



NIEDERSCHRIFT über die 60. öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 22. Juli 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
Norbert Hornauer
Georg Leininger
Christian Maatz
Andreas Rilk
Christian Tomulla
Dorothee von Jungenfeld
Reinhard Weber

Bemerkung:

Entschuldigt:

Stefan Müller

Weitere Anwesende:

Frau Prof. Dr. Pröbstl-Haider

Öffentliche Sitzung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.06.2025 und 24.06.2025
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
4. Änderung des Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen mit Frau Prof. Dr. Pröbstl-Haider
5. Änderung des Bebauungsplans "Magnetsried-Ortskern", Magnetsried 9 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
6. Bauantrag - Ersatzbau eines Bungalows, St.-Heinricher-Str. 6-10
7. Bauantrag - Neubau eines Wohngebäudes mit Carport, Tiefentalweg 28
8. Bauantrag Tektur - Sanierung eines Einfamilienhauses (2 Wohneinheiten) mit Anbau und Neubau einer Doppelgarage, Tratbergstr. 15
9. Bauantrag - Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und zwei Doppelgaragen, Pettenkoferallee 64
10. Antrag auf Vorbescheid - Neubau von zwei Einzelhäusern, Hohenberger Str. 61
11. Verlängerung Baugenehmigung - Errichtung von drei Hotelgebäuden, St.-Heinricher-Str. 113
12. Verlängerung Baugenehmigung - Neubau des LIDO Seerestaurant mit Fremdenzimmer, St.-Heinricher-Str. 113
13. Vollzug der StVO - Parkverbot gegenüber Pettenkoferallee 6
14. Benutzungsordnung der Gemeindebücherei Seeshaupt
15. Antrag aus dem Gemeinderat zur Erhöhung des Hebesatzes der Zweitwohnungsteuer
16. öffentliche Bekanntgaben
17. 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, Frau Prof. Dr. Pröbstl-Haider und die Vertreter der Presse.

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

GRM Müller ist entschuldigt.

2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.06.2025 und 24.06.2025

Sachverhalt:

BGM Egold fragt, ob es Einwände zum Protokoll der öffentlichen Sitzungen vom 17.06.2025 und 24.06.2025 gebe.

Schriftlich eingegangen ist ein Einwand von Herrn Reinhard Weber:

Ich beantrage folgende Änderungen / Ergänzungen im vorgelegten Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 24.06.2025 für die öffentliche Sitzung 58 a vom 17.06.2025:

In die Sitzungsniederschrift werden unter TOP 2 zur Dokumentierung der Abwägungen im Bebauungsplanverfahren "Gärtnerei-Quartier" und als Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB die Abwägung Teil 1- BEHÖRDEN - Träger öffentlicher Belange vom 17.06.2025 sowie die korrigierte Abwägung Teil 2 - ÖFFENTLICHKEIT- Private Einwendungen vom 17.06.2025 eingearbeitet.

Begründung

Ohne die Aufnahme der Abwägungen in die Sitzungsniederschrift wären diese nicht dokumentiert und der Satzungsbeschluss:

„Die Abwägung der Behörden und der Öffentlichkeit wird verlesen und ist Bestandteil des Beschlusses.“

„Der Gemeinderat Seeshaupt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gärtnerei-Quartier“, bestehend aus Satzung und Begründung als Satzung und beauftragt die Verwaltung, diese ortsüblich bekannt zu machen.“

unvollständig und angreifbar.

Herr Weber beantragt folgende Ergänzung des Protokolls:

Die Abwägungen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, also die Bewertung der ermittelten Belange gegeneinander und untereinander sowie die daraus resultierende Planungsentscheidung finden im Gemeinderat statt. Die Ergebnisse dieser Abwägung und die Beschlüsse des Gemeinderats müssen in den Sitzungsniederschriften dokumentiert werden. (Art. 54 (1) GO).

Hierbei sollte ersichtlich sein, welche abwägungserheblichen Belange ermittelt wurden, wie diese Belange bewertet wurden und welche Entscheidungen auf ihrer Grundlage getroffen wurden. Auch nicht berücksichtigte Belange müssen mit einer Stellungnahme der Gemeinde dokumentiert werden.

Abstimmung: 11:5

Ein weiterer schriftlicher Einwand ist von Herrn Stefan Müller eingegangen:

in der Niederschrift über die 58a. öffentliche Sitzung vom 17.06.2025 ist unter Punkt 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit protokolliert:

"BGM Egold stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde"

Diese Feststellung ist unrichtig.

In der Geschäftsordnung der Gemeinde Seeshaupt ist für Form und Frist für die Einladung in § 24 Abs. 2 folgendes bestimmt:

"Im Falle der elektronischen Ladung geht die Tagesordnung zu, wenn die E-Mail nach Absatz 1 Satz 2 im elektronischen Briefkasten des Empfängers oder bei seinem Provider abrufbar eingegangen ist und üblicherweise mit der Kenntnisnahme zu rechnen ist."

Es kommt also nicht auf die in den von Dir zitierten Log-Datei-Eintragungen der Email-Versendungen durch den Mail-Server der Gemeinde an, sondern auf den Eingang im elektronischen Briefkasten des Empfängers bzw. auf die Abrufbarkeit beim Provider des Empfängers.

Bis dato wurde von Seiten der Gemeinde lediglich ein Versand, nicht jedoch eine fristgerechte Zustellung nachgewiesen.

Dass mir eine Benachrichtigung zur Sitzung am 17.06.2025 erst am 14.06.2025 - 10:46 Uhr, also nicht fristgerecht zur Verfügung gestanden hat, habe ich bereits in meiner Mail vom 16.06.2025 dargelegt.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass mehrere Gemeinderäte in den letzten Monaten wiederholt über Verzögerungen beim Eingang von E-Mails im Zusammenhang von Sitzungsladungen bzw. Sitzungsinformationen berichtet hatten. Weiterhin darf ich daran erinnern, dass ich am 04.10.2024 per E-Mail auf die mir noch nicht zugegangene Benachrichtigung zur Ladung für die Sitzung am 08.10.2024 hingewiesen hatte.

Offensichtlich hat man sich seitens der Verwaltung gar nicht oder zu wenig mit der Problematik der nicht sicher gestellten oder nicht sichergestellten fristgerechten Zustellung von E-Mails befasst.

Zur Einordnung der Problematik erlaube ich mir weiterhin den Hinweis, dass die sichere die Zustellung an öffentliche E-Mail-Provider wie Web, GMX, Yahoo, Gmail, Microsoft etc. die korrekte Anlage des SFP-Eintrags gem. erneut beigefügter Anlage erfordert.

Gemäß nachstehend abgebildetem Analyse-Ergebnis ist z.B. für seeshaupt.de noch kein DMARC gesetzt.

Nicht stimmig ist auch die Protokollierung meiner Nichtteilnahme an der Sitzung.

In meiner Mail vom 17.06.2025 habe ich ausdrücklich erklärt, auf Grund des vorliegenden Ladungsfehlers an der Sitzungsteilnahme gehindert zu sein. Ich bitte, dies entsprechend zu protokollieren.

Hinsichtlich der aus meiner Sicht rechtswidrigen Beschlussfassung in der Sitzung vom 17.06.2025 erscheint mir eine Befassung der Kommunalaufsicht folgerichtig und geboten.

BGM Egold verweist auf die von GMR Müller angekündigte Prüfung durch die Kommunalaufsicht. Er wundert sich weiterhin, dass die Sitzungsladungen für die Gremien in Iffeldorf und Seeshaupt bis auf zwei Fälle bei GMR Müller funktioniert.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt das öffentliche Protokoll vom 17.06.2025 und 24.06.2025 nach Abänderung laut dem Einwand von GMR Weber.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der nichtöffentlichen Sitzung vom 24.06.2025 beschlossen, dass die Ausgaben für die Sanierung des Kunstrasenspielfeldes übernommen werden.

4. Änderung des Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen mit Frau Prof. Dr. Pröbstl-Haider

Sachverhalt:

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand von 29.01.2025 bis einschließlich 03.03.2025 statt.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden bei der Auslegung beteiligt:

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

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß Wunsch des Gremiums wird Frau Prof. Dr. Pröbstl-Haider die Abwägungen zur Einwendung der NBH durch die Kanzlei Dr. Holzer erklären und steht für Fragen zur Verfügung. Die übrige Abwägung ist bereits in der Sitzung vom 24.06.2025 mehrheitlich erfolgt und positiv beschieden. Frau Prof. Dr. Pröbstl-Haider trägt vor.

