

Gemeinde Seeshaupt



NIEDERSCHRIFT über die 61. öffentliche Sitzung

des Gemeinderates

vom 16. September 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:

Armin Mell
Maximilian Amon
Hubert Dommaschk
Petra Eberle
Daniel Frey
Kristine Helfenbein
Christian Höck
Norbert Hornauer
Georg Leininger
Christian Maatz
Andreas Rilk
Christian Tomulla
Reinhard Weber

Bemerkung:

Entschuldigt:

Bernd Habich
Stefan Müller
Dorothee von Jungenfeld

Öffentliche Sitzung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22.07.2025
3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
4. Bestellung des Wahlleiters und des stellvertretenden Wahlleiters für die Gemeindewahlen 2026
5. Neuerlass der Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Seeshaupt
6. Änderung der Stellplatzsatzung
7. Fortschreibung des Regionalplans
8. Einbeziehungssatzung Bahnhofstraße
- 8.1 Änderung des Flächennutzungsplans
- 8.2 Einbeziehungssatzung - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
9. Änderung des Bebauungsplans "Magnetsried-Ortskern" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Magnetsried 9
10. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Unterer Flurweg"
11. Bauantrag - Nutzungsänderung, Erhalt und Ertüchtigung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken Gebäude C - ehemaliges Gesindehaus; Antrag auf Abweichung, Baumschulenstraße 3
12. Bauantrag - Nutzungsänderung, Erhalt und Ertüchtigung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken Gebäude D - ehemalige Packhalle, Antrag auf Abweichung, Baumschulenstr. 3
13. Bauantrag - Nutzungsänderung, Erhalt und Ertüchtigung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken, Gebäude C - ehemaliges Gesindehaus und Gebäude D - ehemalige Packhalle, Antrag auf Befreiung, Baumschulenstr. 3
14. Bauantrag - Antrag auf unbefristete Nutzung des Lagerhauses als Garage, Lager, Hobbyraum und Second-Hand-Laden, Baumschulenstr. 3
15. Bauantrag - Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, St.-Heinricher-Str. 63
16. Bauantrag - Neubau eines Wohngebäudes mit Carport, Tiefentalweg 28
17. Verlängerung Bauantrag - Neubau einer Garage mit Nebenraum, Wolfetsried 1-3
18. Aufstellung eines Aussichtsfernrohres
19. öffentliche Bekanntgaben

20. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Sachverhalt:

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

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

GMR von Jungenfeld, 2. BGM Habich und GMR Müller sind entschuldigt.

Frau Christiane Willkomm ist am 21. August verstorben. Frau Willkomm war von 1990 bis 2002 Mitglied des Seeshaupter Gemeinderates, Trägerin der silbernen Bürgermedaille, Initiatorin des Kulturkreises, große Förderin unserer Partnerschaft mit St. Trojan, Mitorganisatorin des gemeindlichen Seniorenzentrums und vieles mehr.

BGM Egold bittet alle Anwesenden sich für eine Schweigeminute zu erheben.

2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22.07.2025

Sachverhalt:

BGM Egold fragt, ob es Einwände zum Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 22.07.2025 gebe. Schriftlich sind keine Einwände eingegangen.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 22.07.2025 wie vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

3. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

Sachverhalt:

In der nichtöffentlichen GR-Sitzung vom 22.07.2025 hat der Gemeinderat beschlossen, dass der Auftrag für Erkundungsmaßnahmen bzw. Suche eines möglichen zusätzlichen Wassergewinnungs-Standortes zur Stärkung der Trinkwasserversorgungssicherheit der Gemeinde an den wirtschaftlichsten Anbieter vergeben wird. Außerdem wurde beschlossen, dass der Lader des gemeindlichen Bauhofes und des Wasserwerks, der irreparabel defekt war, ersetzt wird.

4. Bestellung des Wahlleiters und des stellvertretenden Wahlleiters für die Gemeindewahlen 2026

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat für die Gemeindewahlen einen Wahlleiter und einen stellvertretenden Wahlleiter zu berufen. Für diese Ämter kann der Erste Bürgermeister, ein weiterer Bürgermeister, ein Gemeinderatsmitglied, ein Bediensteter der Verwaltungsgemeinschaft oder ein Wahlberechtigter berufen werden. Zum Wahlleiter oder dessen Stellvertreter kann nicht berufen werden, wer bei der Wahl zum Ersten Bürgermeister oder zum Gemeinderat als bewerbende Person aufgestellt wird, für diese Wahlen eine Aufstellungsversammlung geleitet hat oder Beauftragter eines Wahlvorschlags oder dessen Stellvertreter ist (Art. 5 Abs. 1 GLKrWG).

Es wird vorgeschlagen, den Geschäftsleiter der Verwaltungsgemeinschaft Seeshaupt, Herrn Georg Bäck als Wahlleiter und den Kämmerer Herrn Stefan Jocher als dessen Stellvertreter zu berufen.

Zudem müssen die im Gemeinderat vertretenen Parteien und Gruppierungen der Verwaltung geeignete Personen, die Mitglieder bzw. deren Stellvertreter im Wahlausschuss sein sollen, benennen.

BGM Egold bedankt sich ausdrücklich bei der Verwaltung für die Bereitschaft.

Beschluss:

Herr Georg Bäck wird als Wahlleiter und Herr Stefan Jocher als dessen Stellvertreter für die Gemeindewahlen 2026 in der Gemeinde Seeshaupt berufen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

5. Neuerlass der Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Seeshaupt

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.07.2025 beschlossen den Hebesatz für die Erhebung der Zweitwohnungssteuer zum 01.01.2026 von bisher 15 v.H. auf 20 v.H. zu erhöhen.

Um diesen Grundsatzbeschluss umzusetzen, ist noch der Erlass einer neuen Satzung zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer erforderlich. Der Entwurf der Satzung liegt den Mitgliedern des Gemeinderates vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 16.09.2025, der dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist, als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

6. Änderung der Stellplatzsatzung

Sachverhalt:

Aufgrund der Änderung der Bayerischen Bauordnung zum 01.10.2025 ist die Neuaufstellung der Stellplatzsatzung notwendig, da die gesetzliche Stellplatzpflicht zukünftig entfällt.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt folgende Satzung und beauftragt die Verwaltung diese ortsüblich bekannt zu machen:

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Seeshaupt inklusive der Ortsteile Magnetsried und Jenhausen. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.

- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3 Richtzahlen

- (1) Die Anzahl der aufgrund § 2 dieser Satzung herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nach den in der GaStellV festgelegten Richtzahlen zu berechnen. Rechnerisch sich ergebende Bruchteile von Stellplätzen sind aufzurunden.
- (2) Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- (4) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (5) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich (Doppelbelegung).
- (6) Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes für eine geänderte Nutzung werden bereits nachgewiesene Kfz-Stellplätze aus früheren Nutzungen angerechnet. Das Gleiche gilt für frühere Nutzungen, für die im Rahmen einer baurechtlichen Genehmigung kein Stellplatznachweis gefordert war, wobei hier ein fiktiver Stellplatzbedarf unter Beachtung der Richtzahlen gemäß GaStellV zu ermitteln ist. Bereits abgelöste

Stellplätze aus früheren Nutzungen gelten für geänderte Nutzungen weiter fort.

- (7) Berechtigungen zur Nutzung des öffentlichen Raumes für das Abstellen von Kraftfahrzeugen (z.B. Anwohnerparkausweise) werden nicht auf den zu führenden Gesamtstellplatznachweis im baurechtlichen Antragsverfahren angerechnet und begründen keinen Anspruch auf Gewährung einer Stellplatzabläse gemäß § 4 dieser Satzung.

§ 4

Herstellung und Ablöse der Stellplätze

- (1) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz 15.000,00 Euro. Die Einzelheiten der Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.
- (2) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.
- (3) Die erforderlichen Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein. Stauräume vor Garagen gelten nicht als Stellplätze im Sinne dieser Satzung.

§ 5

Anforderungen an die Herstellung

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (3) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 Meter Länge vorhanden sein. Dies gilt auch für offene Garagen (Carports). Diese Länge wird gemessen von der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Außenwand der Garage beziehungsweise der nächstgelegenen Stützkonstruktion eines Carports an der zur öffentlichen Verkehrsfläche schmalsten Stelle. Bei Garagen ist ein konstruktiver Dachüberstand bis maximal 0,30 Meter über diese Außenwand hinaus und bei Carports ein konstruktiver Dachüberstand von maximal 0,30 Meter über die der öffentlichen Verkehrsfläche nächstgelegene Stützkonstruktion das der jeweils schmalsten Stelle hinaus zulässig.
- (4) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

§ 6 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7 Schlussbestimmungen

- (1) Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft.
- (2) Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Seeshaupt vom 25.01.1995 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

7. Fortschreibung des Regionalplans

Sachverhalt:

Der Planungsausschuss des Planungsverbands Region Oberland hat in seiner Sitzung am 10.07.2025 die Einleitung des Beteiligungsverfahrens zur 11. Fortschreibung der Kapitel „B II Siedlungsentwicklung“ und „B IX Mobilitätsentwicklung“ beschlossen. Mit dieser Fortschreibung sollen die Festlegungen der bisherigen Kapitel „B II Siedlungswesen“ und „B IX Verkehrs- und Nachrichtenwesen“ im Regionalplan neu gefasst werden.

Zu einzelnen Punkten:

- **B IX, Mobilitätsentwicklung:**

Im **Leitbild** wird unter 1.1 der Grundsatz (Auszug) formuliert, dass „den Mobilitätsbedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen hinsichtlich Sicherheit, Erreichbarkeit, Barrierefreiheit, Teilhabe sowie räumlicher und zeitlicher Verfügbarkeit Rechnung getragen werden soll“!

Unter 1.2 steht der Grundsatz „Die Möglichkeit digitaler Mobilitätsdienstleistungen sollen verstärkt genutzt und Mobilitätsangebote zur Überwindung der sog. ersten/letzten Meile sowie zur Erschließung von Flächengemeinde im öffentlichen Verkehr ausgebaut werden.“

Zum **Ausbau des öffentlichen Verkehrs** wird unter 2.2.7 der Grundsatz formuliert „Der Takt im Schienenverkehr soll verdichtet und die Fahrzeugkapazitäten sollen auch im Freizeitverkehr erhöht werden.“

Unter 2.3.4 steht der Grundsatz „Zur Gewährleistung einer leistungsfähigen Bedienung in der Fläche sollen Bedarfsverkehre und flexible Angebotsformen ausgebaut werden.“

Zum **Straßenverkehr** steht unter 3.1.3 der Grundsatz: „Dem Schutz der Wohnbevölkerung vor negativen Umwelteinwirkungen des motorisierten Straßenverkehrs soll ein besonderer Stellenwert beigemessen werden.“

Zu **Fuß- und Radverkehr** sind nur drei Grundsätze aufgeführt. Unter 4.2 der Grundsatz (Auszug): „Das regionale Radwegenetz für den Alltags- und Freizeitverkehr soll zusammenhängend und sicher gestaltet, einheitlich beschildert und bedarfsgerecht ausgebaut werden.“

Unter 4.3 (G) wird auf die Radverkehrsachsen in der Karte 4 verwiesen, in dieser fehlt eine Verbindung zwischen Seeshaupt und Iffeldorf!

B II, Siedlungsentwicklung:

In der Begründung zu 1.3 wird auf die „Mitwirkung in überregionalen Zusammenschlüssen wie der IBA“ hingewiesen. Die ist von der Verbandsversammlung noch nicht beschlossen (Datum: 31.10.25!)

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt eine Einwendung gegen das Fehlen der Radwegeverbindung nach Iffeldorf zu formulieren. Die Verwaltung setzt diesen Beschluss um.

Die darüber hinaus im Sachverhalt aufgeführten Grundsätze sollen gegenüber den Fachbehörden in den Vordergrund gerückt werden.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

8. Einbeziehungssatzung Bahnhofstraße

Sachverhalt:

Die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolge von 04.07.2025 bis einschließlich 21.07.2025.

