



**NIEDERSCHRIFT**  
über die 64. öffentliche Sitzung

**des Gemeinderates**

vom 9. Dezember 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  
Christian Höck  
Georg Leininger  
Christian Maatz  
Stefan Müller  
Andreas Rilk  
Christian Tomulla  
Reinhard Weber

**Bemerkung:**

**Entschuldigt:**

Norbert Hornauer  
Dorothee von Jungenfeld

## **Öffentliche Sitzung:**

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.11.2025
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
4. Gründung des Kommunalunternehmens Seeshaupt: Satzungsbeschluss u.a.
5. Wasserversorgung; Ergebnis der Gebührenkalkulation 2026 - 2029
6. Wasserversorgung; Neuerlass der Betrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabebesatzung
7. Jahresrechnung 2024; Vorstellung des Ergebnisses der örtlichen Rechnungsprüfung
- 7.1 Genehmigung der überplanmäßigen Ausgaben
- 7.2 Feststellung des Ergebnisses der Jahresrechnung 2024
- 7.3 Entlastung für das Rechnungsjahr 2024
8. Bahnhofstraße
- 8.1 26. Änderung des Flächennutzungsplans "Bahnhofstraße"
- 8.2 Bebauungsplan "Bahnhofstraße" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss
- 8.3 Genehmigung der Vergabekriterien für die Vergabe von vier Grundstücken für Doppelhaushälften in der Bahnhofstraße
9. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg", Föhrenstraße 9
10. Bauantrag - Nutzungsänderung des bestehenden Bürogebäudes für soziale Zwecke, Am Grundwassersee 1
11. Bauantrag - Nutzungsänderung der bestehenden östlichen Wohnung in eine Ferienwohnung, Baumschulenstr. 21
12. Bauantrag - Nutzungsänderung des Erdgeschosses der Sparkasse für die Ganztagesbetreuung, Alter Postplatz 7
13. Bauantrag - Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Jägerstraße 4
14. öffentliche Bekanntgaben
15. 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 sowie Frau Mahnkopf vom Weilheimer Tagblatt.

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

GMR von Jungenfeld und GMR Hornauer sind entschuldigt.

Einwände zur Tagesordnung gibt es nicht.

### 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.11.2025

#### Sachverhalt:

BGM Egold fragt, ob es Einwände zur Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.11.2025 gibt. Schriftlich sind keine Einwände eingegangen.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.11.2025 wie vorgelegt.

**Abstimmungsergebnis:** 15 : 0

### 3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

#### Sachverhalt:

Es gibt keine Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen.

### 4. Gründung des Kommunalunternehmens Seeshaupt: Satzungsbeschluss u.a.

#### Sachverhalt:

Der Gemeinderat befasste sich bereits in mehreren Sitzungen, zuletzt am 11.11.2025, mit den anstehenden Neubaumaßnahmen Bauhof, Feuerwehrgerätehaus sowie Umbau des bisherigen Feuerwehrgerätehauses zu einer Kinderbetreuungseinrichtung bzw. zu einem Kinderhaus.

Um Haushalts-, Förder- und Stiftungsmittel für diese Maßnahmen effizienter einsetzen zu können, wurde die Gründung eines Kommunalunternehmens vorgeschlagen, das von der Gemeinde im Rahmen einer sog. Inhouse-Vergabe nach § 108 des Gesetzes über Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) wie ein Generalübernehmer beauftragt werden kann. Das Kommunalunternehmen wiederum vergibt Aufträge an Planer und Bauunternehmen bzw. Handwerksbetriebe sowie sonstige Dienstleister. Das Kommunalunternehmen ist unterhalb der EU-Schwellenwerte, d.h. ab 01.01.2026 EUR 5,404 Mio. netto für Bauaufträge bzw. EUR 216.000 netto für Liefer- und Dienstleistungsaufträge nicht an das Vergaberecht gebunden. Es wird jedoch um den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu entsprechen, losweise Ausschreibungen durchführen und im Anschluss an Nachverhandlungen die Auftragsvergaben vornehmen.

Es wird vorgeschlagen, dass alle Gemeinderatsmitglieder Mitglieder im Verwaltungsrat werden, um jedenfalls in der Anfangsphase allen Mandatsträgern die Möglichkeit zu eröffnen, das neue Instrument der Gemeinde kennenzulernen. Der Verwaltungsrat überwacht den Vorstand und trifft strategische Entscheidungen, wie z.B. die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan. Dieser wird sodann eigenständig

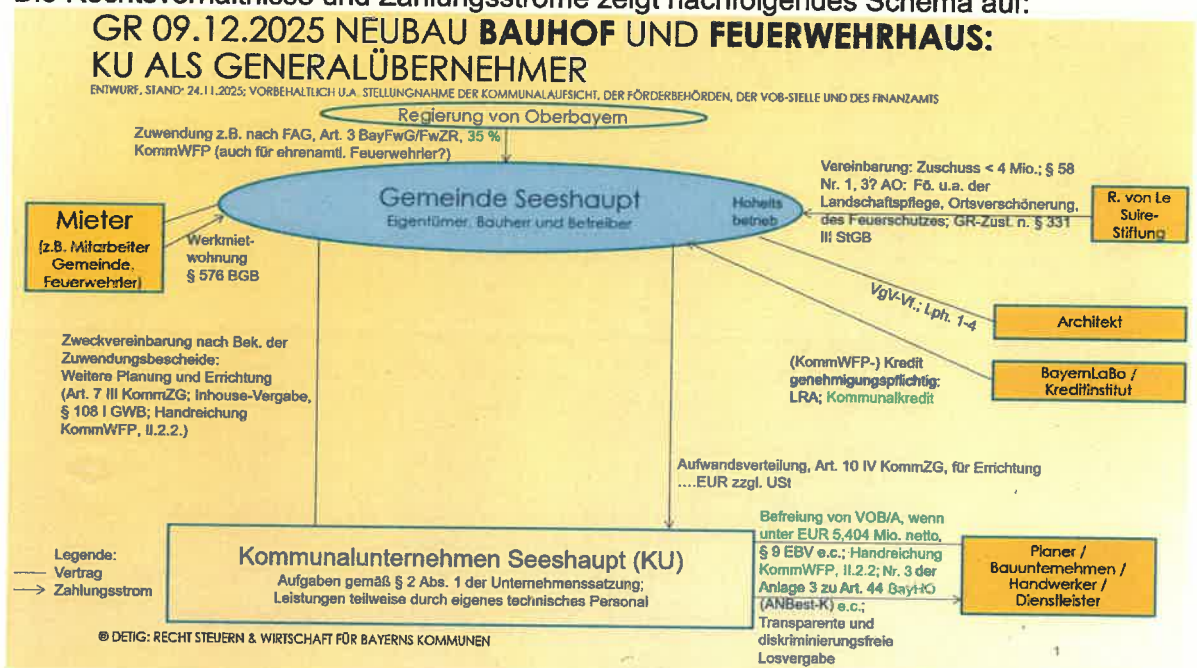
durch den Vorstand vollzogen, wodurch eine deutliche Beschleunigung der Baumaßnahmen erwartet wird. Vergabeentscheidungen durch den Verwaltungsrat mit Zeitverlust durch Ladungsfristen erfolgen somit grundsätzlich nicht.

Die Amtszeit von Mitgliedern des Verwaltungsrats, die wie hier dem Gemeinderat angehören, endet mit dem Ende der Wahlzeit (30.04.2026) oder dem vorzeitigen Ausscheiden aus dem Gemeinderat; sie üben ihr Amt bis zum Amtsantritt der neuen Mitglieder weiter aus (Art. 90 Abs. 3 S. 4 und 5 GO).

Die beantragte verbindliche Auskunft des Finanzamts Garmisch-Partenkirchen erging im Ergebnis antragsgemäß am 24.11.2025.

Als erste Maßnahme soll der Bauhofneubau geplant und sodann realisiert werden. Hierfür sind keine staatlichen Zuwendungen zu erwarten, außer der weitere Planungsfortschritt erlaubt die Errichtung von Personalwohnungen mit Mitteln aus dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP). Grundlage des Auftrags der Gemeinde an das Kommunalunternehmen wird eine Zweckvereinbarung (Anlage 2) sein.

Die Rechtsverhältnisse und Zahlungsströme zeigt nachfolgendes Schema auf:



Die Planung und Errichtung des Feuerwehrgerätehauses sowie der Umbau des bisherigen Feuerwehrhauses zu einem Kinderhaus sollen ebenso durch das Kommunalunternehmen als Generalübernehmer realisiert werden. Neben der Renate von Le Suire Stiftung kann auch die Norbert und Franziska Mross Stiftung nach ihrer Satzung Einrichtungen der Jugendhilfe und Erziehung fördern (jedoch nicht Bauhof und Feuerwehrgerätehaus).

Die Gründung des Kommunalunternehmens erfolgt durch Beschlussfassung über die Unternehmenssatzung sowie deren ortsüblicher Bekanntmachung. Am Folgetag entsteht das Kommunalunternehmen. Zeitnah anschließend hieran tritt der Verwaltungsrat zu seiner konstituierenden Sitzung zusammen. Dabei wird der Verwaltungsrat u.a. über den Wirtschaftsplan beschließen. Zunächst soll auf die Bestellung eines Vorstands verzichtet werden, sodass der Verwaltungsratsvorsitzende (Erster Bürgermeister) das Kommunalunternehmen leitet und nach außen vertritt. Das

Kommunalunternehmen wird sich in der Anfangsphase durch Dienstleister unterstützen lassen.

**Diskussionsverlauf:**

Es wird sich nach dem Inhalt der verbindlichen Auskunft beim Finanzamt Garmisch-Partenkirchen erkundigt. RA Detig erläutert, dass das Finanzamt dem Antrag in allen wesentlichen Punkten gefolgt ist.

Es wird angeregt, das verpflichtende halbjährliche Berichtsintervall in der Bauphase auf eine quartalsweise Berichterstattung zu ändern. Letztlich wird der Gedanke in der Diskussion wieder verworfen, da ohnehin in sämtlichen Verwaltungsratssitzungen über den Projektstand berichtet werden soll.