Zusammenfassung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme und Abwägungsvorschläge
NBH Kanzlei Dr. Holzer 02.03.2025	
<p>Die Nachbarschaftshilfe ist Eigentümerin des Grundstücks mit der Flurstücknummer 221 der Gemarkung Seeshaupt. Das Grundstück liegt im Umgriff des Bebauungsplanentwurfs zur 27. Änderung des Bebauungsplans „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“ vom 07.07.1998.¹¹ Eine erneute Ausfertigung und Bekanntmachung erfolgte im Jahr 2005. Die Nachbarschaftshilfe hat grundsätzlich Interesse an einer Bebauung des Grundstücks mit einem seniorenrechtlichen Mehrparteien- oder Mehrgenerationenhaus. Diesbezüglich gab es im Jahr 2023 auch bereits eine informelle Bauanfrage. Die Nachbarschaftshilfe macht mit dieser Stellungnahme bereits jetzt die Verletzung ihrer Rechte aus Art. 14 Abs. 1 GG (Eigentumsgarantie) und Art. 3 Abs. 1 GG (Gleichbehandlungsgrundsatz) geltend.</p>	<p>Bezüglich des Vorhabens eines Mehrgenerationenhauses auf Fl.Nr. 221 erfolgte mit Gemeinderatsbeschluss die Ablehnung. Der damals eingereichte Entwurf berücksichtigte die Vorgaben des Bebauungsplans und der einzuhaltenden Abstandsflächen nicht.</p>

<p>A) Zusammenfassung</p> <p>Die Festsetzungen auf dem Flurstück mit der Flurstücknummer 221 und weiteren Grundstücken entlang der Pettenkoferallee sind anzupassen. Der Bebauungsplanentwurf verletzt die Eigentümerin des Flurstücks 221, die Nachbarschaftshilfe, in ihren Rechten aus Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz.</p> <p>Die nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermittelnden Belange wurden weder ermittelt noch bewertet. Die nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderliche gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange hat nicht stattgefunden.</p> <p>Für den hier in Rede stehende Teilbereich des Bebauungsplans hätte nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. insbesondere der Belang der:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Wohnbedürfnisse insbesondere der älteren Bevölkerung, o die Bedeutung der Baukultur, o die Gleichbehandlung der Eigentümer <p>ermittelt, bewertet und abgewogen werden müssen. Erfolgt dies, ist Folgendes zu erkennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Es ist, insbesondere für Senioren, bezahlbarer Wohnraum zu schaffen. o An der Pettenkoferallee ist eine straßenbegleitende Bebauung angezeigt, welche die historische Bedeutung der Pettenkoferallee berücksichtigt. o Die GRZ ist im Interesse der Schaffung an Wohnraum, o im Rahmen der Gleichbehandlung und o im Interesse an der Schaffung von Wohnformen für betreuungsbedürftige Personen auf etwa 0,25 anzuheben. Die Grundfläche beträgt jedenfalls auf den Flurstücken mit der FINr. 221/221/3 221/2 221/4 somit ca. 220 m². o Das Baufenster bzw. die Baugrenzen sind so zu gestalten, dass der Bestand bei einem Ausbau erhalten werden kann. Die Firstrichtung muss hier ggf. angepasst werden. o Die Wohneinheiten sind, unabhängig von der Art der offenen Bauweise auf 6 zu erhöhen, um die Versorgung der alternden Bevölkerung zu gewährleisten, den wirtschaftlichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. <p>Unterbleibt die Ermittlung, Bewertung und Abwägung der Belange, ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan formell und materiell rechtswidrig wäre.</p> <p>Würde dieser Entwurf zum Bebauungsplan wäre damit zu rechnen, dass sich die ungünstige Zersiedelung mit geringer Dichte in den kommenden Jahrzehnten fortsetzt. Zudem käme s zu einer eklatanten Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Planzeichnungen auf ihre Korrektheit und Lesbarkeit hin zu kontrollieren und anzupassen sind.</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Anspruch auf eine spezifische Bebauungsplanänderung besteht nicht.</p> <p>Eine Gleichbehandlung ist deutlich erkennbar, wenn man sich die Optionen auf Flurnummer 221, 221/3, 221/ 2 und 221/4, sowie 289 ansieht.</p> <p>In allen Fällen ist eine Aufstockung auf 2 Geschosse (aktuell ist 221 eingeschossig) möglich.</p> <p>Eine Erhöhung der Wohneinheiten auf 6 ist – aufgrund der erheblichen Versiegelung - städtebaulich und ortsgestalterisch nicht erwünscht.</p>
<p>B. Bisheriges Verfahren</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf stammt vom Planungsbüro AGL. Er wurde der Gemeinde wohl am 21.11.2024 zur Verfügung gestellt.</p> <p>Daraufhin erfolgte am 10.12.2024 folgender Beschluss des Gemeinderats:</p> <p>Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Planungsbüros AGL in der Fassung vom 10.12.2024 und beauftragt die Verwaltung die</p>	<p>Die Zusammenfassung des bisherigen Verfahrens wird zur Kenntnis genommen.</p>

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Im Rahmen des Beschlusses wurde durch den Gemeinderat erklärt, dass der Anlass der Änderung der Wunsch nach Nachverdichtung und Ergänzung und Erhöhung der Wohneinheiten war. Außerdem sollten die bereits erfolgten Genehmigungen eingearbeitet werden. Weiter wurde festgestellt, dass aus dem ursprünglichen Plan sämtliche Festsetzungen übernommen wurden. Lediglich die Festsetzung von Stellplätzen und Garagen sei nicht übernommen worden.

Am 28.01.2025 erfolgte durch den Bürgermeister Egold die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB und der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf zur 27. Änderung des Bebauungsplans „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“. Der Gemeinderat hätte in der Sitzung vom 11.12.2024 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans gebilligt.¹¹ Es wird darauf hingewiesen, dass ausweislich des Ratsinformationssystems am 11.12.2024 keine Sitzung des Gemeinderats stattfand. In der Sitzung am 10.12.2024 ist jedenfalls kein Aufstellungsbeschluss, sondern ausweislich des Wortlauts des Beschlusses ein sog. Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst worden.

Im Rahmen der nun nach dem Wortlaut der Bekanntmachung durchgeführten frühzeitigen öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, nehme ich im Auftrag meiner Mandantschaft wie folgt Stellung.

I. Eingrenzung des Gebiets

Vorliegend wird nur zu dem Teilbereich des Bebauungsplans Stellung genommen, indem das Grundstück der Nachbarschaftshilfe liegt. Der Bebauungsplan umfasst 33 Hektar und damit in etwa ein Fünftel der Siedlungsfläche von Seeshaupt. Der Bebauungsplan kann in sieben bauliche Teilbereiche eingeteilt werden.

1. Nördlich der Pettenkoferallee (Ost) zwischen von-Simolin-Straße und Pfarrer-Behr-Weg
2. Nördlich der Pettenkoferallee (West) zwischen Bahnhofplatz und von-Simolin-Straße
3. Westlich des Pfarrer-Behr-Wegs.
4. Landwirtschaftsfläche Ost
5. Beidseitig entlang der von-Simolin-Straße.
6. Nord-Westlich der Fichtenstraße
7. Landwirtschaftsfläche West



Die städtebauliche Zonierung ergibt sich im Wesentlichen durch die zwei im Bebauungsplangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen, die eine Fragmentierung der Besiedlung zur Folge haben. Im Dorfentwicklungskonzept aus dem Jahr 2019 wurden diese Flächen zur „Überprüfung und Bewertung im Hinblick auf eine Überplanung“ ausgewiesen. Dies ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan offensichtlich nicht geschehen.

Die in der Planungskonzeption angegebene Dreiteilung in West-, Mitte-, und Ostteil ist städtebaulich nicht haltbar, weil entlang der Pettenkoferallee eine fast durchgehende, straßenbegleitende Bebauung besteht, die baulich anders als die nördlich davon liegenden Wohnbereiche zu qualifizieren ist. Diese Einordnung ist historisch bedingt. Die Pettenkoferallee ist ein historischer Weg, der bereits vor 1811 bestanden hat und im frühen 20. Jahrhundert nach und nach besiedelt wurde. Die Bebauung in der Pettenkoferallee kann in einen bahnhofsnahen Westteil und einen ortsmittenahen Ostteil gegliedert werden. Die Besiedlung der hier nördlich der Pettenkoferallee liegenden Siedlungsteile erfolgte später.

Die vorliegende Stellungnahme beschränkt sich weitgehend auf den ortsmittenahen Bereich Nr. 1 „Nördlich der Pettenkoferallee (Ost) zwischen von-Simolin-Straße und Pfarrer-Behr-Weg“. In diesem Bereich liegt auch das Grundstück der Nachbarschaftshilfe. Der Bereich liegt gegenüber dem Bebauungsplan „11a_Zwischen Pettenkofer Allee und Bahnhofstrasse I“ und dem Bebauungsplan „11b_Zwischen_Pettekoferallee und Bahnhofstrasse II“.

II. Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans

Würde ein dem Entwurf entsprechender Bebauungsplan erlassen,

Die städtebauliche Zonierung mit historischen Hintergrund zu den einzelnen Bereichen wird zur Kenntnis genommen.

Die städtebauliche und ortsgestalterische Bewertung durch die Gemeinde unterliegt jedoch anderen Kriterien.

Der nördliche Teil der der Pettenkoferallee ist durchgängig durch eine lockere Bebauung teilweise noch mit Baulücken geprägt, die sich auch nach Norden in den Bereich der von-Simolin-Straße fortsetzt und sich deutlich von der sehr dichten und kompakten Bebauung südlich der Pettenkoferstraße unterscheidet. Dieser Unterschied soll auch im Rahmen der vorliegenden Änderung beibehalten werden.

Durch eine lockere Bebauung reicht die Wirksamkeit der kaltluftproduzierenden (landwirtschaftlichen) Freiflächen weit in das Siedlungsgebiet hinein und erhöht die Wohnqualität durch absenken der Temperatur in der Nacht.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

wäre dieser rechtswidrig und würde die Nachbarschaftshilfe in ihren Rechten verletzen aus Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 3 Abs. 1 GG. Der Nachbarschaftshilfe stünden gegen einen derartigen Bebauungsplan auch Rechtsmittel zur Verfügung.

Nachfolgend werden wesentliche, die Nachbarschaftshilfe betreffende, formelle und materiellen Mängel dargestellt. Zugleich wird erläutert, wie diese behoben werden können.

1. Formelle Rechtmäßigkeit

a. Fehlende Ermittlung und Bewertung der öffentlichen und privaten Belange

aa. Gebot der Ermittlung und Bewertung von wesentlichen Belangen

Der Gesetzgeber gibt den Gemeinden in § 2 Abs. 3 BauGB auf bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Ein Bebauungsplan soll gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Ein Bebauungsplan soll zudem u.a. dazu dienen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB u.a. insbesondere zu berücksichtigen:

- o die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- o die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.

