

Gemeinde Seeshaupt



NIEDERSCHRIFT über die 3. öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 9. Juni 2026
im Sitzungssaal des Rathauses Seeshaupt

Vorsitz:

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:

Maximilian Amon
Manfred Bauer
Alexander Dörfler
Petra Eberle
Astrid Eggensberger-Fladner
Daniel Frey
Kristine Helfenbein
Hannes Knossalla
Armin Mell
Michael Nachtmann
Alexander Neumeyer
Peter Ott
Andreas Rilk
Christian Tomulla
Alexandra Zellmer

Bemerkung:

Entschuldigt:

Christian Höck

Öffentliche Sitzung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.05.2026
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
4. Arbeitsstand der Projektgruppe Feuerwehrhaus und Bauhof
5. 28. Änderung des Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" - Vorstellung des ersten Entwurfs und Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses
6. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" - Errichtung einer gewinnorientierten Pensionspferdehaltung mit landwirtschaftlichem Nebengebäude, Fl. Nrn. 183, 185
7. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg", Errichtung eines Einfamilienhauses - Fl. Nr. 230
8. Bauantrag - Nutzungsänderung eines Stallgebäudes mit Nebenanlagen, Wolfetsried 9
9. Bauantrag - Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, St.-Heinricher-Str. 29
10. Bauantrag - Neubau eines Wohnhauses mit zwei zusätzlichen Wohneinheiten, Lagerräumen für den Elektrobetrieb und Carport, Fl. Nr. 210, Magnetsried
11. Antrag auf Vorbescheid - Neubau eines Doppelwohnhauses (je 1WE) mit Garagen, Hohenberger Straße 61
12. Antrag auf Vorbescheid - Aufstockung eines bestehenden Gebäudes und Neubau von drei Zweifamilienhäusern, Tannenstraße 5
13. Genehmigung der Vergaberichtlinien für die Vergabe von Grundstücken im Einheimischenmodell
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 und die Vertreter der Presse.

GMR Höck ist entschuldigt.

BGM Egold stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und die Beschlussfähigkeit besteht. Er fragt, ob es Einwände zur Tagesordnung gibt. Es gibt keine Einwände zur Tagesordnung. BGM Egold teilt mit, dass der Antrag zu TOP 7 mit Schreiben vom 09.06.2026 zurückgezogen wurde.

2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.05.2026

Sachverhalt:

BGM Egold fragt, ob es Einwände zur Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.05.2026 gibt. Schriftlich sind keine Einwände eingegangen.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 12.05.2026 wie vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

Sachverhalt:

Es gibt keine Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 12.05.2026.

4. Arbeitsstand der Projektgruppe Feuerwehrhaus und Bauhof

Sachverhalt:

Der aktuelle Arbeitsstand der Projektgruppe Feuerwehrhaus und Bauhof wird verlesen.

5. 28. Änderung des Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" - Vorstellung des ersten Entwurfs und Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses

Sachverhalt:

Der Entwurf für die beiden beschlossenen Änderungen liegt nun vor.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Büros Stephan Jocher und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

6. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" - Errichtung einer gewinnorientierten Pensionspferdehaltung mit landwirtschaftlichem Nebengebäude, Fl. Nrn. 183, 185

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung einer gewinnorientierten Pensionspferdehaltung. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“. Derzeit sieht der Bebauungsplan für die Fläche landwirtschaftlichen Grund vor. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplans nach §13a BauGB unter der Voraussetzung, dass vor Planerstellung die Privilegierung bestätigt wurde.

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

Abstimmungsergebnis: 15 : 1

7. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg", Errichtung eines Einfamilienhauses - Fl. Nr. 230

Sachverhalt:

Beantragt wird die Änderung des Bebauungsplans für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 10 x 7 m und einer Doppelgarage.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“. Derzeit sieht der Bebauungsplan dort landwirtschaftliche Fläche vor.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Der Antrag wurde mit Schreiben vom 09.06.2026 zurückgezogen.

8. Bauantrag - Nutzungsänderung eines Stallgebäudes mit Nebenanlagen, Wolfetsried 9

Sachverhalt:

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines Stallgebäudes mit Nebenanlagen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich, sodass sich die Bebauung nach § 35 BauGB richtet.

Im Jahr 2003 wurde die Baugenehmigung für die Errichtung der Offen-Stallung für Islandpferde und einer Bergehalle erteilt. 2010 wurde die Genehmigung erteilt, dass der Stall erweitert werden kann.

Aus dem Lager im Dachgeschoss soll nun eine dritte Sattelkammer, ein Lager und ein Zimmer mit Küche und Bad werden.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

9. Bauantrag - Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, St.-Heinricher-Str. 29

Sachverhalt:

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport.