**Beschluss:**

1. Das Kommunalunternehmen Seeshaupt, eine Anstalt des öffentlichen Rechts der Gemeinde Seeshaupt nach Art. 89 ff. GO, wird gegründet.
2. Zu Verwaltungsratsmitgliedern werden bestellt:
  1. Egold Fritz, Verwaltungsratsvorsitzender
  2. Habich Bernd, stellvertretender Verwaltungsratsvorsitzender
  3. Dommaschk Hubert
  4. Frey Daniel
  5. von Jungenfeld Dorothee
  6. Tomulla Christian
  7. Weber Reinhard
  8. Maatz Christian
  9. Mell Armin
  10. Amon Maximilian
  11. Höck Christian
  12. Leininger Georg
  13. Müller Stefan
  14. Eberle Petra
  15. Helfenbein Kristine
  16. Hornauer Norbert
  17. Rilk Andreas
3. Die Haushaltsausgabe in Höhe von EUR 25.000,00 zur Stammkapitalausstattung des Kommunalunternehmens Seeshaupt wird außer-/überplanmäßig genehmigt bzw. ist im Haushaltsplan des Jahres 2026 zu veranschlagen.
4. Die Unternehmenssatzung des Kommunalunternehmens Seeshaupt wird gemäß **Anlage 1** beschlossen.
5. Der Vorentwurf der Zweckvereinbarung zur Weiterplanung und zur Errichtung des Bauhofes wird gemäß **Anlage 2** zur Kenntnis genommen.
6. Der Erste Bürgermeister oder sein Vertreter im Amt wird beauftragt, die Anzeigen gegenüber der Kommunalaufsicht nach Art. 96 GO bzw. Art. 12 KommZG zu tätigen, nach Bekanntgabe der verbindlichen Auskunft die Unternehmenssatzung ortsüblich bekanntzumachen sowie die Zweckvereinbarung zu unterzeichnen.

Über die Ziffern 1-6 wird insgesamt abgestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

## 5. Wasserversorgung; Ergebnis der Gebührenkalkulation 2026 - 2029

### Sachverhalt:

Der Kalkulationszeitraum für die Berechnung der Wasserverbrauchsgebühren endet am 31.12.2025, weshalb eine Neukalkulation der Gebühren erforderlich war.

Gemäß Art. 8 Abs. 6 Kommunalabgabengesetz (KAG) können die Gebühren für einen maximal vierjährigen Zeitraum bemessen werden. Am Ende des Kalkulationszeitraums sind Kostenüberdeckungen auszugleichen, Kostenunterdeckungen sollen ausgeglichen werden. Daher ist zwingend erforderlich, auch den vergangenen Zeitraum nach zu kalkulieren, um die Über- bzw. Unterdeckung der Kalkulationsperiode 2021 bis 2025 festzustellen.

In der Nachkalkulation 2021 – 2025 sind Unterdeckungen in Höhe von 133.408,94 € entstanden, welche –einschließlich Verzinsung- in der Vorkalkulation für die Jahre 2026 – 2029 aufgelöst werden.

Die kalkulatorischen Kosten wurden auf Basis des Anlagenachweises der Steuererklärungen 2021 – 2024 übernommen und für die Jahre 2025 – 2029 hochgerechnet.

Bei den Betriebs- und Unterhaltskosten wurde eine jährliche Steigerung von 3 % zu Grunde gelegt.

In der Vorkalkulation ergibt sich eine Verbrauchsgebühr von 1,75 € netto (bisher 1,50 € netto); brutto also 1,87 € je Kubikmeter entnommenen Trinkwassers. Dies entspricht einer Steigerung von 16 % gegenüber dem Zeitraum 2022 – 2025.

Bei den Nachbargemeinden werden folgende Gebühren (brutto) erhoben:

Iffeldorf:	1,49 €/cbm (ab 2026)
Münsing:	2,94 €/cbm (ab 2026)
Bernried:	1,43 €/cbm
Weilheim:	1,47 €/cbm
Tutzing:	2,22 €/cbm

Die Grundgebühren wurden unverändert übernommen, sodass sich folgende Grundgebühren (netto) nach Zählergrößen ergeben:

Dauerdurchfluss	Grundgebühr/Jahr netto
bis 2,5 cbm/h	46,08 €
bis 6,0 cbm/h	110,52 €
bis 10,0 cbm/h	184,20 €
über 10 cbm/h	276,12 €

**Finanzieller Aspekt:**

Die Mehreinnahmen belaufen sich auf ca. 50.000 € je Jahr bis 2029

**Beschluss:**

Die Gebührenkalkulation wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:** 15 : 0

**6. Wasserversorgung; Neuerlass der Betrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung**

**Sachverhalt:**

Aufgrund der Anpassung der Wasserverbrauchsgebühren ist auch die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung zu ändern bzw. neu zu erlassen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit hat sich die Verwaltung dazu entschieden, die Satzung neu zu erlassen. Hierzu wurde die Mustersatzung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren aus dem Jahr 2008 herangezogen.

Wesentliche Änderung ist –neben der Anpassung der Verbrauchsgebühr-, dass die Gebühren aufgrund den Bestimmungen der Preisangabenverordnung (PAngV) nunmehr durchgängig als Bruttobeträge aufgeführt werden müssen. Dies soll der Transparenz und Vergleichbarkeit für die Verbraucher dienen und Irreführungen vermeiden.

Der Entwurf der Beitrags- und Gebührensatzung liegt den Mitgliedern des Gemeinderates vor.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 3 dieser Niederschrift beigefügte Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Seeshaupt als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 15 : 0

**7. Jahresrechnung 2024; Vorstellung des Ergebnisses der örtlichen Rechnungsprüfung**

**Sachverhalt:**

Dem Gemeinderat wurde in der Sitzung am 14. Oktober 2025 das Ergebnis der Jahresrechnung 2024 präsentiert und anhand des Rechenschaftsberichtes erläutert.

Der Rechnungsprüfungsausschuss des Gemeinderates hat daraufhin am 20.11.2025 die örtliche Prüfung der Jahresrechnung durchgeführt.

Der Bericht über die Prüfung der Jahresrechnung liegt den Mitgliedern des Gremiums vor.

Im Rahmen der Prüfung wurden die Ausgaben für die Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Sanierung des Bauhofes sowie die Kosten der Bauleitplanung im sogenannten Gärtnereiquartier untersucht.

Der Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschusses, Herr Georg Leininger, erläutert das Ergebnis der Rechnungsprüfung 2024.

Beanstandungen ergaben sich nicht.

## 7.1 Genehmigung der überplanmäßigen Ausgaben

### Sachverhalt:

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

HHSt.	Bezeichnung	Überschreitung (üpl./apl.)	Mehreinnahmen (HHSt.)	Einsparungen (HHSt.)	Begründung
3330.7000	Zuschüsse Musikschule Penzberg	21.347,53 €			Abrechnung 2022 und 2023 sowie VZ 2024
4640.5400	Bewirtschaftung Kinderhaus	16.817,57 €			Erhöhte Reinigungskosten durch Waldkindergartenwagen, erhöhte Stromkosten
5600.5400	Bewirtschaftung Sportzentrum	20.447,49 €			Erhöhte Reinigungs- und Energiekosten
7710.6550	Bauhof, Sachverständigenkosten (Anwalts- und Gerichtskosten)	17.135,42 €			Anwaltshonorar Klage Pohl
8180.6550	Beratung Glasfaserausbau	18.313,22 €	(Erstattung durch Bund erfolgt noch)		Kein Ansatz geplant

### Beschluss:

Die überplanmäßigen Ausgaben im Rechnungsjahr 2024 werden zur Kenntnis genommen und genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

## 7.2 Feststellung des Ergebnisses der Jahresrechnung 2024

### Sachverhalt:

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

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

Das Ergebnis der Jahresrechnung 2024 stellt sich verkürzt wie folgt dar:

	Verwaltungshaushalt	Vermögenshaushalt	Gesamthaushalt
Soll-Einnahmen	11.442.894,70 €	735.303,41 €	12.178.198,11 €
Neue HER	-	-	-
Abgang alter HER	-	-	-
Abgang alter KER	33.087,39 €	-	33.087,39 €
<b>Summe bereinigte Solleinnahmen</b>	<b>11.409.807,31 €</b>	<b>735.303,41 €</b>	<b>12.145.110,72 €</b>
Soll-Ausgaben	11.409.771,31 €	735.303,41 €	12.145.074,72 €
Neue HAR	-	-	-
Abgang alter HAR	-	-	-
Abgang alter KAR	- 36,00 €	-	- 36,00 €
<b>Summe bereinigte Sollausgaben</b>	<b>11.409.807,31 €</b>	<b>735.303,41 €</b>	<b>12.145.110,72 €</b>
<b>Sollüberschuss/-Fehlbetrag</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>Nachrichtlich:</b>	<b>lt. Sachstamm</b>	<b>abzgl. Pflicht-/Mindestzuführung</b>	<b>zusätzl. Zuführung</b>
Zuführung an Vermögenshaushalt	496.718,33 €	207.055,61 €	289.662,72 €
Zuführung an Verwaltungshaushalt	-	-	-
Zuführung an allg. Rücklage:	271.531,72 €	-	271.531,72 €
Entnahme aus der allg. Rücklage:	-	-	-

### Beschluss:

Der Gemeinderat stellt die Jahresrechnung 2024 wie vorgelegt fest.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

## 7.3 Entlastung für das Rechnungsjahr 2024

**Sachverhalt:**

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

Mit der Entlastung erklärt sich der Gemeinderat mit der Abwicklung der Finanzwirtschaft im Haushaltsjahr 2024 einverstanden.

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

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

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt gemäß Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung die Entlastung für das Rechnungsjahr 2024. Der Rechnungsprüfungsausschuss empfiehlt die Entlastung.

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

**Abstimmungsergebnis:** 14 : 0

**8. Bahnhofstraße****8.1 26. Änderung des Flächennutzungsplans "Bahnhofstraße"****Sachverhalt:**

Am 16.09.2025 hat der Gemeinderat die 26. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand von 08.10.2025 bis einschließlich 10.11.2025 statt.

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Planungsverband Region Oberland
4. Regierung von Obb. Höhere Landesplanungsbehörde
5. Staatliches Bauamt Weilheim
6. Landratsamt Weilheim-Schongau
7. Landesamt für Umwelt
8. Handwerkskammer für München und Oberbayern
9. Industrie- und Handelskammer
10. Gemeinde Bernried
11. Gemeinde Münsing
12. Gemeinde Wielenbach
13. Gemeinde Iffeldorf
14. Gemeinde Antdorf
15. Gemeinde Eberfing
16. Stadt Weilheim
17. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

18. Abwasserverband Starnberger See
19. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten-Weilheim
20. Vodafone GmbH
21. Deutsche Telekom
22. Bayernwerk Netz GmbH

Lediglich die Regierung von Oberbayern und der Planungsverband Region Oberland haben sich zu der Änderung des Flächennutzungsplans geäußert, allerdings ohne Einwendungen gegen die geplante Änderung.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat fasst den Feststellungsbeschluss zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bahnhofstraße.

**Abstimmungsergebnis:** 15 : 0

**8.2 Bebauungsplan "Bahnhofstraße" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Am 16.09.2025 hat der Gemeinderat die dritte Auslegung und die Änderung des Verfahrens für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand von 08.10.2025 bis einschließlich 10.11.2025 statt.