Zu berücksichtigen sind auch die privaten Belange der Grundstückseigentümer. Das private Grundeigentum gehört in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen privaten Belangen. Das Abwägungsgebot ist eine Ausformung des im Rechtsstaatsprinzip wurzelnden Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Die Gemeinde darf daher Eigentumsbelange nicht unnötig und damit unverhältnismäßig gegenüber anderen privaten oder öffentlichen Belangen zurücksetzen. Mit welchem Gewicht Eigentumsbelange in die planerische Abwägung einzustellen sind, hängt von der jeweiligen städtebaulichen Situation und der Planungskonzeption der Gemeinde ab. Höchststrichterlich geklärt ist ferner, dass das verfassungsrechtliche Gebot der Gleichbehandlung (Art. 3 Abs. 1 GG), auch bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) zur Geltung kommt und in der gemeindlichen Bauleitplanung zu beachten ist. Die Eigentumsgarantie gebietet, dass die privaten Belange der betroffenen Grundeigentümer nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt werden dürfen.

Es ist ausweislich der Begründung des Bebauungsplans nicht

Die Gemeinde Seeshaupt erkennt die Bedeutung der in §§ 1 und 2 BauGB formulierten Anforderungen an die Bauleitplanung, insbesondere die Ermittlung und Bewertung der abwägungserheblichen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB, ausdrücklich an. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 wurde eine bestandsorientierte Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgenommen, mit dem Ziel, maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen. Dabei wurde auf bestehende Strukturen und Rahmenbedingungen im Plangebiet Rücksicht genommen. Darüber hinaus wurden auch Aspekte des Kleinklimas und möglicher Effekte des Klimawandels berücksichtigt.

Die Nachverdichtung dient dabei ausdrücklich nicht als Selbstzweck, sondern als Instrument zur Stärkung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Konkret werden mit der Nachverdichtung folgende Belange verfolgt:

- Stärkung der Innenentwicklung zur Schonung un bebauter Flächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB
- Sicherung ortsnahen Wohnraums unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung
- Erhalt und Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur
- Verbesserung der Ausnutzung bestehender Infrastrukturen
- Anpassung an den strukturellen Wandel, insbesondere durch Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Flächen, Rückgang traditioneller Hofnutzungen und verstärkten Bedarf an familien- und altersgerechtem Wohnraum,
- Beachtung der kleinklimatischen Rahmenbedingungen sowie des Immissions- und Denkmalschutzes

Diese allgemeinen Belange sowie die privaten Belange wurden im Zuge der Abwägung berücksichtigt. Die Planung beruht auf einer grundsätzlichen Konzeption, die sich nicht auf eine völlige Neuordnung, sondern auf eine behutsame Weiterentwicklung des bestehenden Ortsbildes unter Beachtung

erkennbar, dass diese Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, ermittelt wurden.

In der Begründung des Bebauungsplans wird das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung genannt. Man wolle dem Strukturwandel Rechnung tragen und das Erscheinungsbild des Orts bewahren.

Es wird nicht erwähnt, welcher Belang hier berücksichtigt wird. Die Nachverdichtung ist kein Selbstzweck, sie ist ein städtebauliches Mittel, um bestimmte Belange zu adressieren. Ein Strukturwandel kann vieles sein. Dazu gehört die alternde Gesellschaft, die steigenden Grundstücks-, Bau- und Mietpreise, die Zuwanderung wohlhabender Erholungssuchender, die erschwerte Eigentumsbildung jüngerer Bevölkerungsschichten, das verstärkte Interesse der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Grundstücken und eine verstärkte Investorentätigkeit und im weiteren Sinn auch der Klimawandel.

Es ist nicht klar, was hier mit Strukturwandel gemeint ist. Es ergibt sich auch nicht aus den Umständen.

Es ergibt sich auch nicht aus den Festsetzungen. Die Konturerweiterung von Baufenstern oder die Erhöhung der Vollgeschosse und Wohneinheiten lässt hier kaum Rückschlüsse auf die damit adressierten Belange zu.

Es ist im Interesse eines sachgerechten Bebauungsplanverfahrens, dass die Belange, die mit der Nachverdichtung adressiert werden sollen, konkret benannt werden, so dass die Bürger*innen und weitere Beteiligte dies nachvollziehen und ggf. Stellung nehmen können. Je nachdem, wie man auf die eine oder andere Art eines Strukturwandels reagieren will, ergeben sich unterschiedliche Ansätze zur Nachverdichtung.

Es wird auch nicht erläutert, wodurch sich das Erscheinungsbild des Ortsteils auszeichnet und was genau erhaltenswert ist und erhalten werden soll. Auch hier gilt, dass sich dies nicht aus den Umständen erschließen lässt. Eine fragmentierte Ein- bis Zweifamilienhaussiedlung mit zwei Vollgeschossen und Satteldach ist kein spezifisch erhaltenswertes Ortsbild. Bloße Konservierungswünsche bestehender Strukturen sind kein Belang im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB.

Es sei hier darauf hingewiesen, dass die für eine sachgerechte Ermittlung der abzuwägenden Belange wesentlichen Begriffe „städtebauliche Entwicklung“ und „Bedürfnis“, denen der Gesetzgeber in § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 3 eine zentrale Rolle beimisst, in der Begründung nicht ein einziges Mal vorkommen.

Es fehlt hier folglich bereits an einer Ermittlung der wesentlichen Belange. Eine sachgerechte Bewertung der Belange fehlt folglich auch. Damit fehlt es auch bereits an einer Planungskonzeption.

Dies verwundert umso mehr, als im Dorfentwicklungskonzept von Seeshaupt aus dem Jahr 2019 die zu ermittelnden Belange einer weiteren Dorfentwicklung umfassend herausgearbeitet wurden.

der Gleichbehandlung der Eigentümer und Eigentümerinnen richtet.

Die Orientierung an ortsüblicher Bebauung, die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Begrenzung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse dienen der Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und berücksichtigen das Ortsbild, welches sich aus einer fragmentierten, kleinteiligen Bebauung mit Gärten und geringen Versiegelungsgraden zusammensetzt. Eine vollständige Neubewertung aller Entwicklungsoptionen war nicht Gegenstand der 27. Änderung. Vielmehr wurde im Sinne eines kontinuierlichen Planungsprozesses eine bestandsorientierte Weiterentwicklung angestrebt. Das Dorfentwicklungskonzept der Gemeinde aus dem Jahr 2019 wurde in diesem Zusammenhang berücksichtigt. Dies stellt jedoch keine zwingende Vorgabe für die aktuelle städtebauliche Entwicklung und Abwägung durch den Gemeinderat dar.

Es wird weiterhin auf Ausführungen zur Stellungnahme von Frau Heider (HeidersBüro) verwiesen. Die Änderung Nr. 27 spielen die übergeordneten Belange des Bodenschutzes, der Klimaanpassung und der ortsbildgerechten Entwicklung eine zentrale Rolle.

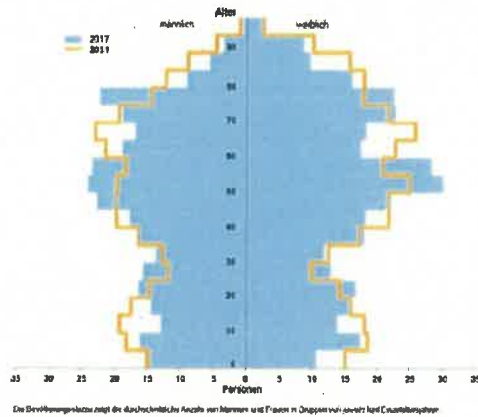
Zur Verdeutlichung erfolgt eine Ergänzung der Begründung bezüglich der in § 1 Abs. 5 festzulegenden städtebaulichen Entwicklung.

bb. Zu ermittelnde Belange

Es werden nachfolgen vier Belange, die vor allem auch im Interesse der Nachbarschaftshilfe sind, exemplarisch dargestellt.

aaa. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Senioren

Im Dorfentwicklungskonzept wurde sehr deutlich herausgearbeitet, dass etwa die demographische Entwicklung zeigt, dass die Bevölkerungsschicht der über 65jährigen deutlich zunimmt, es 2019 aber auch einen Zuwachs bei Kinder- und Jugendlichen gibt.



In den kommenden Jahren ist also damit zu rechnen, dass mehr Menschen in ein Alter kommen, indem sie betreut werden müssen, folglich u.a. auch auf Nachbarschaftshilfe angewiesen sind. Zugleich wird auch mit einer Zunahme junger Familien zu rechnen sein.

Den Bedürfnissen, insbesondere den Wohnbedürfnissen dieser Bevölkerungsteile muss im Bebauungsplan daher verstärkt Rechnung getragen werden. Dabei ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass die Eigentumsbildung wegen der gestiegenen Preise erschwert ist. Diese Herausforderung kann durch die Erstellung kleinerer Einheiten und der Förderung von Strukturen, die den Mietwohnungsbau begünstigen begegnet werden.

Die Mitteilung zur Bevölkerungsentwicklung wird zur Kenntnis genommen.

bbb. Baukulturelles Erbe und historische Dorfentwicklung

Zudem wurde im Dorfentwicklungskonzept herausgearbeitet, dass die wesentlichen Parameter zur weiteren baulichen Entwicklung im historischen Erbe von Seeshaupt zu suchen sind.

Die historische Analyse zeigt eindeutig, dass sich Seeshaupt als Straßendorf entwickelt hat. Die Besiedlung begann entlang der St.-Heinricher-Straße und zog sich dann entlang der Penzbergerstraße und der Pettenkoferallee nach Süden.