8.1 Änderung des Flächennutzungsplans

Sachverhalt:

Das Landratsamt verlangt in seiner letzten Stellungnahme die Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich (7:1) folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplans.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

8.2 Einbeziehungssatzung - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolge von 04.07.2025 bis einschließlich 21.07.2025.

Das Landratsamt hat in dieser Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sie das Verfahren der Einbeziehungssatzung als rechtswidrig ansehen und fordern die Gemeinde auf, ein ordentlichen Bebauungsplanverfahren zu starten.

Von folgenden Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1. Regierung von Oberbayern
2. Planungsverband Region Oberland

3. Landratsamt Weilheim-Schongau – SG Bauleitplanung
4. LRA Weilheim Schongau – Technischer Umweltschutz
5. LRA Weilheim Schongau – Umweltschutzverwaltung
6. Abwasserverband Starnberger See 20.05.2025
7. Handwerkskammer

Folgende Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

WWA
 Gemeinde Eberfing
 Stadt Weilheim
 Vodafone

Folgende Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

.....

Folgende private Einwendungen liegen vor:

- 01 PRIVAT: Horst Dehnicke, 21.07.2025
 02 PRIVAT: Matthias Fladner, 18.07.2025
 03 PRIVAT: Maximilian und Dr. Luitgard Amon 20.07.2025
 04 PRIVAT: Christa Hallmann 18.07.2025
 Erbgemeinschaft Hallmann 18.04.2025

1	Regierung von Oberbayern- 11.07.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>zu o.g. Einbeziehungssatzung hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 19.05.2025 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben wird verwiesen. Darin erhoben wir zuletzt keine Bedenken gegenüber der Planung.</p> <p>Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, steht die Einbeziehungssatzung als städtebauliche Satzung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.</p> <p>Wir weisen jedoch nochmals ausdrücklich darauf hin, dass unsere landesplanerische Stellungnahme keine bauplanungsrechtliche Beurteilung darstellt. Sie bezieht sich ausschließlich auf die im Rahmen einer städtebaulichen Satzung einschlägigen raumordnerischen Belange. Ein Verweis auf unsere Stellungnahme zur Begründung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit im Rahmen der Abwägung – insbesondere im Zusammenhang mit der privaten Stellungnahme 01 – ist daher nicht sachgerecht. Die bauplanungsrechtliche Bewertung obliegt der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde begrüßt die Klarstellung, dass aus Sicht der Landesplanung keine Bedenken gegen die Einbeziehungssatzung bestehen. Der ausdrückliche Hinweis auf die fehlende bauplanungsrechtliche Bindungswirkung der Stellungnahme wird beachtet. Die bauplanungsrechtliche Prüfung obliegt der unteren Bauaufsichtsbehörde und wird im weiteren Verfahren beachtet.</p>
2	Planungsverband Region Oberland- 20.07.25	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 11.07.2025 an.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	Landratsamt Weilheim-Schongau Bauleitplanung – 18.7.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>Wir halten nach wie vor an unserer Auffassung fest, wonach die Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung nicht erfüllt sind und stattdessen ein förmliches Bauleitplanverfahren durchzuführen ist.</p> <p>In unserer vorangegangenen Stellungnahme wurden die rechtlichen Hintergründe klar dargelegt und unter Angabe der jeweiligen</p>	

<p>Rechtsprechung näher erläutert. Im Rahmen der Abwägung wurde behauptet, es sei trotzdem möglich; für diesen Bereich eine Einbeziehungssatzung mit dieser Regelungsdichte zu erlassen. Eine substantiierte Erörterung einer anderen Rechtsauffassung unter Nennung einschlägiger Rechtsprechung fehlt gänzlich.</p> <p>Im Großen und Ganzen halten wir daher an unserer vorangegangenen Stellungnahme vom 22.05.2025 fest. Ergänzend hierzu möchten wir die Einschränkung im Sinne von § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB, wonach in einer Einbeziehungssatzung (lediglich) einzelne Festsetzung getroffen werden können, näher zu erläutern. Einbeziehungssatzungen sind nur im Anschluss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile möglich, durch die eine Prägung des angrenzenden Bereichs erkennbar ist. Die Aussage, wonach <i>lediglich notwendige Festsetzungen zur Steuerung der Einfügung in die nähere Umgebung (offene Bauweise, max. Wandhöhe, GRZ) getroffen wurden</i>, ist widersinnig. Denn es liegt in der Natur einer Einbeziehungssatzung, dass eine Prägung durch die angrenzende Bestandsbebauung vorhanden sein muss. Insofern ergeben sich die Vorgaben, was gebaut, wo gebaut und wie groß gebaut werden darf anhand der näheren Umgebung, ohne dass es hierfür entsprechender Festsetzungen bedarf. Möchte die Gemeinde hierzu Regelungen treffen bleibt ihr lediglich ein förmliches Bauleitplanverfahren, das unserer Auffassung nach ohnehin anzuwenden ist.</p> <p>Sollte die Einbeziehungssatzung beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht werden gehen wir von einer offenkundig rechtswidrigen Satzung aus.</p>	
<p>• Zur Verfahrensart</p> <p>Der planerische Wille der Gemeinde kann vorliegend nicht über eine Einbeziehungssatzung umgesetzt werden. Stattdessen sind die Voraussetzungen für die angedachte Bebauung über eine förmliche Bauleitplanung zu schaffen (Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan).</p> <p><i>Nicht möglich ist es, eine Einbeziehungssatzung an ein qualifiziert beplantes Gebiet anzubinden (so auch VGH BaWü, Urt. v. 8. 4. 2009 – 5 S 1054/08-). Für die Erweiterung solcher beplanten Gebiete steht ausschließlich das Instrumentarium der (förmlichen) Bauleitplanung zur Verfügung.</i> (Spieß in: Jäde/Dirnberger, Kommentar zum BauGB und zur BauNVO, 10. Auflage, Rn. 46 zu § 34 BauGB)</p> <p>Das mit der Einbeziehungssatzung zu überplanende Gebiet liegt über seine gesamte Länge hinweg an dem beplanten Gebiet „Sanitätsrat-Jeggle-Straße“. Diesem liegt ein qualifizierter Bebauungsplan zugrunde.</p> <p>Auch hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen wird der Rahmen des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB überschritten. Demnach können <i>einzelne</i> Festsetzungen getroffen werden.</p> <p><i>Ihrer Funktion entsprechend haben sich ihre Festsetzungen auf die spezifische Zielsetzung, den Innenbereich um einzelne Außenbereichsflächen zu ergänzen, zu beschränken. Entspricht daher der Regelungsumfang der Festsetzungen einer Einbeziehungssatzung einem (einfachen oder qualifizierten) Bebauungsplan, wird der Regelungsrahmen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB überschritten.</i> (VGH München Beschl. v. 5.8.2021 – 1 NE 21.1791, BeckRS 2021, 24898 Rn. 18, beck-online)</p>	<p>Die Gemeinde hat die Verfahrensart sorgfältig geprüft und geht weiterhin davon aus, dass die Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfüllt sind:</p> <p>Das Plangebiet liegt am Ortsrand und grenzt an eine im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Die vorhandene Bebauung nördlich und östlich (Sanitätsrat-Jeggle-Straße) begründet einen städtebaulichen Zusammenhang.</p> <p>Eine Einbeziehungssatzung kann – entgegen der zitierten Meinung – auch in räumlicher Nähe zu qualifizierten Bebauungsplänen erfolgen, solange sie sich in ihrer Zielrichtung (maßvolle Ortsabrundung) und im Regelungsgehalt auf die gesetzlich zulässigen Inhalte beschränkt.</p> <p>Der Umfang der getroffenen Festsetzungen bleibt im Rahmen des § 34 Abs. 5 Satz</p>

<p>Die vorliegende Einbeziehungssatzung enthält Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans (Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und örtliche Verkehrsflächen). Anhand der Regelungsdichte ist eine Einbeziehungssatzung nicht anwendbar.</p> <p>Das Verfahren ist in das reguläre Bauleitplanverfahren überzuleiten (Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan).</p>	<p>2 BauGB: Es wurden keine örtlichen Bauvorschriften im Sinne des Art. 81 BayBO getroffen, sondern lediglich notwendige Festsetzungen zur Steuerung der Einfügung in die nähere Umgebung (offene Bauweise, max. Wandhöhe, GRZ). Diese dienen ausschließlich der Sicherstellung der städtebaulichen Einfügung.</p>
<p>• Zur Erschließung</p> <p>Es sollte überlegt werden, ob statt einer privaten Verkehrsfläche die Erschließungsstraße der Öffentlichkeit gewidmet und dementsprechend festgesetzt werden sollte.</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB lässt ausdrücklich die Festsetzung privater Verkehrsflächen zu. Eine solche Ausweisung kommt namentlich für Verkehrsflächen in Betracht, die keine Verbindungswirkung haben, sondern ausschließlich der Erschließung einiger weniger anliegender Grundstücke dienen. (aus: Ulrich Kuschnerus, „Der sachgerechte Bebauungsplan“, 3. Auflage, Rn. 918)</p> <p>Mit der Privatstraße sollen vier Doppelhäuser erschlossen werden; der Privatweg endet mit einem Wendehammer. Es ist in unseren Augen vertretbar, hier <i>noch</i> von einem Anliegerweg zu sprechen, über den nur wenige Baugrundstücke erschlossen werden.</p> <p>Sollte sich die Gemeinde entschließen, die Bebauung irgendwann fortführen zu wollen (etwa Fl.-Nr. 299), ist sie von den Eigentümern des Privatwegs abhängig, wenn sie keine anderweitige Erschließung herstellen will. Wir bitten dies zu bedenken.</p>	<p>Zum Hinweis auf eine mögliche langfristige Bauaufstockung (z. B. Fl.Nr. 299) wird angemerkt, dass es sich hier um eine rein hypothetische Erweiterung handelt. Eine gesicherte Erschließung im Rahmen der vorliegenden Planung ist gegeben. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere bauliche Entwicklung angestrebt werden, wird das notwendige Erschließungskonzept in der dann erforderlichen Abwägung erneut zu betrachten sein. Eine öffentliche Widmung ist derzeit weder erforderlich noch beabsichtigt.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hält weiterhin an der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB fest.</p>	

4	LRA- Technischer Umweltschutz 15.07.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p><u>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit</u> In der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme vom 12.05.2025 wurde eine Grund-risorientierung vorgeschlagen, die aber nur für eine Firstrichtung senkrecht zur Staatsstraße „funktioniert“. Der Text wurde in die jetzige Planfassung übernommen, gleichzeitig wurde allerdings auch keine Firstrichtung mehr vorgegeben. Dadurch wird z.B. bei der jetzigen Gebäudedarstellung (Vorschlag in der Satzung) aber die am meisten vom Straßenverkehrslärm betroffene Gebäudeseite (Nordosten) für schutzbedürftige Räume „frei gegeben“ (das Gebäude selbst bewirkt bei dieser Gebäudestellung keine Abschirmung der Nordostseite!).</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</u> Variante 1: Die Formulierung der jetzigen Fassung der Einbeziehungssatzung wird beibehalten, im Planteil wird aber die Firstrichtung „senkrecht zur Staatsstraße“ verbindlich vorgegeben. Variante 2: Im Planteil wird weiterhin keine Firstrichtung vorgegeben. In den Festsetzungen wird folgende Formulierung für die Grundrisorientierung aufgenommen:</p>	<p>Es erfolgt die Überarbeitung in Begründung und die Ergänzung der Aussagen zur Grundrisorientierung. Dabei wird die vorgeschlagene Variante 2 übernommen.</p>