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Planungsverband Region Oberland
4. Regierung von Obb. Höhere Landesplanungsbehörde
5. Staatliches Bauamt Weilheim
6. Landratsamt Weilheim-Schongau
7. Landesamt für Umwelt
8. Handwerkskammer für München und Oberbayern
9. Industrie- und Handelskammer
10. Gemeinde Bernried
11. Gemeinde Münsing
12. Gemeinde Wielenbach
13. Gemeinde Iffeldorf
14. Gemeinde Antdorf
15. Gemeinde Eberfing
16. Stadt Weilheim
17. Wasserwirtschaftsamt Weilheim
18. Abwasserverband Starnberger See
19. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten-Weilheim
20. Vodafone GmbH
21. Deutsche Telekom
22. Bayernwerk Netz GmbH

1	Regierung von Oberbayern- 11.07.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>Die Gemeinde Seeshaupt beabsichtigt mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von vier Doppelhäusern am südlichen Ortsrand zu schaffen.</p> <p>Zu dieser Planung hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde bereits im Rahmen einer geplanten Einbeziehungssatzung mehrfach – zuletzt mit Schreiben vom 11.07.2025 – Stellung genommen.</p> <p>Aufgrund der kleinflächigen Neuausweisung kann aus hiesiger Sicht ausnahmsweise auf eine differenzierte Bedarfsbegründung verzichtet werden. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Gemeinde Seeshaupt über mehrere Innenentwicklungspotenziale verfügt und diese bei künftigen, insbesondere größeren Wohnbauflächenausweisungen vorrangig zu nutzen sind bzw. durch geeignete Aktivierungsstrategien mobilisiert werden sollten. Positiv hervorzuheben ist die im vorliegenden Fall angestrebte hohe Siedlungsdichte. Erfordernisse der Raumordnung stehen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ nicht entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur vorrangigen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen werden bei zukünftigen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.</p> <p>Eine Änderung der 26. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderungen erforderlich</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 14:1</b></p>		

2	Planungsverband Oberland- 10.11.25	Region	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 31.10.2025 an.</p>		<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Abstimmungsergebnis: 14:1</b></p>			

3	Landratsamt Weilheim-Schongau Bauleitplanung – 18.7.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ ist qualifiziert im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB, insofern ist das Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 BayBO grundsätzlich möglich. Da zwingend Doppelhäuser zu errichten sind, also auch eine Realteilung der jeweiligen Parzellen zu erfolgen hat, empfehlen wir einen Hinweis aufzunehmen, dass die Erschließung der Hinterliegergrundstücke dauerhaft sicherzustellen ist, etwa durch eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh-, Fahrt- und Leitungsrechts.</p>	<p>Der Hinweis wird durch die Gemeinde an die Bauherren weitergegeben.</p>

<b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderungen erforderlich <b>Abstimmungsergebnis:</b> 14:1	
--	--

4	<b>LRA- Technischer Umweltschutz</b> 27.10.2025	<b>Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde</b>
	<p>Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.  Zur Information:  Im Zuge der immissionsschutzfachlichen Prüfung wurde der auf den Planbereich einwirkende Verkehrslärm (St 2064) auf der Grundlage aktueller Verkehrszahlen überschlägig berechnet. Die Berechnungen bestätigen die Notwendigkeit der Festsetzung Ziff. 6.1. zur Grundrissorientierung für schutzbedürftige Räume auf der südlichen Parzelle 04.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Eine Änderung wird nicht veranlasst.</p>
<b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderungen erforderlich <b>Abstimmungsergebnis:</b> 14:1		

5	<b>LRA- Sachbereich Amt für Jugend und Familie, 10.10.2025</b>	<b>Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde</b>
	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Neben dem Ziel der Planung, den gestiegenen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu decken, einer Abwanderung junger Familien entgegenzuwirken und den Bedarf an Wohnflächen in Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche - ausgerichtet am örtlichen Bedarf - zu decken, darf neben den baulichen Maßnahmen, auch die sinnvolle Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur (insbesondere für Kinder, Jugendliche und Familien) nicht außer Acht gelassen werden.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sowie den Bau der geplanten Doppelhäuser entsteht zusätzlicher Wohnraum, insbesondere für junge Familien mit Kindern und Jugendlichen.</p> <p>Diese Zielgruppe benötigt über adäquaten Wohnraum hinaus auch ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Angebot an Betreuungs- und Schulplätzen. Um dem künftig entstehenden Bedarf gerecht zu werden, wird empfohlen, diesen frühzeitig zu erheben, in die kommunale Planung einzubeziehen und entsprechende Kapazitäten rechtzeitig vor-zuhalten. (Hinweis: Für die kommunale Kita- und Ganztags- Bedarfsplanung steht das „Kita- und Ganztags- Prognosetool“ zur Verfügung. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim Amt für Jugend und Familie im Landratsamt Weilheim-Schongau.)</p> <p>Ergänzend zum Bildungs- und Betreuungsangebot sind ebenfalls geeignete Räume und Orte im nahen Wohnumfeld notwendig, um Kindern und Jugendlichen eine sinnvolle Freizeitgestaltung zu ermöglichen. Es wird daher empfohlen, an den Bedürfnissen junger Menschen orientierte Freiräume, Jugendräume, Begegnungsorte oder Jugendzentren in ausreichender Anzahl und geeigneter Ausstattung, die sich an den Bedürfnissen der jungen Menschen orientiert, vorzusehen. Ebenso sollte die örtliche Kinder- und Jugendarbeit – etwa durch Förderung der Jugendverbände und -vereine – aktiv unterstützt werden.</p> <p>Zudem sollten ausreichend große und gut ausgestattete Spielflächen bzw. Kinderspielplätze im nahen Wohnumfeld eingeplant werden. Diese sind an den alters- und bedarfsspezifischen Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen auszurichten, um wohnortnah Räume für Bewegung, Spiel</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>

	und soziale Begegnung zu schaffen. Solche Angebote leisten einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität, gesunden Entwicklung und sozialen Teilhabe junger Menschen.	
<b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderungen erforderlich <b>Abstimmungsergebnis: 14:1</b>		

6	LRA- Sachbereich Fachlicher Naturschutz..03.11.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p><b>Naturschutz:</b>  Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p><b>Grünordnung:</b>  Empfehlungen:  Zu 4.5: Dachbegrünung vorschreiben – z.B. „Alle Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind extensiv zu begrünen. Dies umfasst eine Vegetationsschicht mit einer Mindestsubstrathöhe von 8 cm, bepflanzt mit trockenheitsresistenten Arten. Dachbegrünungen sind dauerhaft instand zu halten. Eine Mischnutzung mit Photovoltaikmodulen ist zulässig.“</p> <p>Zu 5.2/5.4: Gerne kann hier auf das Merkblatt „Naturschutz: Liste einheimischer Gehölzarten“ verwiesen werden</p> <p>Zu 5.3: Die Flächen für Baumstandorte sollten – wenn sie als Schotterrassen o.ä. ausgebildet werden – je Baum ein durchwurzelbares Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup>, besser 16 m<sup>3</sup> Wurzelraum und geeignete Baumsubstrate aufweisen. Es ist ausreichend Abstand zu Gebäuden und Versorgungsleitungen zu gewährleisten. Kronenansatz und Lichtraumprofil sind zu beachten.</p> <p>Zu 5.5: Besser je angefangene 300 qm min. 1 Laubbaum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume fordern – ansonsten wird es eng.</p> <p>Ergänzung Aussagen zu Regenwasserversickerung und Nutzung: „Auf jedem Baugrundstück sollte eine Einrichtung zur Regenwasserspeicherung installiert werden. Das gesammelte Regenwasser ist bevorzugt zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden.“</p> <p><b>Hinweise:</b>  Im Fall von Fällungen/auf Stock setzen und Entfernen von Hecken ist die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzrechtes (§§ 39 und 44 BNatSchG) Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Fällungen und Entfernen von Hecken sind im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, durchzuführen. Vor und während der Fällungs- und Bauarbeiten ist zu überprüfen, ob geschützte Arten wie z.B. Fledermäuse und Singvögel durch die Fällung/Entnahme/den Abriss betroffen sein können, sie verstecken sich oft in Höhlungen, Rindenspalten, hinter Fassadenverblendungen, unter dem Dach oder hinter Fensterläden. Ist dies der Fall, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und geeignete Maßnahmen zu vereinbaren.</p> <p>Ggf. kann auf die anschaulichen Falblätter „Klimaanpassung in Hof und Garten - Tipps und Gestaltungsideen“ verwiesen werden.</p> <p>Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise und Empfehlungen bezüglich der Grünordnung der Unteren Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen und als fachlich hilfreicher Beitrag zur ökologischen Ausgestaltung von Baugebieten gewürdigt.</p> <p>Für den vorliegenden, kleinflächigen Baugebieteplan „Bahnhofstraße“ sieht die Gemeinde jedoch davon ab, die vorgeschlagenen Maßnahmen als verbindliche Festsetzungen zu übernehmen:</p> <p>Die geplante Nutzung und städtebauliche Struktur (Doppelhäuser in Ortsrandlage) sollen nicht durch weitergehende Detailvorgaben (z. B. verpflichtende Dachbegrünung, konkrete Wurzelraumvolumina, zusätzliche Baumstaffelungen, verpflichtende Regenwasserspeicher) über das bereits als erforderlich angesehene Maß hinaus reguliert</p>

		<p>werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fragen der klimawirksamen Gebäudegestaltung, Dachbegrünung, Regenwassernutzung und Begrünung sollen im Bauantragsverfahren mit den Bauherren besprochen werden.</li> <li>- Die Einhaltung der Grenzabstände muss nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</li> <li>- Eine artenschutzrechtliche Festsetzung (Nr. 5.10) mit Verweis darauf, dass Fällungen und Entfernen von Hecken nur im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, durchzuführen sind, wird aufgenommen.</li> </ul> <p>Die Gemeinde beabsichtigt daher, die Hinweise als fachliche Empfehlung zu werten, ohne den Bebauungsplan inhaltlich zu ändern.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen werden um Angaben zum Artenschutz ergänzt  <b>Abstimmungsergebnis: 14:1</b></p>		

7	LRA- Sachbereich Umweltschutzverwaltung, 10.10.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>Die Gemeinde Seeshaupt plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ dessen Umgriff die Flurnummer 278 der Gemarkung Seeshaupt umfasst.</p> <p>Dieses Grundstück ist derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 10.10.2025, eingetragen.</p> <p>Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf der vorgenannten Flurnummer Altlasten befinden. Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im o.g. Bebauungsplan</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen</p>

	<p>aufzunehmen:          Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.          Für etwaige Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	men.
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderungen erforderlich  <b>Abstimmungsergebnis: 14:1</b></p>		

8	Abwasserverband Starnberger See 29.10.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p><b>1. Veranlassung</b>            Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, auf der derzeit im Außenbereich befindlichen Teilfläche Fl. Nr. 278 die Errichtung von Wohngebäuden für Einheimische zu ermöglichen. Langfristiges Ziel der Gemeinde Seeshaupt ist der Erhalt eines aktiven Dorflebens. Einer Abwanderung junger Familien soll entgegengewirkt werden.</p> <p><b>2.) Geltungsbereich</b>            Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft die Flurnummer 278, Gemarkung Seeshaupt und umfasst eine Größe von 4315 m<sup>2</sup>.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
	<p><b>3.) Abwasserbeseitigung</b>            Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.</p>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
	<p><b>3.1) Schmutzwasserbeseitigung</b>            Die Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ 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. 278/2, Bahnhofstraße, Gemarkung Seeshaupt einen Schmutzwasserkanal, an welchen das derzeitige Flurstück 278 angeschlossen werden kann.            Über den Ringkanal wird somit das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.  <b>Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt schmutzwassertechnisch als gegeben.</b>  <b>Bei eventuell vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten!</b></p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Nachweise zur Sickerfähigkeit und die damit verbundenen Entwässerungskonzepte sind von den einzelnen Bauwerbern im Rahmen der Baugenehmigung zu leisten</p>