Die Pettenkoferallee existierte bereits im Urkataster von 1811 als unbesiedelter Feldweg. Sie ist also als ein historischer Weg einzuordnen. Sie blieb lange Zeit unbesiedelt. Erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts setzte eine Besiedelung nahe dem Dorfkern ein. Bis ins Jahr 1965 nimmt - entsprechend dem Charakter als Straßendorf - die Besiedelung der Pettenkoferallee über die ganze Länge zu. Dann setzte eine flächenartige Siedlungsentwicklung entlang der Pettenkoferallee ein.

Die Mitteilung mit historischen Hintergründen kann auszugsweise in die Begründung übernommen werden.

Durch die vorliegende Planung bleibt der Charakter und die hohe Wohnqualität erhalten.

Auch die Funktionalität als wichtige Verbindungsachse wird durch die Planung weiter Bestand haben.



Die historische Bedeutung der Pettenkoferallee wird dabei heute weitgehend von einer flächigen, wenig ausdifferenzierten Ein- und Zweifamilienhäuser- Siedlung verdeckt. Der Bebauungsplan Westlich-PfarrerBehr-Weg, dem es damals wie heute an einer differenzierten, historischen Herleitung mangelt, hat wesentlich zu dieser Entwicklung beigetragen. Auch den Allee-Charakter, der vermutlich daher rührt, dass der Weg einst mit Bäumen gesäumt war, hat die Pettenkoferallee, wenn es so war, verloren.

Dem Dorfentwicklungskonzept entsprechend kann man feststellen, dass sich der Siedlungskörper nördlich der Pettenkoferallee wenig kompakt zeigt. Es hat eine Zersiedlung mit fragmentierten Siedlungsbereichen eingesetzt. Der Siedlungsgrundriss ist v.a. geprägt von einer kleinteiligen, wenig dichten Einfamilienhaus und Doppelhausbebauung.

Vor diesem historischen Hintergrund stellt sich die Frage, warum nun gerade das Ortsbild des Bebauungsplans, der mitunter am ehesten zur Überdeckung historischer Strukturen und zur Zersiedlung geführt hat pauschal als erhaltenswert eingestuft wird. Vielmehr sind hier in den oben aufgezeigten Teilbereichen städtebauliche Reparaturmaßnahmen angezeigt, welche insbesondere der historischen Bedeutung der Pettenkoferallee Rechnung tragen und der Zersiedelung entgegenwirken sollten.

Die Pettenkoferallee hat ihren dörflichen Wegcharakter trotz der flächigen Besiedelung bis heute partiell erhalten können. Sie ist neben der Bahnhofstrasse eine wichtige Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Dorfkern. Sie wird eher von Fußgängern und Radfahrern genutzt.

Sie ist daher eine eher ruhige Strasse mit optimaler Anbindung an den Bahnhof und den Dorfkern. Derartige gut erreichbare Lagen eignen sich ideal für Senioren, Familien, Alleinerziehende mit Kindern und Menschen, die hilfsbedürftig sind und oft ohne Auto auskommen wollen oder müssen.

ccc. Wohnqualität

Ausweislich der Begründung der „Satzung über abweichende Maßnahmen der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Seeshaupt soll die Wohnqualität in Seeshaupt durch ein spezifisches Kriterium geprägt sein. In der Satzung heißt es wörtlich: „Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder.“ Die Freiflächen dienen zudem einer besseren Belichtung, Belüftung und

Die Gemeinde Seeshaupt versteht Wohnqualität als ein Zusammenspiel aus funktionalen, sozialen und gestalterischen Aspekten. Dazu zählen auch Freibereiche zwischen den Gebäuden, die neben der Privatsphäre der Belichtung,

Besonnung und dem Brandschutz, sowie dem Abstellbedarf für Garten- und Spielgeräte.

Die Wohnqualität durch den Abstand zum Nachbarn zu definieren ist ein eher einseitiger, fragwürdiger Wohnqualitätsbegriff. Dabei steht die Ausweitung der Privatsphäre und der Schutz vor Immissionen von Dritten im Vordergrund. Viele Menschen können sich derartige Wohnformen jedoch nicht leisten oder sie nicht unterhalten. Insbesondere ältere, kranke oder mobilitätseingeschränkte Menschen oder stark ins Berufsleben eingebundene Menschen können etwa keine großen Gärten oder Freibereiche pflegen.

Viele Menschen wünschen sich auch Nähe und Austausch mit dem Nachbarn. Einige engagieren sich auch in der Nachbarschaftshilfe. Das sind mitunter jene, die den sozialen Zusammenhalt in einer Dorfgemeinschaft sichern und das Rückgrat eines funktionalen Gemeinwesens bilden.

Die Wohnqualität ist grundsätzlich individuell und facettenreich. Weitere Kriterien können sein:

- o Lage & Erreichbarkeit (Nähe zu Arbeit, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten)
- o Öffentliche Verkehrsanbindung (Reduktion von Autonutzung)
- o Öffentliche Grünflächen & Natur (Parks, Gärten, Naherholungsgebiete)
- o Nachbarschaftskultur (Hilfsbereites, freundliches Miteinander)
- o Freizeitmöglichkeiten (Sportanlagen, Cafés, Gemeinschaftsräume)
- o Kulturelle Angebote (Museen, Theater, Veranstaltungen)
- o Fahrradfreundlichkeit (Radwege, sichere Abstellplätze)
- o Bezahlbarkeit von Wohnraum
- o o Gemeinschaftliches Wohnen
- o Mehrgenerationenwohnen (Konzepte für gemeinschaftliches Leben)
- o Flexibel/ambulant betreutes Wohnen
- o Kleine, pflegeleichte Möglichkeiten zur Erholung (Balkon, Terrasse, kleine Gärten)
- o Energieeffizienz (Isolierung, Heizsysteme, Solaranlagen)
- o Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser)
- o Nachhaltige Bauweise & Materialien
- o Umbau- und Anbaumöglichkeiten (Wohnraum an neue Lebensphasen anpassbar)
- o u.v.m.

Der Gesetzgeber hat dies erkannt. Einige der vorgenannten Punkte werden auch unter der den Gemeinden vom Gesetzgeber in § 1 Abs. 5 BauGB auferlegten Innenentwicklung zusammengefasst. Die Gemeinde hat beim Erlass der Satzung über abweichende Maßnahmen der Abstandsflächentiefe gesehen, dass der einseitige Wohnqualitätsbegriff zu Lasten der vom Gesetz auferlegten Innenentwicklung geht und der Zersiedelung Vorschub leistet. Daher hat sie sich in der Begründung auferlegt, das Gebot der Innenentwicklung bei künftigen Planungen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bebauungsplan, der immerhin ein Fünftel der Siedlungsfläche umfasst, geschieht dies jedoch nicht. Vielmehr soll mit einer im Ergebnis nur sehr geringen, undifferenzierten Nachverdichtung die bestehende Bebauung mit entsprechend großen Abständen festgesetzt werden.

Belüftung, dem Brandschutz sowie der Nutzung durch Kinder und Familien dienen.

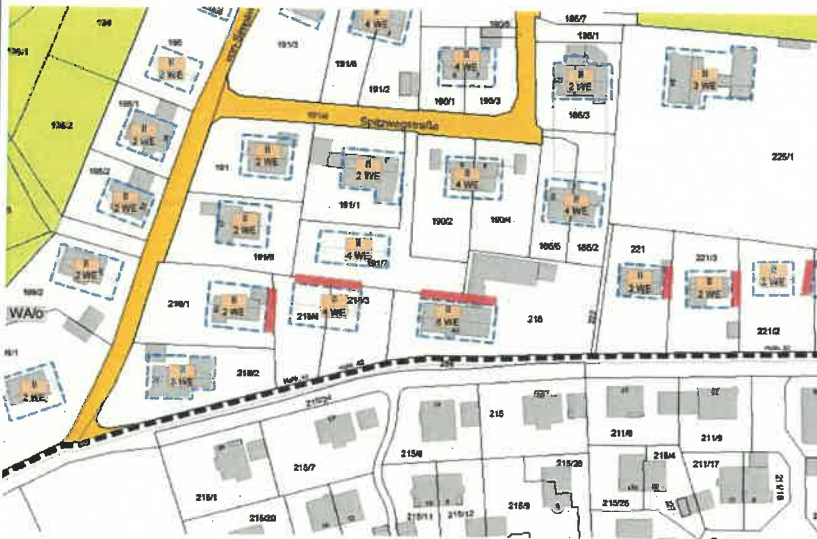
Die Kritik an einem einseitigen Wohnqualitätsverständnis wird nicht geteilt. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle, ortsangepasste Nachverdichtung, die sowohl Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) als auch die gewachsene Siedlungsstruktur berücksichtigt. Eine zu dichte Überformung des Bestandes wird bewusst vermieden. Die in der Satzung zu Abstandsflächen genannten Aspekte wurden berücksichtigt, sind aber nicht alleiniger Maßstab. Der Bebauungsplan stellt eine ausgewogene Grundlage für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar.

Weitere in der Abwägung berücksichtigte Aspekte wie Klimaschutz und Wohnqualität durch Kaltluftausbreitung von Freiflächen wurden bereits hervorgehoben. Die „Satzung über abweichende Maßnahmen der Abstandsflächentiefe“ ist nicht das einzige Dokument in dem die Gemeinde Seeshaupt die angestrebte Wohnqualität zum Ausdruck bringt. Hier wird bewusst ein falscher Eindruck erzeugt. Es ist u.a. auf das Dorfentwicklungskonzept von 2019 zu verweisen.