<p>„Grundrissorientierung (GO): Schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) sind so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der/den von der Staatsstraße abgewandten Gebäudeseite/n (keine Sichtverbindung zur Staatsstraße) besitzen. Alternativ können die vorgenannten Räume auch an einer anderen Gebäudeseite errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines (kalten) Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.“</p>	
<p><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:</u> Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich keine grundsätzlichen Einwendungen, da in der Satzung unter 6.1 eine Grundrissorientierung für schutzbedürftige Räume auf Parzelle 4 festgesetzt wird. (Die Erforderlichkeit der Maßnahme wurde überschlägig rechnerisch überprüft.) Diese vorgesehene Grundrissorientierung setzt jedoch fest, dass die schutzbedürftigen Räume ein von der Staatsstraße abgewandtes Fenster besitzen oder mittels architektonischer Selbsthilfemaßnahmen geschützt werden müssen. Das geplante Gebäude (Parzelle 4) soll derzeit jedoch so angeordnet werden, dass diese Räumlichkeiten bei der östlichen Doppelhaushälfte ein Fenster auf der „von der Staatsstraße abgewandten“ <i>nördlichen</i> Gebäudeseite besitzen müssten bzw. sonstige Maßnahmen (teilverglaste Balkone, kalte Wintergärten u.ä.) erforderlich sind. Eine vernünftige Grundrissplanung ist damit aber kaum möglich. Daher wird dringend empfohlen, den vorgegebenen Hauptfirst dergestalt zu drehen, dass dieser senkrecht zur Staatsstraße steht. Damit wären bei der östlichen Doppelhaushälfte zwei Fassaden (nordöstlich, südwestlich) für die Anordnung von Fenstern der schutzbedürftigen Räume möglich. Die Festsetzung müsste dann wie folgt geändert werden: „Grundrissorientierung (GO): Schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) sind so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach Nord- osten, Nordwesten oder Südwesten besitzen. Alternativ können die vorgenannten Räume auch an der südöstlichen Gebäudeseite errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines (kalten) Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.“</p>	<p>Die Gemeinde erkennt den Hinweis des Technischen Umweltschutzes als fachlich berechtigt an. Ziel der Planung ist es, sowohl den Immissionsschutzanforderungen als auch einer funktionalen und gestalterisch stimmigen Bebauung gerecht zu werden.</p> <p>Die vorgesehene Festsetzung der Firstrichtung wird daher für Parzelle 4 bewusst entfallen, um eine größere gestalterische und grundrissbezogene Flexibilität zu ermöglichen. Auf diese Weise können schutzbedürftige Räume – insbesondere in der östlichen Doppelhaushälfte – besser in Richtung immissionsarmer Fassaden orientiert werden.</p> <p>Gleichzeitig wird die textliche Festsetzung zur Grundrissorientierung gemäß dem fachlichen Vorschlag der Immissionsschutzbehörde aufgenommen. So wird sichergestellt, dass Schlaf-, Kinder-, Wohn- und Arbeitsräume entweder zu Nordosten, Nordwesten oder Südwesten orientiert sind oder geeignete bauliche Schutzmaßnahmen (z. B. kalte Wintergärten, verglaste Balkone) erhalten.</p> <p>„Grundrissorientierung (GO): Schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) sind so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach Nord- osten, Nordwesten oder Südwesten besitzen.</p>

		Alternativ können die vorgenannten Räume auch an der südöstlichen Gebäudeseite errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines (kalten) Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird“
--	--	--

5	LRA- Sachbereich Fachlicher Naturschutz..05.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	Naturschutz: <i>Keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</i>	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Keine Änderungen erforderlich

6	Abwasserverband Starnberger See 07.07.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	als einem Träger öffentlicher Belange wurden dem Abwasserverband Starnberger See von der Gemeinde Seeshaupt mit Schreiben vom 04.07.2025 die Unterlagen für obiges Bauleitverfahren zugesandt. Die schmutzwassertechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist erst mit Fertigstellung und Inbetriebnahme des neu zu errichtenden Schmutzwassersystems einschließlich Anbindung an den Bestand tatsächlich gesichert. Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 13.05.2025. Weitere Bedenken, Hinweise oder Anregungen bringt der Abwasserverband nicht vor.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen
	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Keine Änderungen erforderlich

7	Handwerkskammer. 17.07.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Planvorhaben der Gemeinde Seeshaupt, das das derzeit im Außenbereich befindliche 4.315 m ² große Grundstück Fl.-Nr. 278, Gemarkung Seeshaupt an der Bahnhofstraße in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen soll. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern nimmt die geringfügigen Anpassungen am Satzungsentwurf im Zuge des vorausgegangenen Beteiligungsverfahrens zur Kenntnis und hat gegenüber der Planung mit dem Zweck der Errichtung von vier Doppelhäusern keine Anmerkungen vorzubringen..	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen
	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Keine Änderungen erforderlich

8	IHK 21.07.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „für das Grundstück Fl. Nr. 278, Gemarkung Seeshaupt im Bereich Seeshaupt- Bahnhofstraße“ gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB und deren Inhalten einverstanden. Wir begrüßen, dass im Rahmen der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 34 Abs. 5 S. 2 i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung der Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft daher nicht geltend zu machen.	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

01	PRIVAT: Horst Dehnicke, 21.07.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>da ich auf meine Stellungnahme vom 22.04.2025 trotz Nachfrage leider keine Antwort erhalten habe, erlaube ich mir im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung der o.g. Einbeziehungssatzung nochmals Stellung zu nehmen:</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: ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘, d.h. aufgrund des hochwertigen Landschaftsraums in Verbindung mit dem knappen Siedlungsraum sollten städtebauliche Entwicklung zuerst innerörtliche Gebäude- und Flächenpotentiale berücksichtigen, bevor an den Siedlungsrändern neu gebaut wird.“</p> <p>Der Satzungsentwurf tut genau das Gegenteil, indem ausgerechnet am Siedlungsrand im Außenbereich neues Baurecht geschaffen wird. Dies verwundert umso mehr, da die Gemeinde die Flächenpotenziale im Bestand nicht analysiert hat und ohne diese Grundlage weder den tatsächlichen Bedarf an Siedlungsflächen korrekt ermitteln, noch flächensparende Lösungen entwickeln kann. Weshalb prüft die Gemeinde nicht, wo es Baulücken gibt und wie sie geschlossen werden 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 auf die „grüne Wiese“ und opfert wertvolle landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich? Die Begründung zum Satzungsentwurf liefert dazu leider auch keinerlei Hinweise, da sie im wesentlichen nur gesetzliche Vorgaben wiederholt, aber überhaupt nicht erläutert, wie denn diese Vorgaben hier konkret umgesetzt werden.</p> <p>Auch die Handlungsempfehlungen aus dem Dorfentwicklungskonzept werden einfach missachtet: „Grundsätzlich sind vorhandene Baurechte zu nutzen sowie weitere Flächenpotentiale zu ermitteln und in Form eines Baulückenkatasters 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. Dies führt auch bereits zum nächsten Punkt:</p>	
	<p>2. Die Satzung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans</p> <p>Im Flächennutzungsplan, der auf der Internetseite der Gemeinde Seeshaupt verfügbar ist, ist die betreffende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Satzung sieht auf dieser Fläche nun aber Wohnbebauung vor und widerspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Voraussetzung aus § 34 (5) S. 1 Nr. 1 BauGB, wonach eine Einbeziehungssatzung „mit einer geordneten</p>	

	<p>städtebaulichen Entwicklung vereinbar“ sein muss, ist daher nicht gegeben. Die Satzung entbehrt damit einer Rechtsgrundlage und ist unzulässig.</p>	
	<p>3. Die Satzung widerspricht den eigenen Zielsetzungen unter der Nr. 1 der Begründung flächensparend Wohnraum zu schaffen. Mit der dargestellten Bebauung durch Doppelhäuser wird das Ziel verfehlt bezahlbare Wohnraumflächen zu schaffen. Die Bau-, Erschließungs- und Unterhaltskosten bezogen auf die Wohnfläche liegen bei dieser Bauweise deutlich höher als beispielsweise im Geschosswohnungsbau. Der Satzungsentwurf ist damit nicht nur teuer und ineffizient für die Bauwerber, auch die eigentlichen Ziele der Planung werden damit konterkariert. Angesichts der zuletzt massiv angestiegenen Baukosten ist die Entscheidung für diese Planung nicht nachvollziehbar.</p>	
	<p>4. 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>5. 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 bschnitts 3.1.1 LEP: „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“ Die Grundsätze enthalten Aussagen, die von allen öffentlichen Stellen gemäß Art. 3 BayLplG bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. 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>6. Das Instrument der Einbeziehungssatzung wird falsch angewendet Der Anwendungsbereich einer Einbeziehungssatzung beschränkt sich auf eine Abrundung bereits vorhandener bebauter Bereiche. Der neue Ortsrand wird nun aber durch eine Straße gebildet, die als Sackgasse mit Wendehammer zudem noch sehr unwirtschaftlich nur auf einer Seite Grundstücke erschließt. Es liegt auf der Hand, dass die westliche Seite der Straße mit der gleichen Vorgehensweise zu einem späteren Zeitpunkt Baurecht erhalten wird. Diese Salamtaktik kann weder der Zweck einer Einbeziehungssatzung sein, noch ist sie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienlich. Die Gemeinde oder das beauftragte Planungsbüro hat anscheinend Zweifel, dass die Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung überhaupt vorliegen und die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs die betreffende Fläche ausreichend prägt. Anders ist es kaum zu erklären, weshalb man sich für so weitreichende Festlegungen etwa zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder sogar zu Dachneigungen veranlasst sieht, allesamt Dinge, die sich ja gerade aus der baulichen Prägung der Nachbarschaft ergeben sollten. Eine Einbeziehungssatzung macht doch aus einem Außenbereich einen (unbeplanten!) Innenbereich nach § 34</p>	


	<p>BauGB und ist eben nicht das gleiche wie ein Bebauungsplan. Der Regelungsumfang des Satzungsentwurfs entspricht aber der eines Bebauungsplans, was dazu führt, dass der Regelungsrahmen des § 34 (4) S 1 Nr. 3 BauGB überschritten wird.</p> <p>Siehe hierzu auch VGH München, Beschluss v. 05.08.2021 – 1 NE 21.1886. Ist das eine rechtlich solide Grundlage, auf die wir bauen können?</p>	
	<p>7. Formale Fehler</p> <p>Die Bekanntmachung setzt die Fehler konsequent fort, da sie sich auf einen „Aufstellungsbeschluss“ für einen Bebauungsplan nach § 2 BauGB beruft, den es für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 wohl kaum gegeben haben dürfte? Auch weiter unten wird weiter konsequent von einem Bebauungsplan gesprochen, den die Gemeinde doch gar nicht aufstellen (und schon gar nicht ändern) wollte? Zitat: „Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.“</p> <p>Man wird vermutlich erneut auslegen müssen.</p>	
	<p>im Rahmen der öffentlichen Auslegung der o.g. Einbeziehungssatzung nehme ich wie folgt Stellung:</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: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, d.h. aufgrund des hochwertigen Landschaftsraums in Verbindung mit dem knappen Siedlungsraum sollten städtebauliche Entwicklung zuerst innerörtliche Gebäude- und Flächenpotentiale berücksichtigen, bevor an den Siedlungsändern neu gebaut wird.“</p> <p>Der Satzungsentwurf läuft eben diesem Ziel zuwider, indem genau am Siedlungsrand neues Baurecht geschaffen wird. Dies verwundert umso mehr, da die Gemeinde die Flächenpotenziale im Bestand nicht analysiert hat und ohne diese Grundlage weder den tatsächlichen Bedarf an Siedlungsflächen korrekt ermitteln, noch flächensparende Lösungen entwickeln kann. Die Handlungsempfehlungen aus dem Dorfentwicklungskonzept werden damit missachtet:</p> <p>„Grundsätzlich sind vorhandene Baurechte zu nutzen sowie weitere Flächenpotentiale zu ermitteln und in Form eines Baulückenkatasters 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, § 2 (3) BauGB.</p> <p>Dies führt auch bereits zum nächsten Punkt:</p>	<p>Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den formulierten Zielen. Es handelt sich um eine maßvolle Ortsabrundung in direktem Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum (Sanitätsrat-Jeggle-Straße) – also gerade nicht um eine expansive Außenentwicklung, sondern um eine Ergänzung des Ortskörpers im räumlichen Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung. Auch die Regierung von Oberbayern hat im Rahmen ihrer Stellungnahme keine landesplanerischen Bedenken geäußert.</p>
	<p>2. Die Satzung widerspricht den Darstellungen des</p>	<p>Ein Widerspruch zur Darstellung</p>