Für das Grundstück wurde erst in diesem Jahr der Bebauungsplan entsprechend geändert.

Es wird allerdings eine Befreiung beantragt, um die Errichtung eines Gartenhauses außerhalb des Bauraumes zu ermöglichen.

Die bestehende Hütte soll abgerissen werden und durch eine neue Gartenhütte an anderer Stelle ersetzt werden.

Weiter wird auch eine Befreiung für die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von 140 m² für das Hauptgebäude beantragt.

Laut Berechnungsverordnung werden bei der Grundfläche auch Terrassen und Balkone mitgerechnet. Für diese Nebenbauteile wird nun eine Befreiung beantragt, da diese 33,41 m² über der festgesetzten Grundfläche liegen.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig der Befreiung bezüglich der Badehütte zuzustimmen und die Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Grundfläche abzulehnen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag inklusive der beantragten Befreiung zur Neuerrichtung der Badehütte.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Beschluss:

Weiter wird das Einvernehmen auch inklusive der Befreiung von der Überschreitung der Grundfläche erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 16

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung gem. § 36a BauGB zum eingereichten Bauantrag inklusiver der beantragten Befreiung zur Neuerrichtung der Badehütte.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Beschluss:

Es wird auch die Zustimmung zur Befreiung von der Überschreitung der Grundfläche erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 16

10. Bauantrag - Neubau eines Wohnhauses mit zwei zusätzlichen Wohneinheiten, Lagerräumen für den Elektrobetrieb und Carport, Fl. Nr. 210, Magnetsried

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei zusätzlichen Wohneinheiten, Lagerräumen für den Elektrobetrieb und eines Carports.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und auch nicht im Innenbereich gem. § 34 BauGB, sodass sich die Bebauung nach § 35 BauGB richtet.

Hier sieht § 246e BauGB vor, dass eine Genehmigung erteilt werden kann, wenn Wohnraum geschaffen wird. Das Bauministerium hat festgelegt, dass Gewerbe maximal ¼ der gesamten Fläche ausmachen darf.

Nach Einschätzung des Landratsamtes ist das Vorhaben genehmigungsfähig, wenn die Gemeinde die Zustimmung erteilt und die Planunterlagen, die entsprechend angepasst werden das so abbilden, sodass das Gewerbe nur 25 % der Flächen ausmacht.

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich (1 Gegenstimme) folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag unter der Voraussetzung, dass Gewerbe maximal 25 % der Flächen ausmacht und die restlichen 75 % müssen dem Wohnen dienen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 2

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung zum eingereichten Bauantrag unter der Voraussetzung, dass Gewerbe maximal 25 % der Flächen ausmacht und die restlichen 75 % müssen dem Wohnen dienen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 2

11. Antrag auf Vorbescheid - Neubau eines Doppelwohnhauses (je 1WE) mit Garagen, Hohenberger Straße 61

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sodass sich die Bebauung nach § 34 BauGB richtet.

Folgende Fragen werden im Rahmen des Vorbescheides gestellt:

1. Ist der Neubau eines Doppelwohnhauses (je 1 WE) mit Garagen/Carport an der geplanten Position bauplanungsrechtlich bzw. bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig?

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben genehmigungsfähig, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden.

2. Ist die geplante Grundfläche bauplanungsrechtlich zulässig und ist die geplante Höhenentwicklung (Wandhöhe, Dachneigung, Firsthöhe) bauplanungsrechtlich zulässig?

Aus Sicht der Verwaltung ist dies zulässig, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden.

3. Die geplanten Nebengebäude (Garage, Carport, Abstellraum der westlichen Doppelhaushälfte bzw. die geplante Garage der Osthälfte) sollen ein Pultdach mit 7° Dachneigung erhalten. Wird hier eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung in Aussicht gestellt?
Die Ortsgestaltungssatzung sieht vor, dass sich die Nebengebäude in der Dachgestaltung an das Hauptgebäude anschließen sollen. Außerdem wird eine Minstdachneigung von 22° festgesetzt.
4. Das Grundstück soll real geteilt werden. Ist die Grundstücksteilung zulässig? Grundstücksteilungen erfolgen immer ohne Zustimmung bzw. Genehmigung der Gemeinde statt.
5. Das Grundstück ist über eine 28 m lange und 3 m breite bestehende, befestigte Zufahrt, die zum Grundstück gehört, erschlossen. Ist diese Zufahrt des geplanten Bauvorhabens ausreichend.
Da es sich um eine private Zufahrt handelt, ist eine Breite von 3,0 m ausreichend. Bei Durchfahrten, welche länger als 12m sind, wird eine Mindestbreite von 3,5 m empfohlen, wenn die Zufahrt an beiden Seiten durch feste Bauteile eingefasst ist.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat beantwortet die Fragen mit den Empfehlungen der Verwaltung.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung zum geplanten Vorhaben.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

12. Antrag auf Vorbescheid - Aufstockung eines bestehenden Gebäudes und Neubau von drei Zweifamilienhäusern, Tannenstraße 5

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.04.2026 grundsätzlich sein Einvernehmen zum eingereichten Vorbescheid erteilt.