<p style="text-align: center;">ddd. Gleichbehandlung</p> <p>Ein weiterer wichtiger Belang, betrifft die Gleichbehandlung der Grundeigentümer nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz.</p> <p>Gleichartige Grundstücke sollen in etwa gleich genutzt werden können, wenn es keine sachlichen städtebaulichen Gründe gibt, die eine Ungleichbehandlung rechtfertigen.</p> <p>Ein sachlicher Grund zur Ungleichbehandlung ist nicht, wenn die ungleiche Festsetzung bereits in einem vorherigen Bebauungsplan bestand. Die Gemeinde hat nicht das Recht, eine ungerechte oder rechtswidrige Behandlung aufrechtzuerhalten oder fortzuführen, nur weil sie in der Vergangenheit bereits geschehen ist.</p> <p>Die Erhaltung des Ortsbildes ist vorliegend auch kein hinreichender sachlicher Grund für die Fortführung der Ungleichbehandlung. Vor allem dann nicht, wenn in der Begründung nicht dargelegt wird, worin die erhaltenswerte Eigenschaft des Ortsbildes besteht und warum diese eine massive Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer rechtfertigt.</p> <p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Die Gleichbehandlung kommt insbesondere bei der Festsetzung des Maßes der Bebauung zum Ausdruck. Es können gleiche Grundflächen oder gleiche Grundflächenzahlen festgesetzt werden.</p> <p>Die Festsetzung der Grundflächen ist im Bebauungsplan nahezu beliebig, wie nachstehende Aufstellung zeigt. Es gibt kein erkennbares Muster und schon gar keine erkennbare Rechtfertigung, wonach sich die Festsetzung der Grundflächen richtet. In einigen Fällen resultiert die Festsetzung aus dem ursprünglich gebauten Bestand. Es ist jedoch völlig fragwürdig welche städtebauliche Konzeption hinter der Bewahrung einer arbiträren, aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhundert-stammenden Bestandsbebauung haben soll. Auch die nunmehr vorgenommene Erweiterung von bebaubaren Grundflächen ist ungleich, jedoch offensichtlich nicht deshalb, um eine Angleichung zu erzielen.</p> <p>Hinzukommt, dass Bestandseigentümer gegenüber Eigentümern, die neu bauen, benachteiligt werden, weil die Baufenster, wenn sie erweitert wurden, so erweitert wurden, dass Anbauten nicht möglich sind.</p> <p>Anbauten und Erweiterungen durch Festsetzungen letztlich zu verhindern, ist auch im Hinblick auf ökonomische und ökologische Überlegungen äußerst fragwürdig.</p>	<p>Der Gleichbehandlungsgrundsatz gemäß Art. 3 Abs. 1 GG wurde bei der Planung beachtet. Unterschiede in der Festsetzung der bebaubaren Flächen ergeben sich aus der jeweiligen städtebaulichen Situation, der vorhandenen Bebauungsstruktur sowie der Einbindung der Grundstücke in das Siedlungsgefüge. Eine absolute Gleichbehandlung ist aus städtebaulicher Sicht weder geboten noch zielführend.</p> <p>Im Zuge der Abwägung und auf Grundlage der Stellungnahme des Landratsamts – Fachbereich Bauleitplanung – wird für die verschiedenen städtebaulichen Teilbereiche des Plangebiets eine differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) vorgenommen. Diese differenzierte Ausweisung gewährleistet, dass das Maß der baulichen Nutzung künftig rechtssicher, nachvollziehbar und ortsangemessen geregelt ist.</p> <p>Die Orientierung an der bestehenden Bebauung sowie die bewusste Begrenzung der Baufenster tragen dazu bei, ortsbildprägende Strukturen zu erhalten, Flächenversiegelung zu begrenzen und die Belange der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB umzusetzen. Eine pauschale Ausweitung aller Baufenster oder die vollständige Angleichung aller Grundstücke würde dem Ziel einer nachhaltigen, maßvollen Siedlungsentwicklung widersprechen.</p> <p>Die Festsetzungen sind damit städtebaulich begründet und stellen keine willkürliche oder sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung dar.</p>
<p style="text-align: center;">Abstandsflächen</p> <p>Eng im Zusammenhang mit dem bauplanungsrechtlichen Maß der Nutzung, stehen die Abstandsflächenregelungen, weil diese das Maß der Bebauung wiederum einschränken können. Wo Abstandsflächen zum Liegen kommen, hängt von der Situierung der Baukörper ab. Die Frage, ob die Grundstückseigentümer gleichbehandelt werden, hängt also auch von der Lage des Baufensters ab.</p> <p>In der Begründung wird behauptet, dass bei der Festsetzung der Baufenster auf die einzuhaltenden Mindestabstandsflächen Rücksicht genommen worden wäre. Das ist im Teilbereich 1, der hier betrachtet wird, offensichtlich nicht der Fall. Es geht sogar</p>	<p>Alle Baufenster werden entsprechend überprüft.</p> <p>Es erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen auf Fl.Nr. 221/2 und 4.</p> <p>Wenn im Bestand die Abstandsflächen nicht eingehalten wurden, wird dies durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst. Bei Abriss sind dann die Abstände einzuhalten. Dies gilt für alle</p>

soweit, dass Baufenster auf Grundstücksgrenzen geplant wurden (221/2 und 221/4) ohne, dass dabei die Errichtung eines Doppelhauses möglich wäre.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die abstandsflächenrechtlich problematischen Bereiche in denen die Mindestabstandsfläche von 3m nicht eingehalten werden kann.



Das konterkariert die angeblich angestrebte Erhöhung der Vollgeschosszahl von I auf II maßgeblich, weil eine Erhöhung dann nicht oder nur eingerückt möglich ist. So ist es auch an der östlichen Grenze des Grundstücks 221. Dies führt im Ergebnis zu völlig fragwürdigen Baukörpern. Das Problem wird durch die Festsetzung der Firstrichtung noch verschärft, weil die Giebelflächen hier mitzurechnen sind.

Die Ungleichbehandlung besteht letztlich darin, dass es Baufenster gibt, die so situiert worden, dass die Abstandsflächen eingehalten werden können, wie etwa auf dem Grundstück 218/2 und 221/2 und solche, bei denen dies nicht möglich ist.

Grundstücke in gleicher Weise.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Frage der Gleichbehandlung betrifft auch die Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten. Auf dem Grundstück 218 wurden, weil dort einst ein großes Haus gebaut wurde, 5 Wohneinheiten festgesetzt, auf dem Grundstück 221 sollen hingegen nur 2 Wohneinheiten möglich sein.

Bei Doppelhäusern sollen schließlich grundsätzlich 4 Wohneinheiten möglich sein. Die Festsetzung irritiert jedoch. Bei Doppelhäusern handelt es sich, genauso wie bei Hausgruppen um eine offene Bauweise. Sie ist grundsätzlich überall im vorliegenden Teilbereich des Plangebiets zulässig. Die einzige Voraussetzung wäre, eine Grenze in das Baufenster einzuziehen, was rechtlich möglich ist.

Womöglich richten sich diese Festsetzungen gegen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, vielleicht sind sie unbedacht. Das ist schwer nachzuvollziehen. Sachliche Gründe sind für die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Der Gleichbehandlungsgrundsatz gemäß Art. 3 Abs. 1 GG wurde auch bei der Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten beachtet. Unterschiede in der zulässigen Wohnnutzung ergeben sich aus der jeweiligen Grundstücksgröße und -lage sowie der städtebaulichen Einbindung im Plangebiet.

So weist das Flurstück Nr. 218 eine Größe von rund 1.900 m² auf. Aufgrund dieser überdurchschnittlichen Grundstücksfläche und der vorhandenen baulichen Struktur wurde dort eine Nutzung mit bis zu fünf Wohneinheiten als städtebaulich verträglich angesehen. Das Flurstück Nr. 221 (sowie die östlich angrenzenden Grundstücke) hingegen ist mit etwa 888 m² deutlich kleiner. Eine Nutzung mit mehr als zwei Wohneinheiten würde hier zu einer baulichen Verdichtung führen, die mit dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung und der Sicherung

nicht erkennbar. Es wurden auch keine Gründe in der Begründung des Bebauungsplans genannt.

ortsbildgerechter Strukturen nicht vereinbar wäre.

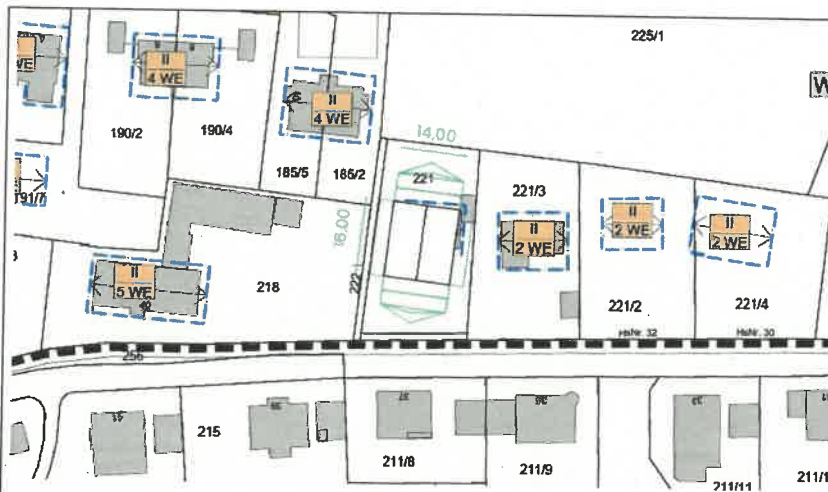
Die Möglichkeit zur Realisierung von Doppelhäusern mit insgesamt bis zu vier Wohneinheiten besteht grundsätzlich überall dort, wo die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind – insbesondere eine geeignete Grundstückszuschnitte und Baufensteraufteilung. Die Festsetzungen richten sich nicht gegen Mehrfamilienhäuser, sondern differenzieren nachvollziehbar auf Grundlage der jeweiligen Grundstücksverhältnisse. Eine willkürliche oder sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung liegt nicht vor.