<p>Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan, der auf der Internetseite der Gemeinde Seeshaupt verfügbar ist, ist die betreffende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Satzung sieht auf dieser Fläche nun Wohnbebauung vor und widerspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Voraussetzung aus § 34 (5) S. 1 Nr. 1 BauGB, wonach eine Einbeziehungssatzung „mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar“ sein muss, ist daher nicht gegeben. Die Satzung entbehrt damit einer Rechtsgrundlage und ist unzulässig.</p>	<p>des FNP steht der Satzung nicht zwingend entgegen, da § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ausdrücklich die Aufstellung von Einbeziehungssatzungen im Außenbereich ermöglicht. Das Vorhaben ist im Sinne des § 34 Abs. 5 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, wie auch die höhere Landesplanungsbehörde ausdrücklich bestätigt hat. Eine FNP-Änderung ist bei Anwendung der Einbeziehungssatzung nicht erforderlich.</p>
<p>3. Die Satzung widerspricht den eigenen Zielsetzungen unter der Nr. 1 der Begründung flächensparend Wohnraum zu schaffen. Mit der dargestellten Bebauung durch Doppelhäuser wird das Ziel bezahlbare Wohnraumflächen zu schaffen verfehlt. Die Bau-, Erschließungs- und Unterhaltskosten bezogen auf die Wohnfläche liegen bei dieser Bauweise deutlich höher als beispielsweise im Geschosswohnungsbau. Der Satzungsentwurf ist damit nicht nur teuer und ineffizient für die Bauwerber, auch die eigentlichen Ziele der Planung werden damit konterkariert. Angesichts der zuletzt massiv angestiegenen Baukosten ist die Entscheidung für diese Planung nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Die Entscheidung für Doppelhausbebauung basiert auf der Zielsetzung, familiengerechten Wohnraum für Einheimische zu schaffen. Sie stellt eine Kompromisslösung zwischen Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau dar, die sowohl dem Ortsbild als auch wirtschaftlichen Erwägungen gerecht wird. Die Wahl der Gebäudetypologie erfolgt zudem in bewusster Anlehnung an die Umgebung, die ebenfalls durch kleinteilige offene Bauweise geprägt ist.</p>
<p>4. Die Satzung widerspricht dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Die Ausweisung neuer Bauflächen, noch dazu ohne fundierte Bedarfsermittlung und Analyse des Flächenpotenzials im Bestand (s.o.) widerspricht den Grundsätzen des Abschnitts 3.1.1 LEP: „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“ Die Grundsätze enthalten Aussagen, die von allen öffentlichen Stellen gemäß Art. 3 BayLplG bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Der Flächenverbrauch, die Zersiedelung von Natur und Landschaft und der Verlust landwirtschaftlicher Flächen fängt vor unserer Haustür an, auch scheinbar kleine Baugebiete wie in diesem Fall tragen dazu bei.</p>	<p>Das Vorhaben steht im Einklang mit den Grundsätzen des LEP: Die Planung erfolgt in unmittelbarem Anschluss an den Ort. Die Innenentwicklung im engeren Sinne ist in Seeshaupt in Teilen bereits ausgeschöpft, weitere Potenziale sind begrenzt. Der Umfang von 0,4315 ha wird – auch nach Auffassung des AELF – kritisch gesehen, aber im Rahmen einer gemeindlichen Gesamtverantwortung für Wohnraum als vertretbar eingestuft. Die kompakte Anordnung in Doppelhausstruktur reduziert den Flächenverbrauch pro Wohneinheit deutlich gegenüber klassischen Einfamilienhausformen.</p>

<p>5. Das Instrument der Einbeziehungssatzung wird falsch angewendet. Der Anwendungsbereich einer Einbeziehungssatzung beschränkt sich auf eine Abrundung bereits vorhandener bebauter Bereiche. Der neue Ortsrand wird nun aber durch eine Straße gebildet, die als Sackgasse mit Wendehammer zudem noch sehr unwirtschaftlich nur auf der östlichen Seite Grundstücke erschließt. Es liegt auf der Hand, dass die westliche Seite der Straße mit der gleichen Vorgehensweise zu einem späteren Zeitpunkt Baurecht erhalten wird. Diese Salomitaktik kann weder der Zweck einer Einbeziehungssatzung sein, noch ist sie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienlich.</p> <p>Die Gemeinde oder das beauftragte Planungsbüro hat anscheinend Zweifel, dass die Voraussetzungen für das Instrument der Einbeziehungssatzung überhaupt vorliegen und die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs die betreffende Fläche ausreichend prägt. Anders ist es kaum zu erklären, weshalb man sich für so weitreichende Festlegungen etwa zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder sogar zu Dachneigungen veranlasst sieht, allesamt Dinge, die sich ja gerade aus der baulichen Prägung der Nachbarschaft ergeben sollten. Der Regelungsumfang der Satzung entspricht der eines Bebauungsplans, was dazu führt, dass der Regelungsrahmen des § 34 (4) S 1 Nr. 3 BauGB überschritten wird.</p> <p>Siehe hierzu auch VGH München, Beschluss v. 05.08.2021 – 1 NE 21.1886.</p>	<p>Die Gemeinde sieht die Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung als gegeben. Es liegt ein klarer Zusammenhang zur angrenzenden Bebauung vor, die Fläche ist durch die angrenzende Ortsstruktur geprägt. Der Umfang der getroffenen Festsetzungen dient der sicherstellenden Steuerung der städtebaulichen Einfügung und ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB zulässig. Auch hier ist auf die abweichende fachliche Bewertung durch die Regierung von Oberbayern zu verweisen, die keine Bedenken gegen die Verfahrenswahl geäußert hat.</p> <p>Die Befürchtung einer „Salomitaktik“ weist die Gemeinde zurück. Es liegt kein städtebauliches Entwicklungskonzept für westlich angrenzende Flächen vor, die Erschließung ist ausschließlich auf den Geltungsbereich der Satzung begrenzt.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird gewürdigt, führt jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.</p>	

02	PRIVAT: Matthias Fladner, 19.04.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Egold, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,</p> <p>als Bürger von Seeshaupt nehme ich zu oben genannter Einbeziehungssatzung wie folgt Stellung:</p> <p>Zu Punkt 4.2 Erschließung (Verkehr) „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.“</p> <p>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 könnten. 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.</p>	

	<p>Darstellung der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan</p> <p>Wie bereits im Rahmen der ersten Auslegung bemängelt, täuscht der optische Eindruck der Bebauung im Plan im Hinblick auf die tatsächlich mögliche Bebauung.</p> <p>Die Grundflächen der im Bebauungsplan dargestellten Häuser liegen bei ca. 170 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Grundstücksgröße von 900 m² beträgt die maximale Grundfläche eines Hauses 270 m². Die Darstellung entspricht somit nicht den Festsetzungen.</p> <p>Eine objektivere Beurteilung der wahrscheinlichen Dichte der Bebauung ist so nicht gegeben.</p>	
	<p>Die „Seeshaupter Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung“ verfehlen ihr Ziel</p> <p>Im Rahmen dieser zweiten öffentlichen Auslegung möchte ich erneut einige grundlegende Anregungen zu den „Seeshaupter Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung“ vorbringen.</p>	
	<p>Das zentrale Ziel der „Seeshaupter Leitlinien“ ist es, „ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle B völkerungsgruppen zu schaffen“ und sicherzustellen, dass „der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen aus der örtlichen Bevölkerung möglich ist“.</p> <p>Aus meiner Sicht erreicht die vorliegende Planung keines dieser Ziele.</p> <p>Die Grundstücksgröße für zwei Doppelhaushälften beträgt 900 m², also jeweils 450 m² 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.</p> <p>Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und zwei Vollgeschossen ergibt sich eine Wohnfläche von etwa 215 m² pro Doppelhaushälfte (450 m² x 0,3 x 2 x 0,8 ≈ 216). Hinzu kommen Keller und Nebenräume. Selbst bei erheblicher Eigenleistung dürften die Baukosten bei mindestens 800.000 Euro liegen.</p> <p>Zwar können pro Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten entstehen, sodass sich möglicherweise zwei Parteien für eine Doppelhaushälfte bewerben könnten. Doch selbst dann müssten 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.</p> <p>Was passiert jedoch, wenn keine berechnete Partei vorhanden ist? Nach welchen Kriterien würden 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 m² erwerben kann. In diesem Moment erhält diese Partei ein „Geschenk“ der Allgemeinheit in Höhe von 270.000 Euro – vergleichbar mit einem „unverdienten“ Lottogewinn.</p> <p>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.</p>	

<p>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 könnten 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 Förderungen 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 wären 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 könnten. Dadurch würde auch der Wohnraum für die nachfolgende Generation frei.</p> <p>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>Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p> <p>Bitte senden Sie mir das Abwägungsergebnis zu.</p> <p>Mit herzlichem Gruß</p>  <p>Matthias Fladner</p>	
<p>Errichtung von Wohngebäuden für Einheimische?</p> <p>Seeshaupt benötigt dringend bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen. Der vorliegende Entwurf legt jedoch den Fokus auf gehobene Wohnsituationen, was der wahrgenommenen Nachfrage nicht zu entsprechen scheint. Die Baukosten und die Grundstückspreise sind auch in Oberbayern in den letzten Jahren stark gestiegen und für viele Seeshaupter kaum/nicht mehr erschwinglich.</p> <p>Den aktuellen zentralen Themen städtebaulicher Planungen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Allgemeinen und der aktuellen Bedürfnisse in Seeshaupt im Besonderen wird die Planung nicht gerecht. So wird die Planung den aktuellen Herausforderungen wie demografischer Wandel, der Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie insbesondere der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen nicht gerecht. Die Planung ist lediglich eine Fortschreibung der Vergangenheit.</p> <p>Durch die Bebauung mit Doppelhäusern können keine bezahlbaren Wohnraumflächen geschaffen werden. So werden durch den Bebauungsplan möglicherweise Wohngebäude für Einheimische entstehen, aber letztlich nur für diejenigen, die sich das auch ohne ein Einheimischenmodell leisten könnten.</p> <p>Optische Darstellung im Bebauungsplan</p> <p>Der optische Eindruck der Bebauung täuscht im Hinblick auf die tatsächlich mögliche Bebauung. Die Grundflächen der im Bebauungsplan dargestellten Häuser liegen bei ca. 170 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Grundstücksgröße von 900 m² beträgt die maximale Grundfläche eines</p>	<p>Die Ausführungen werden als konstruktive und fundierte Anregung gewürdigt. Die Berechnungen zur Kostenbelastung sind nachvollziehbar und spiegeln die allgemeine Marktentwicklung in Oberbayern wider. Die Gemeinde teilt die grundsätzliche Sorge um die Finanzierbarkeit von Wohneigentum für breite Bevölkerungsschichten.</p> <p>Gleichzeitig ist festzuhalten, dass die Gemeinde keinen Einfluss auf Bodenrichtwerte, Materialpreise oder Zinsentwicklungen hat. Auch die gestiegenen Baukosten und die</p>

Hauses 270 m².

Seeshaupter Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung erlaube ich mir prinzipielle Anregungen zu den „Seeshaupter Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung“ vorzubringen.

Das erklärte Ziel der „Seeshaupter Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung“ ist es, „dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen wird“ und „dass der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung erfolgen kann.“

Keines dieser beiden Ziele kann durch die vorliegende Planung erreicht werden.

Die Grundstücksgröße für zwei Doppelhaushälften beträgt 900 m², also 450 m² pro sich bewerbender Partei. Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 1.200 Euro, d. h. der Verkehrswert je Bauplatz beträgt 540.000 Euro. Im Rahmen des Einheimischenmodells ist es zulässig, wenigstens den hälftigen Preis zu verlangen. Das bedeutet, dass eine zum Erwerb berechtigte Partei allein für den Bauplatz 270.000 Euro aufbringen muss.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und zwei Vollgeschossen können DHH mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 215 m² entstehen ($450 \times 0,3 \times 2 \times 0,8 = 216$), dazu kommt noch der Keller und weitere Nebenflächen. Selbst mit viel Eigenleistung dürften die Baukosten bei wenigstens 800.000 Euro liegen. Zwar dürfen je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten entstehen und vielleicht wäre es dann möglich, dass sich zwei Parteien für eine Doppelhaushälfte bewerben. Aber selbst dann muss jede Partei mehr als 500.000 Euro aufbringen, um in Seeshaupt Eigentum zu schaffen. Es erscheint mir unwahrscheinlich, dass die berechtigten, Vermögens- und Einkommensschwachen Personen, diesen Betrag aufbringen oder finanzieren können.

