebiet erstreckt sich südlich der St.-Heinricher-Str. von Fl. Nr. 459 (St.-Heinricher Str. 44) bis zu Fl.-Nr. 499/ 2-4 und befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3“, 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 „südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3“ 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.

Unter dieser Voraussetzung,

„Der Bebauungsplan südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3, Seeshaupt, soll an die aktuellen Gegebenheiten an-gepasst werden.“ prüft der Abwasserverband **nicht** die einzelne Erschließung der Flurstücke.

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

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

Bei eventuell vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten! Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.

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

3.2.) Niederschlagwasserbeseitigung

Dem Abwasserverband Starnberger See sind in diesem Gebiet keine Niederschlagwasserkanäle über-tragen 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 Niederschlagwasserkanäle 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 angrenzen-der 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: ...14.../...0...

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat Seeshaupt beschließt die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3“, bestehend aus Änderungssatzung und Begründung in der Fassung vom 04.12.2024 als Satzung und beauftragt die Verwaltung, diese ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

5. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Westlich Lido Teil II" - St.-Heinricher-Str. 63

Sachverhalt:

Am 19.12.2024 ging der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Westlich Lido Teil II“ bei der Gemeinde ein.

Bereits in seiner Sitzung am 09.12.2024 hat der Bauausschuss dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

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

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

Abstimmungsergebnis: 13 : 1

6. **Bebauungsplan "Gärtnerquartier" - Vorstellung des Entwurfs**

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 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.

Abstimmungsergebnis: 7 : 7

Über den Beschluss wurde unentschieden abgestimmt und ist somit abgelehnt.

7. **Bauangelegenheiten Buchwiesenstraße 5**

7.1 **Antrag auf Verlegung von Strom- und Wasserleitung**

Sachverhalt:

Der Antrag wird verlesen.

Beantragt wird eine Dienstbarkeit für die Querung der gemeindeeigenen Straße an zwei Stellen mit einer Strom- und Wasserleitung.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

7.2 **Bauantrag - Abbruch und Ersatzbau eines Einfamilienhauses**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Seeshaupt wurde informiert, dass ein Bauantrag auf Abbruch und Ersatzbau eines Einfamilienhauses beim Landratsamt eingegangen ist.

Bereits in der Sitzung am 12.11.2024 hat der Gemeinderat dem Ersatzbau des Einfamilienhauses im Rahmen eines Vorbescheides zugestimmt.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

7.3 Antrag auf Vereinbarung eines Ersatzbaus im Falle eines Verkaufes

Sachverhalt:

Der Antrag wird verlesen.

Die Gemeinde hat den Gutachterausschuss beauftragt ein Wertgutachten für den Straßengrund zu erstellen.

Dieses Gutachten liegt nun vor.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Carport und dem Schuppen zu, wenn die Notarangelegenheit abgeschlossen sind und der Eigentumsübergang stattgefunden hat.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

8. Bauantrag - Umbau, energetische Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses, St.-Heinricher-Str. 66

Sachverhalt:

Am 19.12.2024 ging der Bauantrag auf Umbau, energetische Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses bei der Gemeinde und dem Landratsamt ein.

Für das Grundstück wird derzeit der Bebauungsplan geändert.

Der Bauantrag wird im Rahmen des § 33 BauGB eingereicht. Dieser besagt, dass eine Genehmigung erteilt werden kann, wenn der Bebauungsplan bereits Planreife erreicht hat.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

9. Antrag auf Vorbescheid - Abbruch und Wiedererrichtung eines Wochenendhauses, St.-Heinricher-Str. 3

Sachverhalt:

Im Rahmen des Vorbescheides wird folgende Frage gestellt:
Ist das im Plan dargestellte Wochenendhaus bauplanungsrechtlich zulässig?

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich Lido Teil II“.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig die Ablehnung folgenden Beschlusses.

Beschluss:

Antrag von GMR Amon auf Abbruch der Diskussion und Rückkehr zur Geschäftsordnung.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

Beschluss:

Der Gemeinderat bejaht die im Vorbescheid gestellte Frage.

Abstimmungsergebnis: 0 : 14

10. Antrag auf Vorbescheid - Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 811/1, Unterer Flurweg

Sachverhalt:

Folgende Fragen werden im Rahmen des Vorbescheids gestellt:

Variante 1:

1. Kann das Gebäude in einer Flucht zum Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 811 angeordnet werden?
2. Kann einem Grenzabstand zum Grundstück Fl. Nr. 837/2 von 1,38 m planungsrechtlich zugestimmt werden?
3. Kann einer Wandhöhe von 6,50 m planungsrechtlich zugestimmt werden?
4. Kann einer Dachneigung von 28 ° planungsrechtlich zugestimmt werden?
5. Kann in einem Teilbereich der Lagerhalle eine Betriebsleiterwohnung errichtet werden?