<p>b. Bewertung der Belange</p> <p>Bewertet man die soeben geschilderten Belange, wird man feststellen, dass insbesondere die Wohnbedürfnisse für Senioren und hilfsbedürftige Menschen von besonderer Bedeutung für Seeshaupt sind. Die Integration der Senioren in die Dorfgemeinschaft ist für Ihre Lebensqualität und ihre medizinische und soziale Versorgung enorm wichtig.</p> <p>Ebenso von großer Bedeutung ist die dem historischen Erbe entsprechende Fortentwicklung der Bebauung. Es macht für die Lebensqualität einen enormen Unterschied, ob in einem Ort erkennbar bleibt, ob er aus historischen Strukturen heraus entwickelt wurde oder, ob beliebige Strukturen Einzug gehalten haben.</p> <p>Der Innenentwicklung muss auf Grundlage eines differenzierten Wohnqualitätsbegriffs im Bebauungsplan verstärkt Rechnung getragen werden.</p> <p>Insbesondere im Interesse der hinreichenden Berücksichtigung privater Belange ist bei der Bauleitplanung der Gleichheitsgrundsatz im Hinblick auf das Maß der Bebauung, die Situierung der Baufenster und im Hinblick auf die Wohneinheiten zu beachten.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen, die inhaltlichen Aspekte wurden bereits behandelt und in der Abwägung berücksichtigt.</p>
<p>2. Materielle Rechtmäßigkeit</p> <p>Angesichts dessen, dass die wesentlichen Belange, die Gegenstand einer Abwägung sein müssten, nicht ermittelt wurden, kann im Ergebnis auch keine gerechte Abwägung privater und öffentlicher Belange stattgefunden haben. Eine planerische Problembewältigung findet nicht statt, weil schon die Probleme nicht gesehen werden. Von einer sachgerechten Innenentwicklung kann hier nicht mehr gesprochen werden.</p> <p>Nachfolgend wird dargestellt, wie eine sachgerechte Abwägung der zu ermittelnden Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB aussehen könnte. Auch dies betrifft nur ausgewählte, wesentliche Aspekte. Eine vollständige Abwägung ist im Rahmen einer derartigen Stellungnahme nicht zu leisten</p>	<p>Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitverfahrens die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen umfassend ermittelt, bewertet und in die planerische Abwägung eingestellt.</p> <p>Die Abwägung privater und öffentlicher Interessen erfolgte sorgfältig, unter Beachtung des § 1 Abs. 7 BauGB und unter Einbeziehung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Die im Bebauungsplan verfolgte bestandsorientierte Nachverdichtung stellt eine bewusste planerische Entscheidung dar, die den Grundsätzen der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB gerecht wird, ohne das Ortsbild zu überformen oder bestehende funktionale und soziale Strukturen zu gefährden. Darüber hinaus beachtet die vorliegende Planung zukünftige Belastungen durch die Klimaerwärmung und die besondere Bedeutung von Freiflächen im Ort.</p> <p>Die Kritik, es fände keine Problembewältigung statt, verkennt, dass der vorliegende Plan bewusst keine grundlegende Umstrukturierung, sondern eine maßvolle Weiterentwicklung anstrebt. Diese ist auf die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten zugeschnitten und mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmt.</p>

	<p>In dieser Hinsicht unterscheiden sich auch Teilbereiche innerhalb des Bebauungsplans z.B. Gebieten mit geschlossener Bebauung und offenen Bereichen.</p> <p>Die planerische Zielsetzung obliegt der Gemeinde. Wie dargelegt, werden durch die Festsetzungen bestehende Strukturen gestärkt und gleichzeitig flexible Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, um auf veränderte demografische, soziale und wirtschaftliche Rahmenbedingungen – etwa im Sinne eines lokal wahrnehmbaren Strukturwandels – angemessen zu reagieren.</p> <p>Die im Rahmen der Einwendung vorgeschlagene alternative Abwägung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>a. Grundfläche / Grundflächenzahl</p> <p>Zunächst ist dem Gleichbehandlungsgrundsatz vor einer unbegründeten disparaten Festsetzung von Baufenstern in einer Abwägung Vorrang zu gewähren. Das bedeutet im betreffenden Planteil, dass bei zwei Vollgeschossen mit Dach entweder die Grundflächen oder die Grundflächenzahlen anzugleichen sind.</p> <p>Hierzu kann ein Blick auf den gegenüberliegenden Bebauungsplan zwischen Pettenkoferallee und Bahnhofsstraße Orientierung bieten. Hier würden Geschossflächenzahlen von 0,5 bis 0,8 festgesetzt. Bei zwei Vollgeschossen wurden 0,7 festgesetzt. Das entspräche einer Grundflächenzahl von 0,35. Hier muss man jedoch in Betracht ziehen, dass die Grundstücke deutlich kleiner sind und damit über eine GRZ von 0,35 unterschiedlich große Baukörper zu Stande kämen. Es scheint städtebaulich im Interesse an einer gewissen Angleichung daher vertretbar nördlich der Pettenkoferallee eine etwas geringere Dichte anzunehmen. Bei einer Dichte mit einer GRZ von 0,25 käme man bei den Grundstücksgrößen im Bereich der Flurnummern 221, 221/3, 221/2, 221/4 zu Grundflächen von ca. 220 m².</p> <p>Diese Grundflächenzahl ist auch erforderlich, um Gebäude zu errichten, die Senioren ein selbstbestimmtes Leben in Gemeinschaft mit der Möglichkeit einer ambulanten Betreuung ermöglichen.</p>	<p>Unterschiede in der Grundflächenzahl (GRZ) ergeben sich aus den jeweiligen Grundstücksgrößen, der vorhandenen Bebauung sowie der Lage im Siedlungsgefüge und sind städtebaulich begründet.</p> <p>Im Zuge der laufenden Abwägung wird, wie bereits unter Verweis auf die Stellungnahme des Landratsamts – Fachbereich Bauleitplanung – festgehalten, eine differenzierte Festsetzung der GRZ vorgenommen. Diese orientiert sich an der tatsächlichen städtebaulichen Struktur im Plangebiet und ermöglicht eine rechtssichere Steuerung der baulichen Dichte.</p>
<p>b. Orientierung der Baufenster</p> <p>Vor dem Hintergrund der historischen baulichen Entwicklung in Seeshaupt, ist die Bebauung zu verdichten, je näher sie an den Ortskern heranrückt. Zugleich ist sie nach Möglichkeit an der Straße zu orientieren, um der historischen Bedeutung der Pettenkoferallee gerecht zu werden.</p> <p>Die Baufenster sind im Interesse des Klimaschutzes und aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus so zu orientieren, dass Anbauten zum Bestand möglich sind. Dort, wo kein Bestand vorhanden ist, muss auf einen früheren Bestand oder ein altes Baufenster keine Rücksicht genommen werden.</p> <p>Insbesondere ist bei der Orientierung der Baufenster aber zu beachten, dass die bebaubaren Grundflächen vor dem Hintergrund der Abstandsflächenregelungen gerecht ausgeschöpft werden können. Ggf. sind die Baufenster auch so zu fassen, dass mehrere kleinere Baukörper Platz finden.</p> <p>Im Bereich der Flurstücke 221, 221/3, 221/2, 221/4 und 269 erscheint es auf Grund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte sachgerecht, keine einzelnen Baufenster, sondern eine vordere und hintere Baugrenze festzulegen. Das gibt den Eigentümer ein gewisses Maß an Flexibilität und bewahrt zugleich die städtebauliche Ordnung.</p> <p>Die einheitliche Festsetzung einer Firstrichtung in der gesamten Pettenkoferallee spielt keine hervorgehobene Rolle, weil eine einheitliche Firstrichtung vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung von Seeshaupt weder zwingend noch sachgerecht erscheint. Wie viele Straßendörfer zeichnete sich auch Seeshaupt – etwa auch auf der Südseite der Pettenkoferallee – durch einen Wechsel der Firstrichtung an der Straßenbebauung aus. Dies führt auch zu einem lebendigeren Ortsbild.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. An der kleinteiligen Festlegung der Baufenster wird festgehalten, um eine gezielte städtebauliche Steuerung zu gewährleisten. Die Lage der Baufenster berücksichtigt die Möglichkeit von An- und Umbauten.</p> <p>An der Festlegung der Firstrichtung wird festgehalten, um optimale Voraussetzungen für die Nutzung von Photovoltaik und Solarenergie zu gewährleisten. Der Klimaschutz ist ein wichtiger städtebaulicher Belang im Rahmen der Abwägung.</p>