Bleiben wir zunächst dabei, dass eine berechtigte Partei einen Bauplatz mit 450 m² für „nur“ 270.000 Euro kaufen kann. Diese Partei bekommt in diesem Augenblick ein Geschenk der Allgemeinheit für 270.000 Euro. Das ist wie ein „unverdienter“ Lottogewinn.

Vor ungefähr 12 Jahren hat mich Armin Mell dazu bewegt für den Seeshaupter Gemeinderat zu kandidieren. Damals kannte ich kaum jemand in Seeshaupt und natürlich hatte ich nicht den Hauch einer Chance gewählt zu werden. Im Rahmen der Aufstellung unseres Wahlprogramms hat mich Armin Mell damals überzeugt, dass ein Einheimischenmodell letztlich keinen bezahlbaren Wohnraum schaffen kann und davon nur wenige in außergewöhnlichem Maße profitieren, während für die durchschnittliche Bevölkerung nichts erreicht wird.

Bekanntermaßen gibt es in Seeshaupt kaum Baugrundstücke. Und wenn es der Gemeinde gelingt, in Zusammenarbeit mit wildstücksüberschreitendem, kleinere Flächen baureif zu machen oder auch durch die Schaffung von Baurecht erhebliche Wertsteigerungen zu erzielen, dann sollte ein Teil dieser Wertschöpfung der Allgemeinheit, also möglichst vielen Seeshauptern, zu Gute kommen. Es sollte aber nicht sein, dass davon nur ganz wenige Menschen profitieren.

Was in Seeshaupt wirklich fehlt ist bezahlbarer Wohnraum in angemessenen Wohnungsgrößen.

Wäre es nicht viel sinnvoller, den gemeindlichen Anteil, der durch Baurechtsschaffung erzielten Wertsteigerung, in den Bau von gemeindlichen Wohnungen zu investieren? Diese gemeindlichen Wohnungen können dann zu moderaten Preisen an diejenigen Menschen vermietet werden, die für Seeshaupt notwendig sind (Menschen im Ehrenamt, in pflegenden Berufen, Gemeindemitarbeitende ...) und die vielleicht keinen Anspruch auf gesetzlich geförderten Wohnraum haben, aber trotzdem nicht über die finanziellen Möglichkeiten verfügen, sich das Seeshaupter Preisniveau zu leisten.

Wenn man darüber hinaus die Verteilung der Wohnflächen in Seeshaupt genauer analysiert, dann wird man feststellen, dass es kaum kleinere Wohnungen gibt. Gerade diese kleineren Wohnungen wären aber notwendig, zum einen für jüngere Menschen, die gerade anfangen sich auf eigene Füße zu stellen und zum anderen natürlich auch für ältere Menschen, die dann

resultierenden Gesamtbelastungen für Bauwerber unterliegen exogenen Faktoren, die nicht über die Bauleitplanung steuerbar sind.

Die geplante Doppelhausbebauung ist Ergebnis einer bewusst flächensparenden, städtebaulich verträglichen Planungsentscheidung. Sie ermöglicht gegenüber Einfamilienhäusern eine höhere Dichte bei geringerer Versiegelung und orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur. Eine Bebauung mit mehrgeschossigem Wohnungsbau wäre an dieser Stelle nicht ortsbildgerecht und würde den zulässigen Rahmen einer Einbeziehungssatzung sprengen.

Die Kritik am Einheimischenmodell selbst betrifft nicht die Satzung, sondern die spätere Grundstücksvergabe. Die Gemeinde wird diese Anregung – wie auch die Idee zur Förderung gemeindlichen Wohnungsbaus – in geeigneter Form in die kommunalpolitische Diskussion einbringen.

<p>möglicherweise einen Anreiz haben, aus ihren zu großen Wohnungen und Häusern auszuziehen und Platz zu schaffen für die nachfolgende Generation.</p> <p>Ich würde mich freuen, wenn im Rahmen des aktuell geplanten Einheimischenmodells meine Gedanken eine Anregung für den Seeshaupter Gemeinderat sind, um über die Ausgestaltung der „Seeshaupter Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung“ nachzudenken.</p>	
<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird gewürdigt und in die weiteren Überlegungen zur Wohnbaulandentwicklung einbezogen. → Es sind keine Änderungen an der Einbeziehungssatzung erforderlich.</p>	

03	PRIVAT: Maximilian und Dr. Luitgard Amon 20.07.2025	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>zunächst bitten wir in der Vorlage für die Gemeinderatssitzung unsere vollständigen Namen zu nennen (nicht nur „Amon“).</p> <p>Mit den Abwägungen zu unseren Einwendungen vom 21.04.2025 sind wir außerdem nicht einverstanden.</p> <p>Vorweg ist festzustellen, dass ein Großteil unserer Einwendungen nicht in die Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 17.06.2025 übernommen und damit auch nicht abgewogen wurde. Hierbei handelt es sich um unsere Einwendungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Wandhöhe, • zu den Wohneinheiten, • zur Dachneigung, • zur Dacheindeckung, • zu den Flach- und Pultdächern bei Nebengebäuden sowie • zur Begründung. 	
	<p>Unsere Einwendungen hinsichtlich der ursprünglichen Begründung des „Bebauungsplans Sanitätsrat-Jeggle-Straße“, die in der Vorlage für die Gemeinderatssitzung enthalten sind, wurden zum Teil falsch übernommen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • an Stelle „... hier für die Neubauten in der Hauptsache den Haustyp I+D einzuplanen“ wurde geschrieben „... hier für die Neubauten nur eingeschossigen Ausbau +D einzufordern.“ • an Stelle „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.“ Wurde geschrieben „In diesem Haustyp H+D ist ein Erdgeschoss <p>Außerdem beantragen wir w.o. dargelegt unsere folgenden Einwendungen vom 21.04.2025 zu bearbeiten und Stellung zu nehmen (unser Schreiben zu den Einwendungen vom 21.04.2025 haben wir diesem Schreiben nochmals beigefügt):</p>	
	<p><u>Wandhöhe</u></p> <p>In der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flurnummer 278 unter 1.2.3 ist eine 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><u>Wohneinheiten</u></p> <p>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><u>Dachneigung</u></p> <p>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><u>Dacheindeckung</u></p> <p>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><u>Flach – und Pultdächer bei Nebengebäude</u></p> <p>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><u>Zur Begründung</u></p> <p>In der Begründung des Planungsbüros AGL wird vom Ortsrand gesprochen bzw. der Ortsrand wird nach Westen durch die geplante Bebauung erweitert und abgerundet. Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden. Nachdem es sich um eine Einbeziehungssatzung zum „Bebauungsplan Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ handelt, kann eine Orientierung der geplanten Neubauten mit maximaler Wandhöhe von 6,50 m an den bestehenden Gebäuden mit einer maximalen Wandhöhe von 4,50 m nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauleitplanung, hat in Ihren Einwendungen vom 22.05.2025 unter Hinweis auf verschiedene Rechtsprechung festgestellt, dass der planerische Wille der Gemeinde nicht über eine Einbeziehungssatzung umgesetzt werden kann. Stattdessen seien die Voraussetzungen für die angedachte Bebauung über eine förmliche Bauleitplanung zu schaffen (Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan). Welche rechtlichen Konsequenzen können sich für die Beteiligten (Eigentümer, Käufer, Bauherren, Gemeinde) ergeben, wenn die Einbeziehungssatzung beklagt wird und sich eine eventuelle Aufhebung der Einbeziehungssatzung ergibt?</p> <p>Dem geplanten Areal und einer großzügigen Fläche südlich davon liegt ein Flächennutzungsplan zugrunde. Welche Auswirkungen hat die Einbeziehungssatzung auf den zu Grunde liegenden Flächennutzungsplan? Muss der Flächennutzungsplan geändert werden?</p> <p>Die Abwägungen sowie den Beschluss des Gemeinderats möchten wir bitte zugesendet haben.</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 möchten wir wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Bezeichnung der Einbeziehungssatzung Die Planung ist überschrieben mit der „Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 278, Gemarkung Seeshaupt im Bereich Seeshaupt-Bahnhofstraße“. Tatsächlich handelt es sich um die Einbeziehungssatzung des „Bebauungsplans Sanitätsrat-Jeggle-Straße“. Auch aus der Bekanntmachung vom 14.03.2025 ist dies nicht zu erkennen. Wir beantragen aus Gründen der Klarheit die Bezeichnung dieser Einbeziehungssatzung entsprechend anzupassen und eine erneute Auslegung.</p> <p>Ursprüngliche Begründung des „Bebauungsplans Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ 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 nur eingeschossigen Ausbau +D einzufordern. In diesem Haustyp H+D ist ein Erdgeschoss mit zusätzlichem Ausbau des Dachgeschosses, Kniestock max. 1/10 der Gebäudehöhe enthalten. Hieraus ergibt sich eine maximale Höhe des Hauses von ca. 5,10 m. Dadurch ist auch eine max. Höhe des Kniestocks von ca. 0,2 m enthalten. Nach wie vor bilden die Gebäude im „Bebauungsplan Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ heute noch den südlichen Ortsrand.</p> <p>Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden. Nachdem es sich um eine Einbeziehungssatzung zum „Bebauungsplan Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ handelt, kann eine Orientierung der geplanten Neubauten mit maximaler Wandhöhe von 6,50 m an den bestehenden Gebäuden mit einer maximalen Wandhöhe von 4,50 m nicht nachvollzogen werden.</p>	<p>Zur Bezeichnung der Satzung: Die Bezeichnung „Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 278 im Bereich Bahnhofstraße“ wurde bewusst gewählt, um die tatsächliche verkehrliche Erschließung des Satzungsgebiets zu kennzeichnen. Es handelt sich dabei nicht um eine Erweiterung des BPlans Sanitätsrat-Jeggle-Straße, sondern um eine eigenständige Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Eine Umbenennung oder erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da die Zuordnung des Geltungsbereichs</p>

		<p>über Lageplan und Bekanntmachung hinreichend bestimmt wurde.</p> <p>Zur ursprünglichen Begründung des BPlans von 1981: Der Hinweis auf die damalige Absicht, den südlichen Ortsrand zu definieren, wird zur Kenntnis genommen. Seitdem hat sich jedoch die städtebauliche Struktur Seeshaupts weiterentwickelt. Im Kontext der heutigen Anforderungen an Wohnraumbedarf, Energieeffizienz und Flächennutzung wird eine maßvolle Arrondierung am Siedlungsrand angestrebt.</p> <p>Zur Wandhöhe und Integration: Wie in Abb. 1 der Begründung ersichtlich, bestehen im Umfeld bereits Gebäude mit vergleichbarer oder größerer Baumasse. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass sich die neuen Baukörper in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 BauGB). Die Aussage in der Begründung, dass sich die Festsetzungen „an den bestehenden Gebäuden orientieren“, bleibt daher vertretbar, wenngleich nicht ausschließlich an den unmittelbar benachbarten Bauten gemessen.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen werden</p>		

nicht veranlasst.