Zwischenzeitlich fand ein Termin beim Landratsamt statt. Dieses hat nun bestätigt, dass eine Doppelhaushälfte von Haus 3 noch zum Innenbereich gezählt werden kann. Der Eigentümer hat sich in diesem Gespräch bereit erklärt, den Städtebaulichen Vertrag zu unterzeichnen. Die Gemeinde würde dann in diesem Fall die zweite Doppelhaushälfte von Haus 3 im Rahmen des Einheimischen Modell vergeben bzw. die zu kaufenden Personen benennen.

Das Landratsamt sieht das Vorhaben als genehmigungsfähig an, bittet die Gemeinde aber auch um Zustimmung (i.S.d. Bauturbos) da Gebäude im Außenbereich liegen. Das Landratsamt stuft sowohl die Hälfte von Gebäude 3, als auch Gebäude 4 als Außenbereich ein, sodass das Baulandmodell der Gemeinde Seeshaupt zum Tragen kommt.

Der Gemeinderat hat in der letzten Sitzung einen Ortstermin beschlossen, welcher am 08.06.2026 stattfand.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung gem. § 36a BauGB zum eingereichten Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

13. Genehmigung der Vergaberichtlinien für die Vergabe von Grundstücken im Einheimischenmodell

Sachverhalt:

Nachdem eine weitere Videokonferenz mit Herrn RA Hoffmann und den 3 gewählten Bürgermeistern stattfand, konnten nun alle Fragen geklärt werden und die finale Fassung der Vergaberichtlinien erstellt werden.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Vergaberichtlinien, dem Bewerbungsbogen und der Checkliste zu.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

14. öffentliche Bekanntgaben

Sachverhalt:

a) Verbandsräte Abwasserverband

In der konstituierenden Sitzung vom 05.05.2026 wurde GMR Mell als Verbandsrat des Abwasserverbandes genannt. GMR Mell verzichtet auf dieses Referat. 3. BGM Rilk wird dieses für ihn übernehmen. Die Beiräte für den Abwasserverband setzen sich nun wie folgt zusammen:

BGM Egold, 2. BGM Amon, 3. BGM Rilk,
Stellvertreter sind GRM Nächstmann, GRM Knossalla

b) Schranke Feuerwehrhaus

An der Einfahrt zum Seeshaupter Feuerwehrhaus wurde um die Schranke auf der einen Seite ein Fußweg und auf der anderen Seite Bügel zum Sperren des Durchganges gebaut. Bilder dazu werden gezeigt.

c) Bahnunterführung

BGM Egold zeigt Bilder und berichtet, dass man mit der DB im engen Austausch ist, um den Missstand zu beseitigen.

d) BGM Egold berichtet, dass heute die konstituierende Sitzung des Mittelschulverbandes Weilheim stattgefunden hat. Seeshaupt ist Mitglied, weil Magnetsried zum Weilheimer Einzugsgebiet für die Schüler zählt. Es waren auch Neuwahlen. Der neue erste Vorsitzende ist Herr Wahlefeld (Weilheims

Bürgermeister), der zweite Vorsitzende Herr Mansi (Wielenbachs Bürgermeister).

Termine:

12.06.2026 19:00 Uhr	Standkonzert Musikkapelle Seeshaupt	
Dampfersteg		
13.06.2026 18:00 Uhr	50-jähriges Jubiläum der NBH	
Mehrzweckhalle		
14.06.2026 11 - 18:00 Uhr	Kunst im Garten	Schaugarten
20.06.2026 10 - 15:00 Uhr	Tag der Verkehrssicherheit	
Zweckverband, Bad Tölz		
04.07.2026 8:00 Uhr	Freies Turnier der Stocksützen	Vereinsheim
12.07.2026 11:00 Uhr	Gartenfest mit Livemusik	Schaugarten

e) **Besuch Kreuzenort**

Ein Video wird gezeigt. BGM Egold bedankt sich bei den Mitgliedern der Delegation für das Engagement.

15. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

Sachverhalt:

GMR Eberle berichtet über ein Steuerungstreffen Fairtrade. Es wird keine Empfehlung zur Rezertifizierung geben. Außerdem ist es für sie undurchsichtig, wenn sie Einladungen per Mail bekommt, ob sie sich selber anmelden muss oder übers Rathaus angemeldet wird.

Um 20:24 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Seeshaupt

Vorsitzender


Friedrich Egold


Cornelia Weinzierl