<p><b>Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben nach Möglichkeit bereits im Vorfeld mit einzubinden.</b></p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen.</p> <p>Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.</p>	
<p><b>3.2.) Niederschlagswasserbeseitigung</b></p> <p>Dem Abwasserverband Starnberger See sind in diesem Gebiet keine Niederschlagswasserkanäle übertragen worden.</p> <p><b>Die Prüfung der Erschließungssicherheit niederschlagswassertechnisch obliegt nicht dem Abwasserverband.</b></p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>4.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser</b></p> <p>Durch die möglichen baulichen Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden.</p> <p>Gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See gilt ein Einleitverbot für Grund-, Hang und Quellwasser sowie Fremdwasser in die Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.</p>	<p>Die Nachweise zur Sickerfähigkeit bzw. von Baugrunduntersuchungen und die damit verbundenen Entwässerungskonzepte sind von den einzelnen Bauwerbern im Rahmen der Baugenehmigung zu leisten.</p>
<p><b>5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges</b></p> <p>Bei Grundstücken über 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen.</p> <p>Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.</p> <p>Für die Bauleitplanung empfehlen wir die „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des LfU Bayern zu beachten.</p>	<p>Die Nachweise zum Rückhaltevermögen von Grundstücken über 800 m<sup>2</sup> sind von den einzelnen Bauwerbern im Rahmen der Baugenehmigung zu leisten</p>
<p><b>6.) Ergänzung / Sonstiges</b></p> <p>Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.</p> <p>Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!	
	<b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderungen erforderlich <b>Abstimmungsergebnis: 14:1</b>	

01	PRIVAT: Horst Dehnicke, 10.11.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>schön zu sehen, dass Sie meiner Stellungnahme vom 22.04.2025 zumindest in dem einen Punkt gefolgt sind, statt einer Einbeziehungssatzung einen „echten“ Bebauungsplan aufzustellen und gleichzeitig den Flächennutzungsplan zu ändern, obwohl das in Ihrer Antwort noch gar nicht so klang. Steuerzahlende Bürger und sicherlich auch den Grundstückeigentümer würde es nun sicher interessieren, wieviel diese zwei Anläufe über ein halbes Jahr gekostet haben – zumindest für die fehlerhafte Planung werden Sie ja sicherlich nichts bezahlt haben? Wann sucht sich die Gemeinde ein Büro, das sie in Fragen der Bauleitplanung kompetent beraten kann, ohne wertvolle Zeit zu verlieren?</p> <p>Leider war es das auch schon mit den guten Nachrichten, da sich die Inhalte nicht geändert haben: Nach wie vor soll eine „grüne Wiese“ vier Doppelhäusern geopfert werden.</p>	<p>Die Kritik am bisherigen Verfahrensverlauf und an der Beauftragung des Planungsbüros ist für die städtebauliche Abwägung nicht entscheidungserheblich.</p>
	<p>1. Der Satzungsentwurf widerspricht dem am 21. April 2015 beschlossenen Leitbild der Gemeinde Seeshaupt, sowie dem am 12. November 2019 beschlossenen Dorfentwicklungskonzept.</p> <p>Zitat Leitbild: „Ortsbild, Wohnen und Bauen Der für unsere Lage am Starnberger See typische dörfliche Charakter soll erhalten bleiben. Eine behutsame bauliche Weiterentwicklung soll zu einer funktionierenden Dorfstruktur führen. Unsere Ortskerne sollen attraktiver und lebendiger werden. Wir wollen ein moderates und gesteuertes Wachstum.“</p> <p>Zitat Dorfentwicklungskonzept: „Im Sinne des Leitbildes bedeutet dies: <b>„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“</b>, d.h. aufgrund des hochwertigen Landschaftsraums in Verbindung mit dem knappen Siedlungsraum sollten städtebauliche Entwicklung <b>zuerst innerörtliche Gebäude- und Flächenpotentiale berücksichtigen</b>, bevor an den Siedlungsrändern neu gebaut wird.“ Der Satzungsentwurf tut aber genau das Gegenteil, indem ausgerechnet <b>am Siedlungsrand im Außenbereich neues Baurecht</b> geschaffen wird und zwar ohne vorher zu schauen, was im Innenbereich noch möglich wäre! Ohne die Flächenpotenziale im Bestand zu kennen, kann die Gemeinde ja gar nicht wissen, ob überhaupt neues Baurecht im Außenbereich geschaffen werden muss und wieviel. Weshalb prüft die Gemeinde nicht, wo es Baulücken gibt und wie sie geschlossen werden</p>	<p>Leitbild und Dorfentwicklungskonzept bilden wichtige Grundlagen der gemeindlichen Entwicklungsstrategie und wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Planung steht nach Auffassung der Gemeinde nicht im Widerspruch zu den formulierten Zielen.</p> <p>Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ wird eine maßvolle Ortsabrundung in direktem Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum an der Sanitätsrat-Jeggle-Straße geschaffen. Es handelt sich um eine kleinflächige Ergänzung des bestehenden</p>

<p>können? Weshalb schaut man nicht, ob zusätzliches Baurecht im Bestand möglich ist? Was spricht gegen sparsame und wirtschaftliche Lösungen wie Aufstockungen oder zusätzliche Wohneinheiten? Warum geht man stattdessen planlos auf die „grüne Wiese“ und opfert wertvolle landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich? Die Begründung zum Satzungsentwurf liefert dazu leider auch keine Hinweise, da sie im wesentlichen nur gesetzliche Vorgaben wiederholt, aber überhaupt nicht erläutert, wie denn diese Vorgaben hier konkret umgesetzt werden. Der Verweis auf irgendeinen völlig abstrakt ermittelten Wohnbaulandbedarf des LfU ersetzt doch kein Entwicklungskonzept der Gemeinde. Auch die Handlungsempfehlungen aus dem Dorfentwicklungskonzept werden missachtet: „Grundsätzlich sind vorhandene Baurechte zu nutzen sowie weitere Flächenpotentiale zu ermitteln und in Form eines <b>Baulückenkatasters</b> festzuhalten. Unerlässlich ist dabei die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan als Steuerungsinstrument der unterschiedlichen Flächeninanspruchnahmen bzw. einer Siedlungsentwicklung mit gesteuertem Wachstum.“ Die Gemeinde hält sich augenscheinlich nicht an die eigenen Ziele. Es handelt sich damit um einen Abwägungsausfall.</p>	<p>Ortskörpers und gerade nicht um eine großflächige, neue Siedlungserweiterung. Die geplante Doppelhausbebauung mit vergleichsweise hoher Dichte steht im Einklang mit dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB).</p> <p>Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist ein wichtiges städtebauliches Leitmotiv, aber keine rechtliche Sperre für jede Form der Außenbereichsentwicklung. Die Gemeinde Seeshaupt verfügt – wie auch von der Regierung von Oberbayern angemerkt – über Innenentwicklungspotenziale. Diese werden durch Instrumente wie Baulücken- und Leerstandskataster sukzessive ermittelt und aktiviert. Der vorliegende Bebauungsplan versteht sich als ergänzender Baustein dieser Gesamtstrategie und nicht als Ersatz einer Innenentwicklungsstrategie.</p> <p>Ein „Abwägungsausfall“ liegt nicht vor. Der Gemeinderat hat im Zuge der Planaufstellung insbesondere folgende Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB): - die Ziele von Leitbild und Dorfentwicklungskonzept (Erhalt des dörflichen Charakters, moderates, gesteuertes Wachstum, Innenentwicklung vor Außenentwicklung),</p>
---	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung,</li> <li>- die Lagequalität und Funktion des Plangebiets sowie</li> <li>- die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche</li> </ul> <p>Die Regierung von Oberbayern hat in ihrer Stellungnahme ausdrücklich festgestellt, dass Erfordernisse der Raumordnung der 26. FNP-Änderung und der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ nicht entgegenstehen und die angestrebte hohe Siedlungsdichte positiv hervorgehoben. Dies bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den übergeordneten Grundsätzen einer sparsamen, geordneten Siedlungsentwicklung.</p>
	<p>2. Der Planentwurf ist <b>unwirtschaftlich</b> und widerspricht den Zielen flächensparend Wohnraum zu schaffen. Die Baukosten sind zuletzt massiv angestiegen, in den letzten zehn Jahren um ca. 70% (destatis)! Mit einer Doppelhausbebauung wird die – nach Einfamilienhäusern – teuerste und flächenmäßig verschwenderischste Siedlungsform gewählt, noch dazu nur auf einer Seite der Straße. So kann beim besten Willen kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dagegen wären Geschosswohnungsbauten sowohl für die Gemeinde (Erschließung und Unterhalt!), als auch für die ortsansässigen Familien, die hier angesprochen werden sollen, in jedem Fall zu bevorzugen. Ob ein Geschosswohnungsbau an dieser Stelle verträglich wäre, ist eine andere Frage – vielleicht gibt es dafür auch geeignetere Bereiche im Ort.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die stark gestiegenen Baukosten sind gesamtwirtschaftlich bedingt und bauleitplanerisch nicht steuerbar. Mit der vorgesehenen Doppelhausbebauung wird gegenüber Einfamilienhäusern eine kompakte, flächensparende Form des Wohnens gewählt, die sich in die vorhandene Struktur am Ortsrand einfügt und bis zu acht Wohneinheiten ermöglicht. Ein mehrgeschossiger Wohnungsbau wäre zwar dichter, an dieser sensiblen Ortsrandlage jedoch städtebaulich kaum vermittelbar und würde das Ortsbild</p>