<p>c. Wohneinheiten</p> <p>Im Rahmen der Abwägung zwischen den baukulturellen Anforderungen und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der gut angebunden ist, sind im Bereich der Pettenkoferallee die Wohneinheiten von 2 auf mindestens 6 Einheiten zu erhöhen. Bei einer Grundfläche von 220m² entsteht Wohnfläche von bis ca. 450 m². Bei nur zwei Einheiten entstehen Wohnungsgrößen, die nicht bezahlbar wären und für Senioren ungeeignet sind. Bei 6 Wohneinheiten käme man – abzüglich eines Gemeinschaftsraums und des notwendigen Lifts zur Herstellung der Barrierefreiheit auf ca. 70m². Für alleinstehende könnte der Wohnraum etwas kleiner, für Paare etwas größer sein. Die Aufteilung wäre dann aber ideal und in vielen Fällen auch bezahlbar. Die Erhöhung der Wohneinheiten kann auf die Bebauung entlang der Pettenkoferallee (Teilbereich 1) beschränkt werden, wenn im Rest des Planbereichs überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser gewünscht sind. Es darf im Rahmen der Bebauungsplanung jedoch keine Ausgrenzung derer stattfinden, die sich Wohnraum weit über 100m² nicht leisten können.</p>	<p>Die soziale Durchmischung und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sind anerkannte Ziele der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Dennoch wird an der geplanten Festsetzung der Wohneinheiten im Bereich der Pettenkoferallee festgehalten, die im Gegensatz zur bisherigen Nutzung eine Verdopplung der Wohneinheiten erlaubt. Die festgesetzte Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Baukörper orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur, der Grundstücksgröße sowie an städtebaulichen Zielsetzungen zur Sicherung des Ortsbildes und zur Vermeidung übermäßiger Verdichtung. Eine pauschale Erhöhung auf sechs Wohneinheiten würde zu einem erheblichen baulichen und infrastrukturellen Wandel führen, der mit der gewachsenen Siedlungsstruktur und den örtlichen Gegebenheiten nicht vereinbar ist. Die Realisierung kleiner, barrierefreier Wohneinheiten ist innerhalb der bestehenden Festsetzungen nicht ausgeschlossen, setzt jedoch alternative bauliche Lösungen voraus. Eine sozialräumliche Ausgrenzung findet nicht statt. Die Gemeinde verfolgt im Rahmen ihrer Wohnbauentwicklung eine langfristig ausgewogene Wohnraumstrategie, in der verschiedene Wohnformen berücksichtigt werden. Allerdings ist nicht jedes Grundstück in gleichem Maße für den Ausbau von Seniorenwohnen geeignet.</p>
<p>d. Stellplatz</p> <p>Vor dem Hintergrund der guten Verkehrsanbindung und der Nähe zum Dorfkern, kann vorliegend in Anbetracht der Höhe der erforderlichen Wohneinheiten eine Reduktion der Stellplätze auf 0,5 pro Wohneinheit in Betracht gezogen werden. So kann ohne größere Versiegelung auf den Bau eine Tiefgarage verzichtet werden.</p>	<p>Eine Reduzierung auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit wird abgelehnt. Trotz zentraler Lage besteht im ländlichen Raum weiterhin ein hoher Bedarf an Stellplätzen. Eine Reduzierung würde zu Parkdruck im öffentlichen Raum führen. Die Tiefgarage ist keine zwingende Vorgabe; die Stellplatznachweise können flexibel auf dem Grundstück erfolgen.</p>
<p>e. Mögliche Kubatur</p> <p>Im Jahr 2023 wurde von Seiten der Nachbarschaftshilfe im Rahmen einer informellen Bauvoranfrage bereits eine mögliche Kubatur für das Grundstück 221 vorgeschlagen. Dieser Entwurf und die damals diskutierten städtebaulichen Überlegungen sind bedauerlicherweise nicht in die Bebauungsplanung eingegangen. Hier wird nun nach den vorgenannten Überlegungen ein weiterer möglicher zweigeschossiger Baukörper mit Satteldach dargestellt, der das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein kann.</p>	<p>Die Bauvoranfrage wurde von der Bauverwaltung ausführlich betrachtet, eine externe Stellungnahme von einem Fachplanungsbüro eingeholt und vor diesem Hintergrund abgelehnt. Eine Berücksichtigung kam auch aus städtebaulichen Gründen in der Verbindung mit der östlich angrenzenden Bebauung nicht in Frage. Auf die Bedeutung der Firstrichtung für den Klimaschutz wurde bereits hingewiesen.</p>



Die Analyse im LOD2-Modell der Bayerischen Vermessungsverwaltung zeigt im Straßenverlauf durch den Baukörper keinen irgendwie beeinträchtigenden oder herausstechenden Körper, der baulich nicht vertretbar wäre oder die nachbarlichen oder öffentlichen Belange beeinträchtigen würde. Der Baukörper muss im Straßenbild sogar gesucht werden, um ihn zu finden.



Pettenkoferallee Blick Richtung Dorfkern



Pettenkoferallee Blick Richtung Bahnhof



Draufsicht

Dieser Baukörper muss nicht das zwingende Ergebnis der Abwägung darstellen. Denkbar sind auch andere Varianten. Zu Bedenken ist jedoch, dass die Grundstückszuschnitte im

<p>Zusammenschau mit der durch Satzung festgesetzten Abstandsflächentiefe zu erheblichen gestalterischen Einschränkungen führen. Die Firstrichtung weicht hier von den bisherigen Festsetzungen ab, trägt aber der historischen Entwicklung und den Gebäudeorientierungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite Rechnung.</p>	
<p>III. Weitere Mängel / Hinweise</p> <p>Es wird angeregt, sich bei den Plandarstellungen enger an die Planzeichenverordnung zu halten und die Festsetzungen präziser zu formulieren. Exemplarisch werden nur drei Beispiele genannt. Rosa-orangefarbene Felder zur Angabe der Vollgeschosse und Wohneinheiten kennt die Planzeichenverordnung soweit ersichtlich nicht. Orangefarbene Textfelder werden zur Darstellung von Sonderbauflächen und Sondergebieten verwendet. Rosafarbene Textfelder geben die Nutzungsart an. Die Lage der Textfelder und die Größe der Schrift irritiert im Übrigen auch bei der Wahrnehmung der Baufenster und der Bestandsbebauung. Teilweise werden dadurch auch die angegebenen Hausnummern überdeckt.</p> <p>Die Verwendung einer dicken blauen Strich-Strich-Punktlinie irritiert bei fehlenden Maßangaben bei der Messung der individuellen Baufenster. Die Linie selbst ist umgerechnet 40cm breit. Ist sie innen, außen oder in der Mitte zu messen? Bei einem 10m x 15m großen Baufeld herrscht dann Unklarheit über 20m² Grundfläche oder 13% der Gesamtfläche. Die Planzeichenverordnung kennt zur Darstellung von Baugrenzen zB eine dünne schwarze Strich-Strich-Punktlinie, die mit einer dicken blauen Linie hinterlegt werden kann. Diese Regelung hat damals wie heute ihren Sinn.</p> <p>Im Plan gibt es, soweit ersichtlich, keine Maßangaben. Es wird daher angeregt, dass im Bebauungsplan eine Maßstabsleiste aufgenommen wird, um die digitale Lesbarkeit zu erhöhen und eine maßstabsgerechte Skalierung zu ermöglichen. Ein Maßstabsbalken hilft auch die Maßstabstreue im Druck zu kontrollieren.</p> <p>Im Rahmen des Gebots der geltungserhaltenden Auslegung kommt Stadtplanern zwar ein gewisser Spielraum zu, von den vorgeschriebenen Planzeichen abzuweichen. Bebauungspläne sind jedoch transgenerationale Informationsmittel für Bürger*innen und Arbeitsmittel für Architekt*innen und Planer*innen zur Bestimmung der Bebaubarkeit von Grundstücken. Eine unklare oder ungenaue Zeichenverwendung kann über die Jahrzehnte hinweg zu Irritationen und Schwierigkeiten bei der Bestimmung der Bebaubarkeit von Grundstücken führen.</p>	<p>Der Bebauungsplan hält sich im Wesentlichen an die Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990). Die Planzeichnungsverordnung enthält dabei bewusst Spielräume in der zeichnerischen Gestaltung (§ 2 Abs. 3 PlanzV), insbesondere zur Verdeutlichung komplexer Inhalte. Die eingesetzten farbigen Textfelder zur Kennzeichnung der Anzahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten dienen der besseren Lesbarkeit und erhöhen die Transparenz der Festsetzungen im Plangebiet. Das LRA- Bauleitplanung hat keine Einwendungen hiergegen vorgetragen.</p> <p>Die eingesetzte blaue Strich-Strich-Punktlinie zur Darstellung der Baugrenzen ist eindeutig lesbar und mit der zugehörigen Legende verständlich erläutert. Die Breite der Linie hat keine rechtliche Relevanz für die Auslegung der Baugrenzen – maßgeblich ist stets die Mittellinie der zeichnerischen Darstellung, wie es bei Planzeichnungen üblich ist. Die Planzeichnung erfüllt damit die Anforderungen an Klarheit, Nachvollziehbarkeit und rechtliche Bestimmtheit. Die Planunterlagen wurden im Rahmen der förmlichen Beteiligung öffentlich zugänglich gemacht und sind in allen wesentlichen Punkten eindeutig interpretierbar.</p> <p>Eine Maßstabsleiste wird zur besseren Orientierung in der digitalen Darstellung aufgenommen. Eine grundlegende Überarbeitung der zeichnerischen Darstellungen ist jedoch weder erforderlich noch zielführend.</p>

Abstimmung am 22.07.2025 nach Erläuterung von Frau Prof. Dr. Pröbstl-Haider: 16:0

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu und beauftragt die Verwaltung die zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

5. **Änderung des Bebauungsplans "Magnetsried-Ortskern", Magnetsried 9 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Am 08.04.2025 hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der erste Entwurf wurde nun vorgelegt.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die Planung des Büros Stephan Jocher vom 24.06.2025 und beauftragt die Verwaltung die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

6. **Bauantrag - Ersatzbau eines Bungalows, St.-Heinricher-Str. 6-10**

Sachverhalt:

Es wurde ein Bauantrag für den Ersatzbau eines Bungalows beim Landratsamt eingereicht.

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

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

7. **Bauantrag - Neubau eines Wohngebäudes mit Carport, Tiefentalweg 28**

Sachverhalt:

Bei der Gemeinde ging der Antrag auf Neubau eines Wohngebäudes mit Carport ein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Penzberger Straße Ost – Abschnitt B“.

Das geplante Gebäude liegt außerhalb der im BPlan eingetragenen Baugrenze, weshalb hier eine Abweichung beantragt wird.

Weiter wird eine Abweichung für Dachüberstände beantragt, diese länger sein sollen.

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich (7:1) die Ablehnung folgenden Beschlusses.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag inklusiver aller Abweichungen.

Abstimmungsergebnis: 2 : 14

8. **Bauantrag Tektur - Sanierung eines Einfamilienhauses (2 Wohneinheiten) mit Anbau und Neubau einer Doppelgarage, Tratbergstr. 15**

Sachverhalt:

Am 30.06.2025 ging der Tekturantrag bei der Gemeinde ein.