Variante 2:

1. Kann einem Grenzabstand zur Straße Unterer Flurweg von 1,55 m planungsrechtlich zugestimmt werden?
2. Ist es planungsrechtlich zulässig, dass Abstandsflächen in Teilbereichen auf dem Grundstück Fl. Nr. 837/2 liegen?
3. Kann einer Wandhöhe von 6,50 m planungsrechtlich zugestimmt werden?
4. Kann einer Dachneigung von 28 ° planungsrechtlich zugestimmt werden?
5. Kann in einem Teilbereich der Lagerhalle eine Betriebsleiterwohnung errichtet werden?

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die Gemeinde Seeshaupt hat eine derzeit geltende Abstandsflächensatzung, sodass von Seiten der Gemeinde die Fragen zu den Abstandsflächen mit nein beantwortet werden müssten.

Ob die Bahn einer Abstandsflächenübernahme zustimmt, muss der Bauherr direkt mit der Deutschen Bahn besprechen.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Flächen für Bahnanlagen festgeschrieben.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig die Verneinung der gestellten Fragen, da eine Situierung aufgrund der Abstandsflächensatzung nicht möglich ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat bejaht die im Vorbescheid gestellten Fragen.

Abstimmungsergebnis: 0 : 14

11. Bepflanzung Grundstück St. Heinricher Straße 131 (Hecke FCS, Abt. Segeln)**Sachverhalt:**

Am 20.11.2024 ging ein Antrag des FC Seeshaupt ein, in dem gebeten wird, die Hecke nachträglich zu genehmigen. BGM Egold verliert das Anschreiben des FC. Zusätzlich ging am 06.01.2024 eine Mail vom Abteilungsleiter der Abteilung Tennis ein, aus der hervorgeht, dass die Abteilung gegen diese Hecke ist. BGM Egold verliert auch diese Mail.

Beschluss:

BGM Egold, 2. BGM Habich und 3. BGM Mell werden sich mit dem Vorstand des FC Seeshaupt Helmut Eiter, Christian Kenter und Christian Limpert nochmal zusammensetzen und versuchen eine Lösung zu finden. Es wird einen zeitnahen gemeinsamen Termin geben. In der Februarsitzung wird der GMR über die Hecke befinden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 5

12. öffentliche Bekanntgaben**Sachverhalt:****a) Kriseninterventionsteam BRK:**

Das Kriseninterventionsteam des Bayerischen Roten Kreuzes bittet um Unterstützung, da die Aus- und Fortbildungen der Mitarbeiter ausschließlich durch Spenden finanziert werden. In den vergangenen Jahren haben wir das BRK mit einer Pauschale von 0,05 € unterstützt. Dieser Satz wurde im Jahr 2007 in einer Bürgermeisterdienstbesprechung vereinbart.

b) Babystatistik Seeshaupt

BGM Egold stellt die Babystatistik vor und bedankt sich beim 3. BGM Mell, der die Willkommensgeschenke für die Neugeborenen verteilt.

c) Fasching

20.02. – 22.02.2025 finden die Faschingsveranstaltungen statt. Wer kann für den Seniorenfasching am Freitag, 21.02.2025 Kuchen backen und an dem Nachmittag von 14:00 – 17:00 Uhr vor Ort mithelfen?

d) Zufluchtsgeschehen

BGM Egold gibt die aktuellen Zahlen des Zufluchtsgeschehens bekannt.

Termine:

02.02.2025	18:30 Uhr	Neujahrsempfang CSU im Leonhard Sterff Saal
07.02.2025	18:30 Uhr	Fackelwanderung des Schützenvereins

13. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

Sachverhalt:

GMR Eberle möchte wissen, ob es tatsächlich so ist, dass für die Dauer des Ladens der E-Autos an der E-Tanksäule ein Parkschein gelöst werden muss?

BGM Egold antwortet, dass ihm nichts darüber bekannt ist. Er wird das abklären.

GMR Hornauer berichtet, dass er und seine Frau Nachfolger für die Organisation des Hofflohmarktes und auch des Stadtradelns suchen.

BGM Egold hat bzgl. des Hofflohmarktes schon bei Frau Dyckerhoff von der Nachbarschaftshilfe angefragt. Er wartet noch auf die Antwort. In der nächsten Dorleben-Ausgabe soll diesbezüglich ein Bericht gedruckt werden.

GMR Helfenbein bedankt sich bei GMR Hornauer und seiner Frau für die hervorragende Organisation der Veranstaltungen in den letzten Jahren und spricht die Hoffnung aus, dass sich Nachfolger finden werden, die hier den Staffelstab übernehmen.

Um 21:00 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

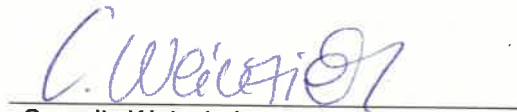
Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Seeshaupt

Vorsitzender



Friedrich Egold
Erster Bürgermeister



Cornelia Weinzierl