		<p>deutlich stärker verändern. Die Erschließung ist aufgrund der geringen Straßenlänge und der begrenzten Zahl von Bauplätzen wirtschaftlich vertretbar.</p>
	<p>3. Die Satzung widerspricht § 1a Absatz 2 und 3 BauGB Demnach sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen „nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden“. Weder die Notwendigkeit noch der Umfang werden begründet. Die unter Nr. 1 genannten „Möglichkeiten der Innenentwicklung“ sind folglich auch nicht ermittelt worden, Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden nicht berücksichtigt, erneut ein Abwägungsausfall.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan wird eine kleinflächige, arrondierende Ergänzung im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum geschaffen und durch die Doppelhausbebauung eine vergleichsweise hohe Dichte erreicht. Es handelt sich nicht um eine großflächige Neuinanspruchnahme, sondern um eine maßvolle Ortsabrundung.</p> <p>Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Nachverdichtung, Leerstände) werden im Rahmen der gesamtgemeindlichen Entwicklungsstrategie und der Fortschreibung des Flächennutzungsplans betrachtet. Der vorliegende Plan ist ein Baustein dieser Strategie, kein Ersatz dafür. Ein Abwägungsausfall liegt nicht vor; die Belange der Innenentwicklung wurden in die Entscheidung einbezogen</p>
	<p>4. Die Satzung widerspricht dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Die Ausweisung neuer Bauflächen, noch dazu ohne Bedarfsermittlung und Analyse von Flächenpotenzialen im Bestand (s.o. Nr. 1) widerspricht den Grundsätzen des Abschnitts 3.1.1 LEP: „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer <b>nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung</b> unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet</p>	<p>Die Grundsätze des LEP, insbesondere Abschnitt 3.1.1, wurden in die Abwägung einbezogen. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Grundsätzen des LEP: - Die Planung erfolgt in unmittelbarem Anschluss an den bestehenden Ort und stellt eine kleinflächige, arrondierende</p>

	<p>werden.“ Die Grundsätze enthalten Aussagen, die von allen öffentlichen Stellen gemäß Art. 3 BayLplG bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der Flächenverbrauch, die Zersiedelung von Natur und Landschaft und der Verlust landwirtschaftlicher Flächen fängt vor unserer Haustür an, auch kleine Baugebiete wie in diesem Fall tragen dazu bei.</p>	<p>Ergänzung dar, nicht eine zersiedelnde Außenentwicklung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Innenentwicklung im engeren Sinne ist in Seeshaupt in Teilen bereits ausgeschöpft; weitere Potenziale sind begrenzt und werden parallel im Rahmen der gesamtgemeindlichen Entwicklungsstrategie betrachtet.</li> <li>- Die kompakte Anordnung in Doppelhausstruktur reduziert den Flächenverbrauch pro Wohneinheit deutlich gegenüber klassischen Einfamilienhausformen und setzt damit das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) um.</li> </ul> <p>Die höhere Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern) hat in ihrer Stellungnahme bestätigt, dass Erfordernisse der Raumordnung der FNP-Änderung und dem Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ nicht entgegenstehen und die angestrebte Siedlungsdichte positiv hervorgehoben. Ein Widerspruch zu den Grundsätzen des LEP liegt daher nicht vor.</p>
	<p>5. Formale Fehler</p> <p>Wieder ist die Bekanntmachung fehlerhaft, diesmal wurde versäumt, im ersten Satz das Wort „Einbeziehungssatzung“ durch „Bebauungsplan“ zu ersetzen. Im nächsten Satz ist von einer „Änderung des Bebauungsplans“ die Rede, die der Gemeinderat am 16.09.2025 gebilligt haben soll, eigentlich geht es aber um eine erstmalige Aufstellung. Danach heißt es „Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans“, dann wieder „Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans“. Die Verwirrung ist komplett, nicht nur bei der Gemeinde!</p> <p>Ich hoffe, dass Sie die Planung in diesem Sinne grundlegend überarbeiten lassen, um so Ihre Ziele besser erreichen zu können, die ich sehr unterstütze. Auch bedanke ich mich schon jetzt im voraus für die unaufgeforderte Übersendung des</p>	<p>Die Hinweise auf redaktionelle Unschärfen in der Bekanntmachung werden zur Kenntnis genommen. Es ist zutreffend, dass im Text der Bekanntmachung noch Begriffe aus dem früheren Verfahren zur Einbeziehungssatzung verwendet wurden. Maßgeblich ist jedoch, dass der Geltungsbereich, die Bezeichnung des Bebauungsplans</p>

	Abwägungsergebnisses.	<p>„Bahnhofstraße“ und der Zeitraum der Auslegung eindeutig erkennbar waren und die Unterlagen ordnungsgemäß zur Einsicht bereitlagen.</p> <p>Die redaktionellen Ungenauigkeiten der Bekanntmachung berühren die inhaltliche Planung und Abwägung nicht.</p> <p>Eine inhaltliche Überarbeitung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ ist nicht veranlasst. Das Abwägungsergebnis wird dem Einwender nach Satzungsbeschluss unaufgefordert mitgeteilt.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird gewürdigt, führt jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.  <b>Abstimmungsergebnis: 11:4</b></p>		

02	PRIVAT: Matthias Fladner, 10.11.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>als Bürger von Seeshaupt nehme ich zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:  <b>Zu Punkt 4.5 Erschließung (Verkehr)</b>          „Die Verkehrserschließung erfolgt über die direkte Anbindung an die nördlich verlaufende Bahnhofstraße. Es erfolgt die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m.“          Über diese private Verkehrsfläche sollen bis zu 16 Wohneinheiten erschlossen werden. Es sollte im öffentlichen Interessesein, die hohe Anzahl an Wohneinheiten durch eine ganz normale, gemeindliche, öffentliche Verkehrsfläche zu erschließen. Darüber hinaus muss man davon ausgehen, dass irgendwann in der (wahrscheinlich fernerer) Zukunft auch die Grundstücke westlich dieser Zufahrt zu Bauland werden konnten. Es kann nicht sein, dass dann die Gemeinde keinen direkten Zugriff auf diese Fläche hat. Es ist die Pflicht der Gemeinde ihre Planungshoheit zu wahren und deshalb muss diese Straße öffentlich gewidmet werden.</p>	<p>Die Erschließung des Baugebiets über eine 5,50 m breite private Verkehrsfläche ist bau- und erschließungsrechtlich ausreichend und städtebaulich vertretbar. Die gesicherte Erschließung nach § 30 BauGB wird über entsprechende dingliche Sicherungen (z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Baulast) gewährleistet; eine öffentlich-rechtliche Widmung ist hierfür nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Die kommunale Planungshoheit bleibt durch die private Widmung der Fläche unberührt. Auch künftig kann die</p>

		<p>Gemeinde für westlich angrenzende Flächen eigenständige Bauleitpläne aufstellen und verkehrliche Lösungen planen. Ob diese Zufahrt perspektivisch in ein größeres Erschließungskonzept eingebunden und ggf. später als öffentliche Straße gewidmet wird, ist eine Frage zukünftiger Planungen und derzeit nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit (Unterhalt, Winterdienst, Straßenbeleuchtung etc.) soll die Erschließungsstraße im aktuellen Verfahren bewusst als private Verkehrsfläche festgesetzt werden.</p>
	<p><b>Darstellung der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan</b>  Wie bereits im Rahmen der zweiten Auslegung bemängelt, tauscht der optische Eindruck der Bebauung im Plan im Hinblick auf die tatsächlich mögliche Bebauung.  Die Grundflächen der im Bebauungsplan dargestellten Häuser liegen bei ca. 170 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Grundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> beträgt die maximale Grundfläche eines Hauses 270 m<sup>2</sup>. Die Darstellung entspricht somit nicht den Festsetzungen.  Eine objektivere Beurteilung der wahrscheinlichen Dichte der Bebauung ist so nicht gegeben</p>	<p><b>Zur Darstellung der überbaubaren Flächen im Plan</b>  Die Einwendung zur zeichnerischen Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind die Gebäudegrundrisse typisiert dargestellt. Rechtlich maßgeblich für die zulässige Bebauung sind nicht die eingezeichneten Hausumrisse, sondern die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (insbesondere Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschossigkeit) nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO.</p>

		<p>Die im Plan abgebildeten Grundflächen von ca. 170 m<sup>2</sup> pro Doppelhaus illustrieren eine realistische Bebauungsvariante, ohne die maximal nach GRZ 0,3 theoretisch zulässige Versiegelung vollständig auszuschöpfen. Diese leitet sich u.a. aus Beispielen der Umgebung ab. Die „wahrscheinliche Dichte“ der Bebauung kann anhand der Kenndaten (GRZ, Zahl der Vollgeschosse, Doppelhausstruktur) objektiv beurteilt werden; die Hausumrisse dienen lediglich der Veranschaulichung.</p>
	<p><b>Zu Punkt 1: ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG</b>  „Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der gestiegene Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gedeckt werden.“  <b>Dieses Ziel wird völlig verfehlt, wie auch die Ziele der „Seeshaupter Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung“.</b> Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung mochte ich erneut einige grundlegende Anregungen zu den „Seeshaupter Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung“ vorbringen.  Das zentrale Ziel der „Seeshaupter Leitlinien“ ist es, „ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen“ und sicherzustellen, dass „der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen aus der örtlichen Bevölkerung möglich ist“.  Aus meiner Sicht erreicht die vorliegende Planung keines dieser Ziele.  Die Grundstücksgröße für zwei Doppelhaushälften beträgt 900 m<sup>2</sup>, also jeweils 450 m<sup>2</sup> pro Partei. Bei einem aktuellen Bodenrichtwert von 1.200 Euro ergibt sich ein Verkehrswert von etwa 540.000 Euro pro Bauplatz. Im Rahmen des Einheimischenmodells ist es zulässig, mindestens die Hälfte des Preises zu verlangen. Daraus folgt, dass eine berechnete Partei mindestens 270.000 Euro für das Grundstück aufbringen muss.  Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und zwei Vollgeschossen ergibt sich eine Wohnfläche von etwa 215 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte (450 m<sup>2</sup> x 0,3 x 2 x 0,8 ≈ 216). Hinzu kommen Keller und Nebenräume.  Selbst bei erheblicher Eigenleistung dürften die Baukosten</p>	<p><b>Zu bezahlbarem Wohnraum, Leitlinien und Einheimischenmode II</b>  Die Ausführungen zur Finanzierbarkeit von Wohneigentum und zur sozialen Treffsicherheit des Einheimischenmodells werden als konstruktive und fundierte Anregung gewürdigt. Die Berechnungen zu Bodenwert und Baukosten sind in ihrer Tendenz nachvollziehbar und spiegeln die allgemeine Preis- und Zinsentwicklung im oberbayerischen Raum wider. Die Gemeinde teilt die grundsätzliche Sorge, dass der Erwerb von Wohneigentum für viele Haushalte zunehmend schwer darstellbar ist.</p>