04	PRIVAT: Christa Hallmann 18.07.2025 Erbengemeinschaft Margit Hallmann	Abwägung / Stellungnahme der Gemeinde
	<p>In der Sitzung vom 24. Juni d. J. wurden unsere Einwände u. Bedenken zur 1. 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 und schlossen sich der Meinung des Bauausschusses und der Planerin Frau Prof. Dr. Pröbstl-Haider in allen Punkten an. Sie stimmten sogar gegen den Einwand des Landratsamtes, daß dieses Neubaugebiet dem Bebauungsplan „Sanitätsrat-Jegggle-Straße“ zuzuordnen sei und keinesfalls dem geplanten „Bereich an der Bahnhofstraße“. Sie ignorierten auch den Einwand von Gemeinderätin Helfenbein „warum man den Einwänden des Landratsamtes keine Bedeutung beimesse“ wörtlich „dort saßen doch die Fachleute.“</p> <p>Bei meinem Gespräch mit dem Bürgermeister unterstützte er die Aussage der Planerin Frau Dr. Pröbst-Haider und ihres Juristen und sprach sich gegen die Meinung des Landratsamtes bezüglich der Einbeziehung in den Bebauungsplan „Sanitätsrat-Jegggle-Straße“ aus. Es steht demnach Aussage gegen Aussage, was der Bürgermeister bestätigte und betonte, daß der Gemeinderat entschieden hätte und zwar gegen das Landratsamt.</p> <p>Zu Ihrer Information, da die Frage von Gemeinderat Rilk nach der Größe der Doppelhäuser in der Sitzung vom 24. Juni nicht beantwortet werden konnte:</p> <p>Lt. geplanter Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur-Nr. 278 beträgt die zulässige Grundflächenzahl GRZ innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks 0,30, das bedeutet</p> <p>bei einer Grundfläche von 900 qm können 270 qm Fläche pro Doppelhaus bebaut werden, (von Frau Meier/Bauamt bestätigt, sie sprach von einer Fläche bis 300 qm zuzüglich gemäß § 19 von einer Überschreitung um 50 %)</p>	

<p>das bedeutet eine volle Ausnutzung der Baugrenze von Ost nach West bei einer Hausgröße von 10 x 27 m</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>Erstaunlich ist, daß weder dem Bauauschuß noch dem Gemeinderat vorgenannte Maße und das Ausmaß dieser kompakten Bebauung bekannt waren und wir glauben, daß Sie bei so viel bebaubarer Fläche und so großen Wohnungen einem von uns vorgeschlagenen Kompromiß was die Höhe der Häuser mit 6,50 m und die Dachneigung von 35° betrifft zugestimmt hätten. Wir hoffen deshalb, daß Sie aufgrund dieser Erkenntnisse Ihre Entscheidung aus der Sitzung vom 24. Juni d. J. nochmals überdenken und korrigieren.</p> <p>Unsere persönlichen Befürchtungen eines hohen Wertverlustes unserer Grundstücke durch die unmittelbare Bebauung auf der Süd/West-Seite von um die Hälfte höheren Häusern mit einer wesentlichen höheren Dachneigung, einer heftigen Mietreduzierung (lt. Haus und Grund) während der Bauzeit der 4 Doppelhäuser, die sich über einen längeren Zeitraum erstrecken kann, evtl. gar keine Vermietung wegen der hohen Lärmbelästigung, wird Sie bei Ihrer Entscheidung vermutlich nicht interessieren, obwohl Sie eine Verpflichtung als Gemeinderat gegenüber allen Bürgern haben.</p> <p>Wir freuen uns, Sie – wie vom Bürgermeister in der Sitzung am 24. Juni vorgeschlagen - zum Ortstermin am Montag, den 21. Juli - 18,30 Uhr - bei uns begrüßen zu können, zu dem vom Bauhof eine Stange von 6,50 m (Wandhöhe) und die Dachneigung von 35 ° aufgestellt wird, damit Sie den Vergleich der Haushöhe der bestehenden zu den neuen Häusern erkennen können.</p>	
<p>Hier: Einwände/Bedenken gegen die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen, eine Wandhöhe bis 6,50 m und die Dachneigung bis 35° der geplanten 4 Doppelhäuser</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren! Ich wende mich als direkt betroffene Bürgerin der Gemeinde Seeshaupt an Sie, da mein Haus Sanitätsrat-Jeggle-Str. 8 – Grundstücke Flur-Nr. 300/21 + 300/25 (Grünstreifen) – direkt an Parzelle 2 des obengenannten Baugebietes angrenzt und unmittelbar betroffen ist.</p> <p>Mein Grundstück wie auch 3 weitere betroffene Nachbargrundstücke, die an das Neubaugebiet angrenzen, gehören zum Bebauungsplan „Sanitätsrat-Jeggle-Straße“, in dem</p> <p style="padding-left: 40px;">Erdgeschoß und Kniestock mit 1,20 m festgesetzt wurden. Die Wandhöhe meines Hauses beträgt 4 m.</p> <p>Die Höhe des Kniestocks wurde 2016 für den gesamten Bebauungsplan auf 2,00 m angehoben.</p> <p>In diesen Bebauungsplan werden die 4 Doppelhäuser mit einer wesentlich höheren Wandhöhe und einer größeren Dachneigung einbezogen.</p> <p>Realität ist, daß sich die bestehenden Häuser in der Sanitätsrat-Jeggle-Straße mit einer Wandhöhe von ca. 4 m (Erdgeschoß u. Kniestock 1,20 m) den neuen Häusern mit 2 Vollgeschossen und einer Wandhöhe bis 6,50 m unmittelbar gegenüberstehen (Differenz 2,50 m)</p> <p>Hinzu kommt der große Unterschied in der Dachneigung. Im</p>	<p>Die Einwände der Anliegerin werden zur Kenntnis genommen und nachvollzogen. Die Gemeinde hat die Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild intensiv geprüft.</p> <p><u>Zur Höhenentwicklung:</u> Die geplante maximale Wandhöhe von 6,50 m sowie die 2 Vollgeschosse orientieren sich an den zulässigen Spielräumen des § 34 BauGB. Die Wandhöhe bildet zugleich den Rahmen für eine Bebauung, die energetische Anforderungen (z. B. Dämmstärken) und wohnbauliche Grundrisse wirtschaftlich umsetzbar macht.</p> <p>Die Gemeinde strebt mit der Doppelhausstruktur eine flächensparende und ortsverträgliche Nachverdichtung an. Ein Rückgriff auf die gestalterischen Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans ist in der Einbeziehungssatzung rechtlich nicht zwingend erforderlich. Vielmehr ist entscheidend, ob sich die geplante Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt – dies ist nach</p>

Bebauungsplan Sanitätsrat-Jeggle-Straße wurde sie mit 24° bis 27° vorgeschrieben (mein Haus hat 24°) – für die neuen Häuser ist 24° bis 35° vorgesehen. Durch die wesentliche Erhöhung der Dachneigung bis auf 35° mit evtl. Dachausbau und zwei Vollgeschossen wirken diese Häuser aus Sicht der direkt dahinter liegenden Häuser für die dort seit Jahrzehnten wohnenden Seeshaupter noch gewaltiger. Ich bitte Sie, dies bei Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.

Es ist unverständlich in Zeiten, in denen „Energiesparen“ ein großes Stellenwert hat, dass die hohen Häuser im Westen direkt vor unseren viel niedrigeren Häusern gebaut werden sollen, was vom Herbst bis zum Frühjahr, wenn die Sonne viel tiefer steht, eine geringere bis gar keine Sonneneinstrahlung im Hinblick auf bestehende bzw. zukünftige Energiemaßnahmen für unsere dahinter liegenden Häuser bedeutet.

Zur Begründung der Einbeziehungssatzung

Auf Seite 5 Punkt 4.1 - heißt es: Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden, um die geplanten Gebäude möglichst in das „Siedlungsbild“ zu integrieren.

Das „Siedlungsbild“ stellen die angrenzenden viel niedrigeren Häuser der Sanitätsrat-Jeggle-Straße einschl. des Bungalows Penzberger Straße 46 dar. Von integrieren kann bei der Höhe der 4 neu geplanten Häuser keine Rede sein.

In Absatz 6 heißt es: „Entsprechend der umliegenden Bebauung sind 2 Vollgeschosse und eine Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt.“ Das kann nicht sein, denn die Häuser der umliegenden Bebauung haben, wie bereits ausgeführt, nur 1 Erdgeschoss und einen Kniestock von 1,20 m und eine Wandhöhe von ca. 4,0 m.

Sollten mit „umliegend“ die beiden im Norden angrenzenden Doppelhaushälften an der Bahnhofstraße (Dr. Kräußel) gemeint sein, so kann man sie weder als umliegend noch als zum Siedlungsgebiet und auch nicht zum Bebauungsplan Sanitätsrat-Jeggle-Straße gehörend bezeichnen.

Interessant ist, daß es auf Seite 11 Punkt 5.3.7 unter LANDSCHAFTSBILD heißt:

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet im südlichen Ortsrandbereich um vier neue Baukörper ergänzt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen sowie die Begrenzung der seitlichen Wandhöhe helfen, erhebliche Auswirkungen zu begrenzen.

Die befürchteten erheblichen Auswirkungen sollen durch eine Wandhöhe von 6,50 m reduziert werden. Zum Vergleich: die Häuser im südlichen Ortsrandbereich, die zu dem Bebauungsplan „Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ gehören, haben eine Wandhöhe von ca. 4,0 m.

Ich bitte den Gemeinderat einen Kompromiss zu finden, der für keinen der betroffenen Anlieger negativ ist.

Um einen „sanften“ Übergang zwischen den neu zu errichtenden hohen Häusern an der Bahnhofstraße und den dahinter stehenden wesentlich niedrigeren Häusern an der Sanitätsrat Jeggle Str./Penzberger Straße Bungalow zu erreichen sollte man die Festsetzungen des Bebauungsplans Sanitätsrat Jeggle Straße übernehmen:

Erdgeschoß und Kniestock (anstatt 1,20 m neu) 2,00 m

Einschätzung der Gemeinde gegeben.

Zum Siedlungsbild:

Die Einschätzung, dass sich das Gebiet nicht in das vorhandene Siedlungsbild einfüge, wird von der Gemeinde nicht geteilt. Die Umgebung ist heterogen (Bungalow Penzberger Straße, Doppelhäuser an der Bahnhofstraße- siehe auch 3-D-Abbildung Nr. 1 in der Begründung).

Die Regierung von Oberbayern hat die Planung landesplanerisch nicht beanstandet, was eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit der siedlungsstrukturellen Entwicklung bestätigt.

Zum Thema Verschattung und energetische Auswirkungen:

Die Positionierung und Ausrichtung der Gebäude erfolgt so, dass die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden. Darüber hinaus sind die Schattenwirkungen saisonal und zeitlich begrenzt. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der energetischen Nutzungsmöglichkeit der angrenzenden Bestandsbebauung ist nicht zu erwarten.

Zur Dachneigung:

Die zulässige Dachneigung bis max. 35° liegt innerhalb des ortsüblichen Rahmens. Sie ermöglicht eine ökonomische Nutzung der Dachfläche z. B. für Solar- und Wohnzwecke. Die Festlegung einer engeren Spanne (z. B. 24°–27°) wird angesichts der größeren Vielfalt in der Umgebung nicht als erforderlich angesehen.

<p>Dachneigung: 24° bei 27°</p> <p>Abschließend bitte ich Sie eindringlich, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen- in Ihrer Entscheidung die später nicht mehr zu ändern ist, die neuen Häuser dem bestehenden Bebauungsplan Sanitätsrat Jeggle Straße anzupassen. Um die Problematik besser zu verstehen, lade ich Sie gerne nach Terminabsprache zur Ortsbesichtigung ein.</p>	
<p>Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen an der Festsetzung der Wandhöhe, Geschossigkeit oder Dachneigung werden nicht vorgenommen.</p>	

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich (7:1) folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Umwandlung in ein reguläres Bauleitplanverfahren und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

9. Änderung des Bebauungsplans "Magnetsried-Ortskern" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Magnetsried 9

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.07.2025 die Auslegung des Bebauungsplans „Magnetsried-Ortskern“ beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 28.07.2025 bis einschließlich 29.08.2025 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

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

- 1 **Regierung von Obb. Höhere Landesplanungsbehörde**

Stellungnahme vom 26.08.2025:

... die Gemeinde Seeshaupt beabsichtigt mit der 20. Änderung des Bebauungsplans „Magnetsried-Ortskern“ (in der Veröffentlichung irrtümlich als 19. vereinfachte Änderung bezeichnet, mit E-Mail vom 06.08.2025 richtiggestellt), im Ortsteil Magnetsried im Bereich des Wohnhauses Nr. 9 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Einzelhauses oder eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen zu schaffen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt unverändert.