Die Tektur ist notwendig, da sich Änderungen an der Fassade/Fenster und bei einem Balkon ergeben.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Tekturantrag.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

9. **Bauantrag - Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und zwei Doppelgaragen, Pettenkoferallee 64**

Sachverhalt:

Am 14.07.2025 ging der Bauantrag bei der Gemeinde ein.

Für das Grundstück wird derzeit ein Bebauungsplan überarbeitet.

Derzeit sieht der Bebauungsplan für das Grundstück 2 Wohneinheiten vor. Der zukünftige Bebauungsplan sieht 4 Wohneinheiten vor.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

10. **Antrag auf Vorbescheid - Neubau von zwei Einzelhäusern, Hohenberger Str. 61**

Sachverhalt:

Bei der Gemeinde ist ein Antrag auf Vorbescheid, auf Neubau von zwei Einzelhäusern eingegangen.

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

Folgende Fragen werden im Rahmen des Vorbescheides gestellt:

- Sind auf dem Grundstück zwei Einfamilienhäuser zulässig?
Aus Sicht der Verwaltung sind diese zulässig

Abstimmung: 16:0

- Fügen sich die beiden Einfamilienhäuser in der dargestellten Form und Größe in die umgebende Bebauung ein?

Sie fügen sich wahrscheinlich ein.

Abstimmung: 16:0

- Ist die dargestellte Erschließung zulässig?
Grundsätzlich ja, es gilt allerdings zu beachten, dass die geplante Garage so nicht gebaut werden darf, da die Grenzbebauung von 9 m überschritten wird.
Abstimmung: 16:0
- Ist auf Grund der Abstandsflächenübernahme für Fl. Nr. 873/57 im Grundbuch ein Abstand von 6 m für den Neubau ausreichend?
Bei einer Wandhöhe von 6 m ist eine Abstandsfläche gem. Satzung der Gemeinde von 3 m ausreichend. Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überlagern
Abstimmung: 16:0

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Meinung der Verwaltung zu.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

11. Verlängerung Baugenehmigung - Errichtung von drei Hotelgebäuden, St.-Heinricher-Str. 113

Sachverhalt:

Am 11.07.2025 wurde die Gemeinde informiert, dass der Verlängerungsantrag eingegangen ist.

Die Ursprungsgenehmigung ist von 2014.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Verlängerungsantrag.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

12. Verlängerung Baugenehmigung - Neubau des LIDO Seerestaurant mit Fremdenzimmer, St.-Heinricher-Str. 113

Sachverhalt:

Am 11.07.2025 wurde die Gemeinde informiert, dass der Verlängerungsantrag eingegangen ist.

Die Ursprungsgenehmigung ist von 2015.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Verlängerungsantrag.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

13. Vollzug der StVO - Parkverbot gegenüber Pettenkoferallee 6

Sachverhalt:

Geplant ist die Aufstellung eines Parkverbots mit dem Zusatzschild „Nur mit Sonderausweis“.

An der Pettenkoferallee ist das Durchfahren mit großen Gefährten fast nicht möglich, wenn auf diesem privaten Grundstück größere Autos oder Wohnmobile parken.

Der Eigentümer des Grundstücks fragt nun an, ob es möglich ist ein Halteverbot aufzustellen und ihm mit einem Sonderausweis das Parken ermöglichen kann.

Beschluss:

GMR Amon stellt Antrag auf Rückkehr zur Geschäftsordnung.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Beschluss:

Die Gemeinde erlässt als sachlich und örtliche zuständige Straßenverkehrsbehörde gemäß § 44 und 45 StVO i.V. mit Art. 2 des Gesetzes über Zuständigkeiten im Verkehrswesen (ZustG-Verk) vom 28.06.1990 aus Gründen der Ordnung des Verkehrs und zum Erhalt der Straßensubstanz folgende verkehrsrechtliche Anordnung:

1. Auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 245 wird das VZ 314 „Parken“ und das Zusatzschild „Nur mit Sonderausweis“ angebracht.
2. Der beiliegende Lageplan kennzeichnet die Standorte der notwendigen Beschilderung.
3. Diese Anordnung wird mit der Aufstellung der Verkehrszeichen wirksam.

Abstimmungsergebnis: 0 : 16

14. Benutzungsordnung der Gemeindebücherei Seeshaupt

Sachverhalt:

Für die Gemeindebücherei soll eine Benutzungsordnung aufgestellt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Benutzungsordnung, welche als Anlage 1 Bestandteil des Beschlusses ist. §13 kann gestrichen werden, da es keine bisher gültige Benutzungsordnung gibt, die nun außer Kraft gesetzt würde.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

15. Antrag aus dem Gemeinderat zur Erhöhung des Hebesatzes der Zweitwohnungsteuer

Sachverhalt:

Herr 3. Bürgermeister Armin Mell beantragt mit Schreiben vom 07. Juli 2025 die Erhöhung des Hebesatzes der Zweitwohnungssteuer von bisher 15 v.H. auf 20 v.H.

Das Gesamtsoll der Zweitwohnungssteuer im Jahr 2025 beträgt aktuell rd. 108 Tsd. €.

Eine Erhöhung der Zweitwohnungssteuer ist erst zum 01.01.2026 möglich, da es sich um eine Jahressteuer handelt.

Die beantragte Erhöhung würde für die Gemeinde Mehreinnahmen von rd. 36.000 € generieren.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Hebesatz für die Zweitwohnungssteuer ab 01.01.2026 auf 20 v.H. festzulegen. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechende Änderungssatzung vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

16. öffentliche Bekanntgaben

Sachverhalt:

- a) Ladenschlussgesetz:
Vom Landtag wurde ein neues Ladenschlussgesetz beschlossen. BGM Egold erläutert den Inhalt.
- b) Einwohnerzahlen
Das Bayerische Landesamt für Statistik hat die Bevölkerungszahlen zum 31.12.2024 für den Landkreis Weilheim-Schongau bekannt gegeben. Diese sind u. a. maßgebend für die Berechnung der
 - Schlüsselzuweisungen,
 - Zuweisungen nach Art. 7 (Kopfbeträge) und 9 BayFAG,
 - Investitionspauschalen nach Art. 12 BayFAG
 - Zuweisungen nach Art. 15 BayFAG,
 - Krankenhausumlage nach Art. 10b Abs. 2 BayFAG
 - Durchschnittszahlen je Einwohner für das Haushaltsjahr 2026 (Finanzausgleichsjahr)

Es wird über das Einwohnermeldeamt geprüft, ob die Einwohnerzahl richtig ist. Sollte das nicht übereinstimmen, wird dagegen Einspruch eingelegt.

- c) Seeshaupts Dorfgeschichte
Es wurde ein aktualisierter Plan für die Flyer der Dorfbeschilderung entworfen. Vielen Dank an Frau von Fraunberg, alle unterstützenden Einwohner Seeshaupts und der Bürgerstiftung, die den Druck der Flyer ermöglicht haben.
- d) Ferienprogramm
Das Ferienprogramm findet auch dieses Jahr wieder statt. Viele Anmeldungen sind schon eingegangen. Vielen Dank an das Ferienprogrammteam.
- e) Sommerfest
Am letzten Wochenende fand in der Grundschule Seeshaupt das Sommerfest statt.
Das Sommerfest im Kinderhaus Seeshaupt fand Anfang Juli das Sommerfest statt. Beide Veranstaltungen waren sehr gelungen. Vielen Dank an die Organisatoren.

- f) Fischerstechen
Am vergangenen Samstag fand das allseits beliebte Fischerstechen statt. Gewinner des Wettbewerbes war Michael Muhr. Herzlichen Glückwunsch. Das Event war wie immer ein großer Erfolg. Wir bedanken uns recht herzlich bei allen Mitwirkenden.
- g) Bahn:
Ab Mitte September 2025 beginnt die Nutzung des Grundstücks am Bauhof durch die Bahn.

Termine:		
Seit 19.07. – 26.10.2025		Ausstellung Max Pechstein, Buchheim
Museum		
24.07.2025	19:00 Uhr	Autorenlesung Vera Lohkamp Bücherei
26.07. – 16.11.2025		Ausstellung Helmut Pfeuffer, Buchheim
Museum		
26. und 27.07.2025		Künstlermarkt und Bücherflohmarkt
31.07.2025		Mitgliederversammlung FC Seeshaupt e.V.
02.08.2025		Nachverkauf Bücherflohmarkt
22.08.2025	20:00 Uhr	Autorenlesung Guido Buettgen Bücherei

17. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

Sachverhalt:

GMR Rilk möchte wissen, wer für die Pflege der Bäume und die des Rasens am gemeindlichen Badeplatzes am Lido-Gelände zuständig ist. Haben wir dort Pflichten, denen wir nachkommen müssen?

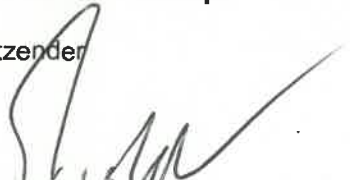
BGB Egold antwortet, dass es einen Vertrag gibt, in dem das geregelt ist. Die Mülleimer werden vom Bauhof geleert, das ist aber ein Entgegenkommen seitens der Gemeinde. Laut eines Schreibens vom Landratsamt müssen die Schilder und Schranken, die dort aufgestellt wurden wieder entfernt werden. Am 23.07.2025 findet in der Gemeinde ein Termin mit dem Eigentümer des Geländes, dem Studierendenwerk statt, in dem diese Themen unter anderem angesprochen werden können.

Um 21:15 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Seeshaupt

Vorsitzender


Friedrich Egold
Erster Bürgermeister


Cornelia Weinzierl