<p>bei mindestens 800.000 Euro liegen. Zwar können pro Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten entstehen, sodass sich möglicherweise zwei Parteien für eine Doppelhaushälfte bewerben konnten. Doch selbst dann mussten jede Partei mehr als 500.000 Euro aufbringen, um Eigentum in Seeshaupt zu schaffen. Es erscheint äußerst unwahrscheinlich, dass einkommensschwache oder vermögensarme Personen in der Lage sind, diese Beträge zu finanzieren. Was passiert jedoch, wenn keine berechnete Partei vorhanden ist? Nach welchen Kriterien wurden in diesem Fall die günstigen Bauplätze vergeben?</p> <p>Zunächst einmal bleibt die Annahme bestehen, dass eine berechnete Partei für 270.000 Euro einen Bauplatz mit 450 m<sup>2</sup> erwerben kann. In diesem Moment erhält diese Partei ein „Geschenk“ der Allgemeinheit in Höhe von 270.000 Euro – vergleichbar mit einem „unverdienten“ Lottogewinn. Mit den aktuellen „Seeshaupter Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung“ wird kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Nur wenige profitieren in großem Maße, während die breite Bevölkerung kaum entlastet wird. Was in Seeshaupt wirklich fehlt, ist langfristig bezahlbarer (Miet)wohnraum in angemessenen und leistbaren Größen.</p> <p>Es wäre daher viel sinnvoller, den durch die wertsteigernde Schaffung von Baurecht erzielten gemeindlichen Anteil in den Bau von kommunalen Wohnungen zu investieren. Diese konnten dann zu moderaten Preisen an Menschen vermietet werden, die in Seeshaupt wichtig sind (z.B. Ehrenamtliche, Pflegekräfte, Gemeindemitarbeitende) und die zwar keinen Anspruch auf gesetzliche Forderungen haben, jedoch die finanziellen Mittel für den eigentlich hohen Mietpreis in Seeshaupt nicht aufbringen können.</p> <p>Wenn man zudem die Verteilung der Wohnflächen in Seeshaupt genauer betrachtet, fällt auf, dass es kaum kleinere Wohnungen gibt. Gerade solche Wohnungen waren jedoch dringend notwendig – zum einen für junge Menschen, die am Anfang ihrer Selbstständigkeit stehen, und zum anderen für ältere Menschen, die aus ihren großen Wohnungen oder Häusern ausziehen konnten. Dadurch wurde auch der Wohnraum für die nachfolgende Generation frei. Ich würde mich freuen, wenn meine Anregungen im Rahmen des aktuellen Einheimischenmodells den Gemeinderat dazu anregen, die Gestaltung der „Seeshaupter Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung“ kritisch zu überdenken.</p>	<p>Gleichzeitig ist festzuhalten, dass die Gemeinde über die Bauleitplanung keinen unmittelbaren Einfluss auf Bodenrichtwerte, Baukosten, Zinsen oder individuelle Finanzierungsfähigkeiten hat. Die Planung kann Rahmenbedingungen für eine flächensparende und städtebaulich verträgliche Bebauung setzen, sie kann aber nicht garantieren, dass jede Doppelhaushälfte für einkommensschwächere oder vermögensarme Haushalte finanzierbar ist.</p> <p>Die gewählte Doppelhausbebauung ist Ergebnis einer bewusst kompakten, flächensparenden Konzeption und bildet an dieser Stelle einen maßvollen Baustein zur Ergänzung des ortsansässigen Wohnraumangebots. Eine wesentlich dichtere oder mehrgeschossige Bebauung mit kleineren Einheiten wäre aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort – am Ortsrand, im Umfeld überwiegend individueller Wohnbebauung – nicht ortsbildgerecht.</p> <p>Die Kritik am Einheimischenmodell und der Hinweis, stärker in langfristig bezahlbaren Mietwohnraum und kleinere Wohnungen zu investieren, zielen primär auf die</p>
---	--

		<p>kommunale Wohnraumstrategie und die Ausgestaltung der „Seeshaupter Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung“, nicht auf den Inhalt dieses Bebauungsplans.</p> <p>Aus der Einwendung ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan selbst keine Notwendigkeit, die Festsetzungen (insbesondere GRZ, Geschossigkeit, Gebäudetypologie) zu ändern.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird gewürdigt und in die weiteren Überlegungen zur Wohnbaulandentwicklung der Gemeinde einbezogen. → Es sind keine Änderungen des Bebauungsplans erforderlich.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis: 9:6</b></p>		

3	Christa Hallmann Erbengemeinschaft Margit Hallmann Erbengemeinschaft Ulrich Hallmann 8.11.25	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>Die Gemeinde teilte uns am 21.10.2025 mit, das der Gemeinderat in seiner letzten Sitzung das Verfahren von einer Einbeziehungssatzung in einen Bebauungsplan geändert hat, weshalb unsere letzte Stellungnahme vom 18- Juli d. J., die die Einbeziehungssatzung betraf, nicht in das Verfahren des Bebauungsplans übertragen werden kann, obwohl sich inhaltlich zwischen Einbeziehungssatzung und Bebauungsplan nichts wesentliches geändert hat. Wir wurden gebeten, unsere Stellungnahme bis 10.11.2025 erneut einzureichen.</p> <p>In der Sitzung vom 24. Juni d. J. wurden unsere Einwände u. Bedenken zur I. Auslegung des Entwurfs zur Aufstellung der obengenannten Einbeziehungssatzung besprochen. Sie lehnten unsere Bitte, wenigstens einen Kompromiss betreffs der Höhe der Doppelhäuser bis max. 6,50 m und der Reduzierung der Dachneigung von 35° zu finden, einstimmig ab.</p> <p>Lt. geplantem Bebauungsplan für das Grundstück Flur-Nr. 278 — bei dem wir eine Aussage über eine Garagensituierung sowohl in der Zeichnung wie im Text vermissen beträgt die zulässige Grundflächenzahl GRZ innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks 0,30, das bedeutet bei einer Grundfläche von 900 qm können 270 qm Fläche pro Doppelhaus bebaut werden (von Frau Meyer/Bauamt bestätigt, sie sprach von einer Fläche bis 300 qm zuzügl. gemäß 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO .....(s. Punkt 1.2.1 der Festsetzungen durch Planzeichen u. Text) von einer Überschreitung bis zu 50 % ). Das bedeutet die volle Ausnutzung der Baugrenze von Ost nach West bei einer Hausgröße von 10 x 27 m.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die bereits im Verfahren zur Einbeziehungssatzung vorgebrachten Argumente können inhaltlich in das nun durchgeführte Bebauungsplanverfahren übernommen werden; sie wurden erneut geprüft und abgewogen.</p> <p>Zur Umgebungsbebauung ist festzustellen, dass das Umfeld des Plangebiets nicht durch einheitlich niedrige, bungalowartige Gebäude geprägt ist, sondern aus einer Mischung von ein- und zweigeschossigen Einzel- und</p>

<p>Bei einer Grundfläche von 450 qm pro Doppelhaushälfte können 135 qm Fläche bebaut werden. Da 2 Wohnungen möglich sind bedeutet das pro Wohnung 135 qm.</p> <p>Wir glauben, dass Sie bei so viel bebaubarer Fläche und so großen Wohnungen einem Kompromiss was die Höhe der Häuser von 6,50 m auf 5,0 bis 5,50 m und einer Reduzierung der Dachneigung auf 30° zustimmen können.</p> <p>Unser Zweifamilienhaus Sanitätsrat-Jeggle-Straße 10 — Flur-Nr. 300/22 - ist besonders betroffen. Mit einer Wandhöhe von 4,0 m, Dachneigung 26°, Kniestock 1,60 m steht es dem neuen Doppelhaus Nr. 3 des Plans — mit einer Wandhöhe von 6,50 m, Dachneigung bis 35°, 2 Vollgeschosse, Firsthöhe ??</p> <p>in einer Entfernung von 16 m von Haus zu Haus direkt gegenüber. Das neue hohe Doppelhaus steht im Westen vor unserem wesentlich niedrigeren Zweifamilienhaus. Durch die daraus resultierende Verschattung unseres Hauses ist vor allem die Parterrewohnung und die Gartenfläche besonders im Winter, wenn die Sonne tiefer steht, betroffen. Das betrifft auch die Solaranlage auf dem Dach. Sie ist auf dem Dach an der Stelle platziert, die dem Neubau am nächsten liegt.</p> <p>Damit Sie sich von der Problematik vor Ort, hervorgerufen durch die über 50 % höheren neuen Häuser, selbst überzeugen konnten, bat der Bürgermeister Sie in unserem Namen an einem Ortstermin am 21. Juli 18,30 Uhr teilzunehmen. Zu diesem Zweck wurde vom Bauhof im Westen hinter unserem Haus Sanitätsrat-Jeggle-Str. 10, in dem ich, Margit Hallmann, wohne, eine Stange 6,50 m hoch mit angedeuteter Dachneigung aufgestellt und zwar dort wo das neue Doppelhaus in 16 m Entfernung stehen wird, direkt vor meiner „Nase“. Ich hätte gerne mit Ihnen diskutiert, warum Sie unsere Bitte nach einer etwas niedrigeren Wandhöhe und Dachneigung ablehnen. Wir akzeptieren doch 2 Vollgeschosse, obwohl sie uns vor Jahren verweigert wurden.</p> <p>Doch Sie nahmen an diesem Ortstermin, der nur knapp 10 Minuten dauerte, zu unserer großen Enttäuschung bis auf den Bürgermeister, GR Mell und GR Höck nicht teil. (GR Amon kam nach Ende des OT.)</p> <p>Zitat des Bürgermeisters: „Da sehen Sie, wie wenig der Gemeinderat interessiert ist.“</p> <p>Wir waren fassungslos. Sie fassden Beschlüsse, ohne die Situation vor Ort zu kennen. – Wir wohnen mit Unterbrechung seit 30 Jahren in dem Haus, seit 45 Jahren in Seeshaupt.</p> <p>Wir bitten Sie nochmals eindringlich einen Kompromiß zu finden, mit dem alle leben können, die bisherigen und die neuen Bewohner. Wir bitten nur um eine Reduzierung der Wandhöhe und Dachneigung, was eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen nicht tangiert.</p> <p>Wir warten voller Hoffnung auf eine positive Entscheidung, für die wir uns bereits jetzt bedanken.</p> <p>PS. 1.) Wie hoch ist der First der geplanten neuen Doppelhäuser ?</p> <p>2.) Zum Vergleich - Wie hoch sind der First und die Wandhöhe beim angrenzenden Haus Dr. Kräußel ?</p>	<p>Doppelhäusern besteht. Die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe bis 6,50 m in Verbindung mit einer Dachneigung bis 35° entspricht dieser ortsüblichen Maßstäblichkeit und führt nicht zu einem städtebaulich unverträglichen Übertreten der geplanten Gebäude.</p> <p>Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 sowie die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung dienen einer kompakten, flächensparenden Bauweise. Dies ist im Sinne des § 1a BauGB ausdrücklich gewollt. Die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen wird sichergestellt; der Abstand von rund 16 m zum Wohnhaus Sanitätsrat-Jeggle-Straße 10 wahrt das bauordnungsrechtlich gebotene Maß an Rücksichtnahme. Eine gewisse Verschattung, insbesondere in den Wintermonaten, ist bei zulässiger Bebauung nicht vollständig vermeidbar, bewegt sich hier aber im Rahmen des städtebaulich Hinzunehmenden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität oder der Nutzung der Solaranlage ist aus planerischer Sicht nicht zu</p>
--	---