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Hinweis:

Nach unseren Informationen ist die 19. Änderung des Bebauungsplans „Magnetsried-Ortskern“ bislang noch nicht abgeschlossen.

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

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend auf die 20. Änderung redaktionell korrigiert. Die 19. Änderung des BP „Magnetsried – Ortskern“ wurde eingestellt. Nach Inkrafttreten der Bauleitplanung wird die Endausfertigung gemäß Hinweis an das Funktionspostfach der Regierung von Oberbayern übermittelt.

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

2 Planungsverband Region Oberland

Stellungnahme vom 27.08.2025:

... auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom **26.08.2025** an.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

3 Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauleitplanung

Stellungnahme vom 26.08.2025 :

Zunächst bitten wir, die Änderung als 20. Änderung zu nummerieren. Es gab bereits eine 19. Änderung, die die Fl.-Nr. 8 betraf und mittlerweile eingestellt wurde. Um Verwechslungen zu vermeiden sollte keine Nummerierung doppelt vergeben, auch

wenn die ursprünglich 19. Änderung nicht weiter fortgeführt wird. Diese Änderung kann redaktionell erfolgen.

Im Gegensatz zum restlichen Geltungsbereich werden im Bereich der Änderung keine Firstrichtungen vorgegeben. Wir bitten dies zu beachten.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Änderung wird redaktionell auf 20. Änderung korrigiert. Der weitere Hinweis wird zur Kenntnis genommen

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

3.1 Landratsamt Weilheim-Schongau, Technischer Umweltschutz

Stellungnahme vom 25.08.2025:

Nördlich des mit der vorliegenden Änderung neu geplanten Baufensters auf den Fl.Nrn. 123/4 und 131 Tfl. liegt die Staatsstraße 2064. Zur Nachtzeit treten am Baufenster Lärmimmissionen von bis zu 48 dB(A) auf. Gemäß den Ausführungen im Beiblatt 1 zu DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist bei diesem Außenlärmpegel ungestörter Schlaf selbst bei teilgeöffneten Fenstern häufig nicht möglich.

Allerdings besteht nördlich des neuen Baufensters gemäß der aktuellen rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplans ein weiteres Baufenster auf den Fl.Nrn. 119 und 132 Tfl., welches jedoch noch unbebaut ist. Entsteht hier ein Neubau, so wirkt dieser abschirmend gegenüber dem mit dieser Änderung geplanten Baufenster. Somit obliegt es der Abwägung der Gemeinde, ob für das mit der vorliegenden Änderung geplante Baufenster eine Grundrissorientierung zum Schutz vor den nächtlichen Lärmimmissionen durch die Staatsstraße festgesetzt wird, oder ob in absehbarer Zeit eine Bebauung des nördlichen Baufensters erwartet wird.

Entscheidet sich die Gemeinde für die Festsetzung einer Grundrissorientierung, so wäre für das Baufenster vorliegender Änderung festzusetzen, dass die Schlaf- und Kinderzimmer mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster an der Süd- oder Westfassade besitzen müssen.

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergeleitet. Da eine abschirmende Bebauung nördlich des neuen Baufensters in absehbarer Zeit erwartet wird, kann von einer Festsetzung zur Grundrissorientierung abgesehen werden.

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

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

Stellungnahme vom 21.08.2025:

Naturschutz:

Keine weiteren Anregungen.

Grünordnung:

Empfehlungen:

Es sollte geprüft werden, ob der mächtige Laubbaum auf Fl.Nr. 123/4 (südöstlich des Bestandsgebäudes am Weg) erhalten werden kann – z.B. indem das Baufeld inkl. Garagen weiter nach Osten verschoben wird. Für den Baumerhalt sollte unbedingt angestrebt werden, keine baulichen Anlagen im Wurzelbereich zu planen bzw. diese so – wenn möglich – zu verschieben, dass sie nicht mehr im direkten Kronentraufbereich liegen. Der Baum böte bereits vor Fertigstellung der Baustelle Wohn- und Lebensqualität. Darüber hinaus können Ersatzpflanzungen die positiven Freiraumgestaltungsleistungen, Umwelt- und Klimaanpassungsleistungen (Lebensraum, Schatten, Kühleffekt, CO₂-Speicherung, Wasserretention, u.v.m.) – sofern überhaupt – erst nach Jahrzehnten erreichen.

In Bezug auf die möglicherweise geplante Fällung des Baumes wäre die **Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt** zu beachten: Alle Laubbäume mit StU > 130 cm, Obstbäume (dazu zählen auch Nussbäume) mit StU > 50 cm (jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) sind zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes **zu erhalten**.

Hinweise:

Tipps und Inspirationen zur ökologischen Gestaltung bietet das Faltblatt „Klimaanpassung in Hof und Garten - Tipps und Gestaltungsideen“ (Link: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_klima_021.htm)

Die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzrechtes (§§ 39 und 44 BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Deshalb ist vor und während der Abriss- und Bauarbeiten bzw. der Nutzungsänderung zu überprüfen, ob Arten wie Eidechsen, Singvögel und Gebäudebrüter (z.B. Schwalben, Mauersegler, Haussperlinge, Fledermäuse ...) oder weitere Arten betroffen sind. Ist dies der Fall, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen, um geeignete Maßnahmen zu vereinbaren. Eine Fällung von Bäumen und das Entfernen/auf Stock setzen von Hecken ist daher vorrangig im Zeitraum Mitte Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, durchzuführen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Die Festsetzungen zur Grünordnung und zur Bodenversiegelung sind zu beachten, insbesondere:

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundflächen sind im Bereich des näheren Gebäudeumgriffs gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Pro 250 m² Grundstücksflächen sind mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig auszubilden.

Gerne kann auf das Merkblatt „Naturschutz: -Liste einheimischer Gehölzarten“ verwiesen werden – vgl. <https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/geschaeftsverteilungsplan/?Sb413-FachlicherNaturschutz,Gartenkultur&view=org&orgid=d1bd3514-5820-4f98-a82f-285b15b7aa54> (> Merkblatt)

Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:

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

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise im Bebauungsplan ergänzt.

Der Empfehlung zum Erhalt des großen landschaftsbildprägenden und wertvollen Bestandsbaumes an der südlichen Grundstücksgrenze wird gefolgt. Der Baum wird als „zu erhalten“ festgesetzt (Foto Bildmitte). Die neuen Baufenster für das östliche Hauptgebäude samt Garagen werden weiter Richtung östliche Grundstücksgrenze verschoben.



Zudem werden folgende Festsetzungen in den Plan aufgenommen:

Begrünung / Freiflächen:

Pro 250 m² Grundstücksflächen sind mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.

Grundflächen sind im Bereich des näheren Gebäudeumgriffs gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Befestigte Flächen wie Grundstückszugänge, Fußwege und PKW-Stellplätze sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und die Oberfläche wasserdurchlässig auszubilden (z.B. als Pflaster mit breiter Splitt- oder Rasenfuge, Rasengittersteine oder Schotterrasen).

Maßnahmen zum Schutz der als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind während der Baumaßnahmen durchzuführen.

Folgende Hinweise werden in den Plan aufgenommen:

Hinweise:

Die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzrechtes (§§ 39 und 44 BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Deshalb ist vor und während der Abriss- und Bauarbeiten bzw. der Nutzungsänderung zu überprüfen, ob Arten wie Eidechsen, Singvögel und Gebäudebrüter (z.B. Schwalben, Mauersegler, Haussperlinge, Fledermäuse ...) oder weitere Arten betroffen sind. Ist dies der Fall, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen, um geeignete Maßnahmen zu vereinbaren. Eine Fällung von Bäumen und das Entfernen/auf Stock setzen von Hecken ist daher vorrangig im Zeitraum Mitte Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, durchzuführen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Informationen zur ökologischen Gestaltung bietet das Faltblatt „Klimaanpassung in Hof und Garten - Tipps und Gestaltungsideen“ (Link: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_klima_021.htm) sowie das Merkblatt „Naturschutz: Liste einheimischer Gehölzarten“ vgl. <https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/ge-schaeftsverteilungsplan/?Sb413-FachlicherNaturschutz,Gartenkultur&view=org&orgid=d1bd3514-5820-4f98-a82f-285b15b7aa54>

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

4 Abwasserverband Starnberger See

Stellungnahme vom 27.08.2025:

1. Veranlassung

Im Bereich des Wohnhauses Haus Nr. 9 soll ein zusätzliches Einzelhaus oder ein Doppelhaus mit 2 Doppelgaragen ermöglicht werden.

2. Geltungsbereich

Das zu ändernde Plangebiet (Fl.-Nr. 123/4 und 131 Tfl., Gemarkung Magnetsried) befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Magnetsried - Ortskern“.

3.) Abwasserbeseitigung

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

3.1.) Schmutzwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan „Magnetsried Ortskern“, 20. Änderung, 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 beschreiben.

Der Abwasserverband Starnberger See unterhält in der Straße vor Haus Nummer. 9, Fl. Nr. der Straße ist 123/5, einen Schmutzwasserkanal, an welchen das Flurstück angeschlossen werden kann. Die Teilfläche des Flurstücks 131 muss durch eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) erschlossen werden. (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation).

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

Die Erschließungssicherheit des Vorhabens gilt schmutzwassertechnisch, nach Vorlage der Leitungsrechte, als gegeben.

Auf unter Umständen erforderliche Grunddienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen (Abwasserleitungsrechte) ist zu achten. Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.

3.2.) Niederschlagswasserbeseitigung

Dem Abwasserverband Starnberger See sind in diesem Gebiet keine Niederschlagswasserkanäle übertragen worden. Da dem Abwasserverband zum derzeitigen Zeitpunkt keinerlei Unterlagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (insbesondere kf – Werte) vorliegen, kann die Möglichkeit der Versickerung nicht bewertet werden; erforderliche Grunddienstbarkeiten liegen dem Abwasserverband ebenfalls nicht vor.

Die Prüfung der Erschließungssicherheit niederschlagswassertechnisch obliegt nicht dem Abwasserverband.

Auf unter Umständen erforderliche Grunddienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen (Abwasserleitungsrechte) ist zu achten.

Wie für die Schmutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim AV Starnberger See gesondert einzureichen sind. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit

beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.

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

Durch die möglichen baulichen Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden.

Gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See gilt ein Einleitverbot für Grund- und Quellwasser sowie Fremdwasser in die Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.

5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges

Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen.

Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.

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

6.) Hinweise / Ergänzung / Sonstiges

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

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

Abwägung/ Beschlussvorschlag:

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

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

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat Seeshaupt beschließt die 20. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Magnetsried-Ortskern“, bestehend aus Änderungssatzung und Begründung in der Fassung vom 16.09.2025 als Satzung und beauftragt die Verwaltung, diese ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

10. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Unterer Flurweg"

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bauausschusses am 21.07.2025 haben die Bauwerber ihr Vorhaben vorgestellt.

Um die Vorstellungen zu realisieren, ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich (7:1) folgenden Beschluss.

Beschluss:

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

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

Abstimmungsergebnis: 11 : 3

11. Bauantrag - Nutzungsänderung, Erhalt und Ertüchtigung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken Gebäude C - ehemaliges Gesindehaus; Antrag auf Abweichung, Baumschulenstraße 3

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.06.2025 das Einvernehmen zu diesem Bauantrag eingereicht.

Das Landratsamt fordert jetzt noch folgende Abweichung gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO:

Die erforderlichen 4 Stellplätze für die Wohnungen im umgebauten „ehemaligen Gesindehaus“ werden auf dem bestehenden Parkplatz im Hof untergebracht.

Das Gebäude besteht, wie bereits ausgeführt, seit langer Zeit und kann sehr gut und preiswert zu Wohnraum umgebaut werden. Zeitweise haben in diesem Gebäude sieben Lehrlinge und Gehilfen gewohnt. Durch das Aufbringen einer Außendämmung wird das Haus energetisch so ertüchtigt, dass der Energiebedarf auf die Erfordernisse des GEG gesenkt werden kann. Der maßvolle Umbau ist im Vergleich zu Abriss und Neubau klimaschonend.

Zugleich kann ein identitätsstiftendes Gebäude im Gärtnerei-Quartier erhalten werden.