		<p>erwarten.</p> <p>Frühere bauaufsichtliche Entscheidungen (z. B. die früher nicht genehmigten zwei Vollgeschosse am bestehenden Gebäude) begründen keinen Anspruch auf eine bestimmte Höhenbegrenzung für neue Baugebiete. Der Bebauungsplan schafft eigenständiges Planungsrecht, das sich am Gesamtgefüge der Umgebung und den Entwicklungszielen der Gemeinde orientiert.</p> <p>Die Anordnung von Garagen und Stellplätzen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans; sie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nach den Regelungen für Nebenanlagen zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch die Kombination aus Wandhöhe und Dachneigung ausreichend bestimmt; weitergehende Angaben (z. B. konkrete Firstmaße je Haus) sind städtebaulich nicht erforderlich.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderungen erforderlich  <b>Abstimmungsergebnis: 13:2</b></p>		

04	PRIVAT: Maximilian und Dr. Luitgard Amon 23.11.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>erlauben Sie uns zunächst einige Anmerkungen zur Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß S 3 Abs. 2 BauGB vom 07.10.2025.</p> <p>Die Bekanntmachung nimmt Bezug auf den Entwurf zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung. Unseres Erachtens müsste die Bekanntmachung auf den vorliegenden Bebauungsplan Bezug nehmen.</p> <p>Weiterhin wird ausgeführt, dass der Gemeinderat in der Sitzung vom 16.09.2025 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans gebilligt hat. Der Beschluss des Gemeinderats vom 16.9.2025 lautet hingegen: „Der Gemeinderat beschließt die Umwandlung in ein reguläres Bauleitplanverfahren und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“ Eine Billigung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans liegt unseres Erachtens nicht vor.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der privaten Stellungnahme Nr. 01 Horst Dehnicke Punkt 5 verwiesen.</p>
	<p>Von der o.g. geplanten Bebauung des Grundstücks Flurnummer 278 sind wir, da unser Grundstück und Haus im „Bebauungsplan Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ liegt und direkt an die Flurnummer 278 angrenzt, betroffen. Zu dem Entwurf „Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Bahnhofstraße“ für das Grundstück Flurnummer 278“, nachfolgend kurz „Bebauungsplan Bahnhofstraße“, möchten wir daher wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Der „Bebauungsplan Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ bildete bisher den südlichen Ortsrand von Seeshaupt. Der „Bebauungsplan Bahnhofstraße“ wird dann zukünftig den südlichen Ortsrand von Seeshaupt bilden und sollte das städtebauliche Ziel des „Bebauungsplan Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ übernehmen.</p> <p>In der Begründung für den „Bebauungsplan Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ vom 05.02.1981 wurde ausgeführt, dass das geplante Baugebiet an der Sanitätsrat-Jeggle-Straße den südlichen Ortsrand bildet. Unter Berücksichtigung eines gefälligen Übergangs zur freien Landschaft wurde beschlossen, hier für die Neubauten in der Hauptsache den Haustyp I+D einzuplanen. Bei diesem Haustyp I+D ist ein Erdgeschoss mit zulässigem Ausbau des Dachgeschosses, Kniestock max. 1/10 der Giebelbreite, jedoch max. 1,20 m, zulässig. Mit der Änderung des „Bebauungsplans Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ vom 17.10.2016 wurde die Höhe des Kniestocks auf max. 2 m erhöht. Dadurch ist bei den betroffenen Grundstücken eine Gebäudehöhe von maximal 4,50 m möglich. Die Grundstücke im „Bebauungsplan Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ bilden heute noch den südlichen Ortsrand.</p>	<p>Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ steht zwar im räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Sanitätsrat-Jeggle-Straße“, stellt jedoch ein eigenständiges Baugebiet mit eigener städtebaulicher Konzeption dar. Eine starre Fortschreibung der früheren Festsetzungen (Wandhöhen, Wohneinheiten) ist planerisch nicht geboten.</p>
	<p>Unter Berücksichtigung, dass der „Bebauungsplan Bahnhofstraße“ den südlichen Ortsrand bildet und die städtebaulichen Ziele des „Bebauungsplans Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ weiterverfolgt werden, nehmen wir zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p><b>Wandhöhe</b> Im „Bebauungsplan Bahnhofstraße“ ist unter 1.2.3 eine</p>	<p>Die festgesetzte seitliche Wandhöhe bis 6,50 m entspricht einer ortsüblichen zweigeschossigen Bauweise im Kontext der bestehenden</p>

	<p>maximale seitliche Wandhöhe von 6,50 m zugelassen. Dies ist gegenüber den bestehenden südlich liegenden Gebäuden des „Bebauungsplans Sanitätsrat-Jeggle-Straße“, die eine maximale Wandhöhe von ca. 4,50 m erlauben und gegenüber dem auch zu diesem Bebauungsplan gehörenden Bungalow an der Penzberger Straße 46 eine massive Erhöhung und widerspricht im Übrigen der Begründung des „Bebauungsplans Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ aus dem Jahr 1981, einen gefälligen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Wir beantragen die maximal seitliche Wandhöhe der maximalen Wandhöhe der südlich liegenden Gebäude des „Bebauungsplans Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ anzupassen, da die geplanten Neubauten der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flurnummer 278 dann den südlichen Ortsrand bilden.</p>	<p>Wohnbebauung und ermöglicht eine kompakte, flächensparende Nutzung. Die Abstandsflächen werden eingehalten; ein „gefälliger Übergang“ zur freien Landschaft wird heute nicht mehr allein über niedrige Baukörper, sondern insbesondere über Grünordnungsmaßnahmen, Randbepflanzungen und den klar definierten Ortsrand erreicht. Eine Reduzierung der Wandhöhe auf das Niveau des älteren B-Plans „Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ würde die im Sinne des § 1a BauGB angestrebte Ausnutzung und Verdichtung deutlich schwächen. Die Gemeinde sieht daher keine Veranlassung, die Wandhöhe abzusenken.</p>
	<p><b>Wohneinheiten</b>  Unter 1.2.4 sind maximal pro Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig. Bei den Gebäuden des „Bebauungsplans Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ sind nur zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Dies entspricht einer Verdoppelung der Wohneinheiten pro Grundstück. Wir beantragen die Wohneinheiten entsprechend dem „Bebauungsplan Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ festzusetzen.</p>	<p>Die Zulässigkeit von bis zu 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte (max. 4 WE pro Doppelhaus) ist ein bewusst gewähltes Instrument, um bei begrenzter Fläche mehr Wohnraum zu schaffen und unterschiedliche Haushaltsgrößen zu ermöglichen. Die frühere Begrenzung auf 2 WE je Wohngebäude im B-Plan „Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ ist an eine andere Planungs- und Zeitphase geknüpft und muss nicht unverändert auf neue Baugebiete übertragen werden. Eine Beschränkung auf 2 WE je Doppelhaus würde die</p>

		<p>mögliche Dichte halbieren und stünde den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die Festsetzungen zur Wandhöhe und zur zulässigen Zahl der Wohneinheiten für städtebaulich vertretbar und verhältnismäßig.</p>
	<p><b>Dachneigung</b>          Unter Punkt 4.2 darf die Dachneigung 24 ° bis 35 ° betragen. In dem bestehenden „Bebauungsplan Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ ist eine Dachneigung von 24 ° bis 27 ° zulässig. Die bestehenden Gebäude in der Sanitätsrat-Jeggle-Straße haben eine Dachneigung von circa 24 °. Wir beantragen die Dachneigung mit 24 ° bis 27 ° zu bestimmen.</p>	<p>Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ ist ein eigenständiges Baugebiet; er muss die Festsetzungen des älteren B-Plans „Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ nicht 1:1 übernehmen. Die Spanne von 24–35° ermöglicht eine zeitgemäße Dachgestaltung (Dachausbau, optimale Nutzung durch PV- Anlagen) , bleibt aber im Rahmen der örtlich üblichen Bauformen. Die Mindestneigung von 24° sorgt weiterhin für einen gestalterischen Bezug zur bestehenden Bebauung. Eine Einschränkung auf 24–27° würde die Gestaltungsfreiheit der Bauherrschaft unnötig einschränken, ohne städtebaulich zwingenden Mehrwert.</p>
	<p><b>Dacheindeckung</b>          Unter 4.2 hat die Dacheindeckung mit Dachpfannen oder Blecheindeckung in naturroten Farbtönen zu erfolgen. Im bestehenden „Bebauungsplan der Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ hat die Dacheindeckung mit Ton- oder Betondachpfannen in rötlichem Farbton zu erfolgen. Keines der bestehenden Häuser in diesem Bebauungsplan hat eine Blecheindeckung. Wir beantragen daher die Möglichkeit der Blecheindeckung aus dem Plan zu streichen.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Blecheindeckungen in naturroten Farbtönen stellt eine <b>zusätzliche Option</b>, keine Verpflichtung dar. Damit können langlebige, wartungsarme und ggf. leichtere Dachaufbauten realisiert werden, ohne das Ortsbild</p>

		<p>wesentlich zu verändern, da Farbigkeit und Dachform vorgegeben sind. Eine Beschränkung ausschließlich auf Ton- oder Betondachpfannen ist zur Sicherung des Ortsbildes nicht erforderlich.</p>
	<p><b>Flach — und Pultdächer bei Nebengebäude</b>  Unter 4.5 ist geregelt, dass für Flach- und Pultdächer an Nebengebäuden eine Dachbegrünung zulässig ist. Im „Bebauungsplan Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ sind Garagen oder Nebengebäude mit flachgeneigtem Satteldach auszuführen. Flachdächer sind hier nicht zulässig. Flachdächer sind auch gemäß § 2 Abs. 4 Nummer 4 der Ortsgestaltungssatzung unzulässig.</p>	<p>Die Regelung zu Flach- und Pultdächern betrifft lediglich Nebengebäude und ist an Dachbegrünung geknüpft. Dadurch kann die Versiegelung optisch und klimatisch gemildert werden. Die geringe Gebäudehöhe und die untergeordnete Stellung dieser Baukörper führen nicht zu einer städtebaulich unerwünschten Dominanz.</p> <p>Soweit die Ortsgestaltungssatzung Flachdächer grundsätzlich einschränkt, trifft der Bebauungsplan als übergeordnetes Planungsinstrument eine differenzierte Regelung für dieses Gebiet.</p>
	<p><b>Ortsrandlage</b>  In der Begründung des Planungsbüros AGL wird vom Ortsrand (Punkt 4.1), Ortsrandeingrünung (punkt 4.8) und Ortsabrundung (Punkt 5.1) gesprochen. Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden. Nachdem der „Bebauungsplan Bahnhofstraße“ nunmehr den südlichen Ortsrand von Seeshaupt anstelle des „Bebauungsplans Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ bildet, kann eine Orientierung der geplanten Neubauten mit maximaler Wandhöhe von 6,50 m an den bestehenden Gebäuden, hier an den Gebäuden des „Bebauungsplans Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ mit einer maximalen Wandhöhe von 4,50 m, nicht nachvollzogen werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ stellt ein eigenständiges Baugebiet mit maßvoll höherer, aber ortsüblicher zweigeschossiger Bebauung dar.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Umgebungsbebauung außerhalb des Bebauungsplans „Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ bereits heute Gebäudekubaturen aufweist, die mit der im Bebauungsplan „Bahnhofstraße“</p>

		<p>vorgesehenen Bebauung vergleichbar sind. Die Ortsrandfunktion wird im Zusammenspiel von Baukörpern, Doppelhausstruktur und Ortsrandeingrünung gewährleistet; eine vollständige Angleichung an die geringeren Wandhöhen des B-Plans „Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ ist städtebaulich nicht erforderlich.</p>
	<p><b>Erschließung (Verkehr)</b>  Unter Punkt 4.5 der Begründung wird ausgeführt, dass die Verkehrserschließung über die direkte Anbindung an die nördlich verlaufende Bahnhofstraße erfolgt. Es erfolgt die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche. Die geplante Erschließung des neuen Baugebiets durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m kann nicht im Sinne der Gemeinde und ihrer Bauleitplanung sein. Eine private Verkehrsfläche verhindert eine sachgerechte, langfristige Daseinsvorsorge und birgt Risiken bei Instandhaltung, Finanzierung, Haftung und zukünftiger Weiterentwicklung des Areals. Die Erschließung ist im öffentlichen Interesse und dient dem Allgemeinwohl und der nachhaltigen Siedlungsentwicklung; eine öffentlich gewidmete Straße gewährleistet Gleichbehandlung, Transparenz und Kostenverteilung gemäß kommunaler Satzung. Eine öffentliche Widmung erleichtert spätere Anpassungen (z. B. Erweiterungen, Verkehrsanlagen, Breitband- oder Versorgungsleitungen) ohne individuelle Privatvereinbarungen.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der privaten Stellungnahme Nr. 02 Matthias Fladner Punkt 1 verwiesen.</p>
	<p>Grundsätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans zwar formal richtig ist, uns aber als unangemessen aufwendig für vier Häuser erscheint.</p> <p>Zum Verfahrensablauf ist festzustellen, dass bereits zwei Auslegungen als sog. Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flurnummer 278 im Bereich Seeshaupt Bahnhofstraße erfolgten. Dabei wurden unsere Einwendungen zur 1. Auslegung der Einbeziehungssatzung nur zu einem geringen Teil berücksichtigt und abgewogen. Zur 2. Auslegung der Einbeziehungssatzung wurden alle Einwendungen — auch unsere — in der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2025 überhaupt nicht abgewogen, da hier die Umwandlung in ein Bauleitplanverfahren beschlossen wurde. Wir und andere Betroffene und interessierte Bürgerinnen und Bürger mussten nun bei der Auslegung zum „Bebauungsplan Bahnhofstrasse“ zum</p>	<p>Die Gemeinde hat sich nach den Hinweisen des Landratsamtes nach der zweiten Auslegung für ein reguläres Bauleitplanverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans entscheiden müssen, da nur so ein rechtssicheres Planungsrecht in Aussicht gestellt wurde. Der planerische Aufwand (zwei Auslegungen Einbeziehungssatzung</p>

	<p>dritten Mal die Einwendungen oder Stellungnahmen vortragen. Eine bürgerfreundliche Bauleitplanung sieht anders aus. Die Abwägungen sowie den Beschluss des Gemeinderats möchten wir bitte zugesendet haben.</p>	<p>, jetzt Bebauungsplan mit FNP-Änderung) ist Ausdruck dieser rechtssicheren Verfahrensgestaltung; der Umfang des Verfahrens selbst ist kein abwägungserheblicher Belang. Die im Rahmen der Einbeziehungssatzung eingegangenen Stellungnahmen wurden inhaltlich ausgewertet und sind bereits in den Entwurf zum Bebauungsplan eingeflossen. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ diente gerade dazu, den Betroffenen nochmals Gelegenheit zu geben, ihre Einwendungen zum geänderten Verfahren vorzubringen. Das Abwägungsergebnis und der Beschluss des Gemeinderats werden der Einwenderin und dem Einwender zugesandt.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen werden nicht veranlasst. <b>Abstimmungsergebnis: 8:6</b> <b>GRM Amon ist bei der Abwägung seiner eigenen Einwendung nach Art. 49 GO persönlich beteiligt.</b></p>	

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

**Diskussionsverlauf:**

Die Erschließung über eine private Straße wird von Teilen des Gemeinderats kritisch gesehen. Es sollte über eine öffentliche Widmung nachgedacht werden.

**Beschluss:**

Die einzelnen Stellungnahmen werden detailliert abgewogen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ mit Begründung wird gefasst.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 5**

### 8.3 **Genehmigung der Vergabekriterien für die Vergabe von vier Grundstücken für Doppelhaushälften in der Bahnhofstraße**

#### **Sachverhalt:**

Die Vergabekriterien sind von der Verwaltung ausgearbeitet worden.

Die Gemeinde Seeshaupt möchte in der Bahnhofstraße vier Grundstücke für Doppelhaushälften preisvergünstigt an einkommensschwächere und weniger begüterte Bürgerinnen und Bürger, die aufgrund der sehr hohen Grundstückspreise in der Region keine Häuser auf dem freien Immobilienmarkt erwerben können, veräußern.

Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind.

Die Grundstücke werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen:

- Einkommen
- Vermögen
- Kinder
- Behinderung oder Pflegebedürftigkeit
- örtlicher Bezug
- Ehrenamtliche Tätigkeit

Bei Punktegleichstand ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 3.2.3, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 3.2.4 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 2.6 für den Zuschlag maßgeblich.

Der Bewerbungszeitraum wird separat bekannt gegeben und die Unterlagen werden dann auf der Homepage veröffentlicht.

Der Gemeinderat entscheidet über die Vergabe der Grundstücke in nichtöffentlicher Sitzung.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung von Grundstücken besteht nicht.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

#### **Diskussionsverlauf:**

Es werden aus dem Gemeinderat Bedenken geäußert, ob die Vergabekriterien für die eigentliche Zielgruppe zutreffen. Es werde schwer, geeignete Bewerber zu finden.

Im Fragebogen fehlen Angaben zu elterlichen Immobilien.

Zudem sollte die Möglichkeit geprüft werden, einzelne Wohnungen zu vergeben.

Fallbeispiele sollen anhand der Vergabekriterien gemacht werden, um festzustellen, ob die Vergabekriterien passen.

#### **Beschluss:**

Im Rahmen einer Sondersitzung soll die Prüfung und ggf. Überarbeitung der Vergabekriterien erfolgen.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**9. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg", Föhrenstraße 9**

**Sachverhalt:**

Beantragt wird die Erhöhung der Wohneinheiten vom 2 auf 3.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“, welcher vor kurzem gesetzt wurde.

Der Antrag wird verlesen.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig die Ablehnung folgenden Beschlusses.

**Diskussionsverlauf:**

Die Mehrheit des Gemeinderats möchte den Bebauungsplan nicht ändern, da dieser erst frisch gesetzt wurde und kein Bezugsfall geschaffen werden soll.

**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: 3 : 12**

**10. Bauantrag - Nutzungsänderung des bestehenden Bürogebäudes für soziale Zwecke, Am Grundwassersee 1**

**Sachverhalt:**

Beantragt wird die Nutzungsänderung des bestehenden Bürogebäudes für soziale Zwecke.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grundwassersee“. Für das Grundstück ist eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In einem Gewerbegebiet sind Betriebe zulässig, die keine erheblichen Störungen für Anwohner verursachen.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig die Ablehnung folgenden Beschlusses.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Ebenso erteilt der Gemeinderat seine Zustimmung gem. § 36 a BauGB.

**Abstimmungsergebnis: 0 : 15**

**11. Bauantrag - Nutzungsänderung der bestehenden östlichen Wohnung in eine Ferienwohnung, Baumschulenstr. 21**

**Sachverhalt:**

Beantragt wird die Nutzungsänderung der bestehenden östlichen Wohnung in eine Ferienwohnung.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung für das Gebiet zwischen Rosenstraße und Baumschulenstraße, wobei für dieses Grundstück nur eine Klarstellungssatzung vorhanden ist.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

**Diskussionsverlauf:**

GRM Eberle stellt den Antrag auf Beendigung der Redezeit.

Abstimmung: 15:0

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Ebenso erteilt der Gemeinderat seine Zustimmung gem. § 36 a BauGB.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 2**

**12. Bauantrag - Nutzungsänderung des Erdgeschosses der Sparkasse für die Ganztagesbetreuung, Alter Postplatz 7**

**Sachverhalt:**

Gemäß der Phase 0 Planung des Büros Bauwärts soll das Erdgeschoss der Sparkasse zu Räumen der Ganztagesbetreuung umgebaut werden.

Für diesen Umbau ist eine Nutzungsänderung erforderlich.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Nutzungsänderung des Erdgeschosses der Sparkasse.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**13. Bauantrag - Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Jägerstraße 4**

**Sachverhalt:**

Beantragt wird der Abriss und Neubau eines Einfamilienhauses.  
Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.  
Die Abstandsflächen und Stellplätze werden nachgewiesen.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Ebenso erteilt der Gemeinderat seine Zustimmung gem. § 36 a BauGB.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

## 14. öffentliche Bekanntgaben

### Sachverhalt:

- a) Aussichtsfernrohr  
Der OGVS hat am Höhenweg ein Aussichtsfernrohr aufgestellt. Vielen Dank für die Spende!
- b) Nikolausfeier  
Das Kinderhaus hat eine Feier veranstaltet, zu der auch der Nikolaus kam. Die Kinder und auch die Eltern haben sich sehr gefreut über dieses gelungene Fest.
- c) Villa Südsee  
Das Villa Südsee – Team hat eine Weihnachtszeitung und eine Weihnachtskarte für die Gemeinderäte ins Rathaus gesendet. Die Karte wird verlesen. Die Weihnachtszeitung kann bei Interesse im Rathaus eingesehen werden.
- d) Geothermie  
Die Geothermie ist als regenerative Energiequelle ein Teil der Energieversorgung der Zukunft. Im Rathaus liegt hierzu ein Buch aus, welches gerne von den Mitgliedern der Seeenergie ausgeliehen werden kann.
- e) MVV  
Es wurden Broschüren für verschiedene Veranstaltungstouren produziert. Aufgrund des Vorschlags der Gemeinde Seeshaupt wurde auch der Seeshaupter Christkindlmarkt aufgenommen.

### Termine:

Freitags und samstags	ab 17:00 Uhr	Adventshütte
24.12.2025	17:15 Uhr	Einstimmung auf den Heiligabend
am Friedhof		
27.12.2025	20:00 Uhr	Christbaumversteigerung im
Trachtenheim		
28.12.2025	ab 09:30	Neujahrsanspielen Musikkapelle
10.01.2026		CSU Ortsverein Christbaumsammeln

## 15. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

### Sachverhalt:

GRM Helfenbein erkundigt sich nach dem Sachstand bei der Organisationsuntersuchung für den Bauhof.  
Der Abschlussbericht liegt der Verwaltung noch nicht vor. Nach Erhalt soll auch eine Vorstellung im Gemeinderat erfolgen.

Um 22:55 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift


**Gemeinde Seeshaupt**

Vorsitzender



---

Friedrich Egold  
Erster Bürgermeister



---

Georg Bäck  
Schriftführer