Der Nachbar von Flurnr. 73 hat zugestimmt, dass dieses bestehende Gebäude (wieder) als

Wohngebäude genutzt werden kann. Die Unterschriften auf den Bauplänen liegen als Fotos bei.

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich (7:1) folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag inklusiver der Abweichung.

Abstimmungsergebnis: 13 : 1

12. Bauantrag - Nutzungsänderung, Erhalt und Ertüchtigung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken Gebäude D - ehemalige Packhalle, Antrag auf Abweichung, Baumschulenstr. 3

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.06.2025 bereits das Einvernehmen zum Bauantrag erteilt.

Das Landratsamt fordert jetzt noch folgende Abweichung:

Die erforderlichen 6 Stellplätze für die Wohnungen in der umgebauten „ehemaligen Packhalle“ werden auf dem bestehenden Parkplatz untergebracht.

Das Gebäude D, die ehemalige Packhalle, kann mit maßvollem Aufwand energetisch ertüchtigt (Aufbringen einer Außendämmung, Dachdämmung, neue Fenster etc) und mit erneuerbaren Energien versorgt werden (Photovoltaikanlage und Wärmepumpen). Gegenüber Abriss und Neubau ist der Erhalt und der Umbau der ehemaligen Packhalle zu drei Wohnungen klimaschonend. Zugleich kann ein identitätsstiftendes Gebäude im Gärtnerei-Quartier erhalten werden.

Der Abstand zwischen den Gebäuden C – ehemaliges Gesindehaus und D – ehemalige Packhalle - beträgt weniger als 5 m, nämlich mindestens 4,42 m und maximal 4,54 m, wenn beide Gebäude energetisch saniert sind (jeweils zusätzliche Dämmung etc. von +20 cm). Die Fenster in der Ostfassade von Gebäude D – „Alte Packhalle“ sollen erhalten werden, wie im Bauantrag dargestellt. Die westliche Fassade des Gebäudes C – „ehemaliges Gesindehaus“ wird hingegen als Brandwand ausgeführt. Es soll lediglich eine Öffnung zur Belichtung im OG bestehen bleiben, diese wird mit Brandschutzglas F90 ausgestattet.

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich (7:1) folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag inklusiver der beantragten Abweichung.

Abstimmungsergebnis: 13 : 1

13. Bauantrag - Nutzungsänderung, Erhalt und Ertüchtigung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken, Gebäude C - ehemaliges Gesindehaus und Gebäude D - ehemalige Packhalle, Antrag auf Befreiung, Baumschulenstr. 3

Sachverhalt:

Am 17. Juni 2025 hat die Gemeinde Seeshaupt den Bebauungsplan „Gärtnerei-Quartier“ beschlossen, seit dem 23. Juni 2025 ist dieser rechtskräftig.

Am 24. Juni 2025 hat die Gemeinde Seeshaupt die beiden oben genannten Anträge einstimmig genehmigt.

Die Anträge wurden zu einer Zeit gestellt, in der noch der Zustand nach §34 BauGB für Teile des Grundstücks mit der Flurnr. 442/1 galt. Zum Zeitpunkt der Genehmigung werden aber bereits die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gärtnerquartier“ gelten. Die Anträge für die Gebäude C „Gesindehaus“ und D „Packhalle“ erfüllen die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes in fast allen Punkten. Lediglich die Unterbringung der Stellplätze entspricht nicht der Festsetzung durch

Planzeichen und Text Nr. 2.6. Dort heißt es:

„Die erforderlichen Stellplätze und Garagen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeshaupt in der Fassung vom 25.01.1995 sind in der Tiefgarage unterzubringen.“

Im Lageplan ist dargestellt, dass die Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden können.

Im Antragschreiben wird dargelegt, dass zeitnah insgesamt 5 Wohnungen durch maßvollen Umbau und Ertüchtigung neu geschaffen werden können. Für diese Wohnungen sind 10 Stellplätze erforderlich.

Das bestehende Wohnhaus hat 5 Wohneinheiten, es sind ebenfalls 10 Stellplätze erforderlich.

Im Haus B, der Neuen Lagerhalle, befindet sich derzeit im Dachgeschoss der gemeinnützige

Secondhand-Laden der Nachbarschaftshilfe. Das Erdgeschoss ist als Lager an einen Restaurator und als Unterstand für Wohnmobile vermietet. Auch dieses Gebäude löst die Erforderlichkeit von Stellplätzen aus und zwar 4 an der Zahl.

In der Summe werden also 24 Stellplätze benötigt.

Durch den Ausbau der Gebäude C-Gesindehaus und D-Packhalle fallen auch die bisherigen Garagenstellplätze weg.

Aus diesem Grund wird folgende Befreiung beantragt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, alle Stellplätze in der Tiefgarage unterbringen zu müssen.

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich (7:1) folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Ertüchtigung der Bestandsgebäude zu.

Abstimmungsergebnis: 13 : 1

14. Bauantrag - Antrag auf unbefristete Nutzung des Lagerhauses als Garage, Lager, Hobbyraum und Second-Hand-Laden, Baumschulenstr. 3

Sachverhalt:

Derzeit sind die Nutzungen des Gebäudes als Garage, Lager, Hobbyraum und Second-Hand-Laden bis 31.12.2025 befristet.

Der Bebauungsplan sieht zukünftig für die Fläche Wohnnutzung vor, allerdings nur, wenn das Gebäude abgerissen wird.

Folgende Anträge werden gestellt:

1. Lagerhalle nördlicher Teil (Erdgeschoss)
Unbefristete Fortführung der Nutzung als Garage, Lager und ggf. Hobbyraum.
2. Lagerhalle südlicher Teil (Erdgeschoss)
Unbefristete Fortführung der Nutzung als Lager für Möbel und ggf. Nutzung als Garage und Hobbyraum.
3. Lagerhalle (Obergeschoss)
Unbefristete Fortführung der Nutzung als (gemeinnütziger) Second-Hand-Laden. Der Laden wird von vielen Seeshauptern als große Bereicherung empfunden, der Raum wird der Nachbarschaftshilfe e.V. mietfrei zur Verfügung gestellt. Die ehrenamtlich Tätigen verkaufen zu günstigsten Preisen gespendete Kinder- und Damenbekleidung. Der Erlös wird zu 100 % an Bedürftige gespendet. So lange noch Ehrenamtliche bereit sind, sich um den Second-Hand-Laden zu kümmern und der Baufortschritt den Abriss nicht erfordert, sollte dieser bestehen bleiben können.

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich (7:1) folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt allen gestellten Anträgen zu.

Abstimmungsergebnis: 13 : 1

15. Bauantrag - Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, St.-Heinricher-Str. 63

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner letzten Sitzung die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist nur ein einfacher Bebauungsplan, sodass ein Bauantrag notwendig wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten, außer in einem Punkt, hierbei wird eine Befreiung beantragt:

Unter Ziffer 9.1 im Bebauungsplan ist geregelt, dass bei Ersatzbauten übergeordnete Räume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite errichtet werden müssen.

Da die Bauherren im bestehenden Wohnhaus bereits die Schlafzimmer auf der Straßenseite haben und keine Beeinträchtigung verspüren, sollen die neu geplanten Schlafzimmer auch wieder auf dieser Seite errichtet werden. Es wird trotzdem eine Verbesserung durch Schallschutzfenster und einer Lüftungsanlage erzielt, damit die Fenster nicht geöffnet werden müssen.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag inklusiver der Befreiung.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

16. Bauantrag - Neubau eines Wohngebäudes mit Carport, Tiefentalweg 28

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung eines Wohngebäudes mit Carport.

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

Bereits im Juli hat der Gemeinderat über diesen Antrag beraten und ihn damals abgelehnt, da das Gebäude nicht in das vorhandene Baufenster gepasst hat. Die Planungen wurden nun so angepasst, dass das Gebäude im Baufenster liegt.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

17. Verlängerung Bauantrag - Neubau einer Garage mit Nebenraum, Wolfetsried 1-3

Sachverhalt:

Die Baugenehmigung wurde 2019 erteilt.

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig folgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Verlängerungsantrag.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

18. Aufstellung eines Aussichtsfernrohres

Sachverhalt:

Der OGVS stellt einen Antrag zur Aufstellung eines intelligenten Aussichtsfernrohres auf Gemeindegund. BGM Egold verliert den Antrag des OGVS.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt den Antrag zur Aufstellung des Aussichtsfernrohres wie vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

19. öffentliche Bekanntgaben

Sachverhalt:

a) Inner Wheel Club Pfaffenwinkel

Der Inner Wheel Club Pfaffenwinkel bedankt sich für die Unterstützung beim Benefizkonzert im April. Gespendet wird durch die Benefizkonzerte das ambulante Kinderhospiz München, der Hospizverein Polling und südSee. Kinder- und Jugendhilfe Seeshaupt.

- b) Orientierungsleitfaden zur Seniorenmitwirkung
Im Rathaus ist aus dem Landratsamt Weilheim-Schongau ein Orientierungsleitfaden zur Seniorenmitwirkung eingegangen und liegt dort für Seniorenreferenten und Interessierte zur Einsicht bereit.
- c) Broschüre Landschaftsplanung in Bayern – kommunal und innovativ
Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat drei Broschüren zur Landschaftsplanung in Bayern herausgegeben. Diese kann bei Interesse im Rathaus eingesehen werden.
- d) Notcontainer
Auf dem Gelände des Bauhofes wird ein Notcontainer aufgestellt. Es wird in Seeshaupt ab 24.09.2025 einen Obdachlosenfall geben.
- e) Zufluchtsgeschehen
Das Landratsamt Weilheim-Schongau gibt das aktuelle Zufluchtsgeschehen im Landkreis bekannt.
- f) BRK
Beim BRK hat Michael Nachtmann die Nachfolge von Frank Lequen als Bereitschaftsleiter angetreten. Herr Lequen ist nun Stellvertreter von Herrn Nachtmann. Vielen Dank für die Übernahme dieser Ehrenämter.
- g) Bücherflohmarkt
Robert Sterff hat dankenswerterweise auch in diesem Jahr wieder den Bücherflohmarkt organisiert, bei dem der Rekordbetrag von 7220,00 € eingenommen wurde. Der volle Betrag wird für die Gemeindebücherei verwendet, um Neuanschaffungen zu finanzieren. Vielen Dank an Robert Sterff!
- h) Jubiläumsausschüttung
Bei der Jubiläumsausschüttung der Stiftung der Kreissparkasse Starnberg wurde vom Stiftungsvorstand entschieden, dass die Sanierung des Kunstrasenplatzes und das Ferienprogramm 2025 mit jeweils 1250,00 € unterstützt wird.
- i) Künstlermarkt
Der Künstlermarkt war auch dieses Jahr trotz Regenwetter wieder ein voller Erfolg. Die Aussteller waren zufrieden und die Gemeinde bedankt sich bei den Vereinen, die die Verköstigung und den Ausschank der Getränke übernommen haben. Vielen Dank auch an das Team bestehend aus Sabine Pirk, Sabrina Kaiser, Kristiane Helfenbein und Andreas Veitinger für die Organisation.
- j) Spende an das Juze
Carolynn Demmel hat für das Juze Seeshaupt 500,00 € gespendet. Wir danken für Demmel recht herzlich für die großzügige Spende.
- k) Holz macht Sachen
Adrian Siedentopf wurde für sein Engagement zum Thema Nachhaltigkeit vom Bundesministerium für Bildung und der deutschen UNESCO-Kommission für seine „Ausstellung Holz macht Sachen“ ausgezeichnet. Auch im Namen der Gemeinde wünschen wir herzlichen Glückwunsch.
- l) 150 Jahre Schützen
Der Schützenverein Magnetsried-Jenhausen hat am 07.09.2025 sein 150-jähriges Bestehen gefeiert. Die Veranstaltung war ein voller Erfolg.

m) Schulbeginn

Auch dieses Jahr möchten wir darauf hinweisen mit dem heutigen Schulbeginn ganz besonders auf die Schulkinder zu achten.

Termine:

19.09.2025	10:10 – 11:10 Uhr	Giftmobil am Bauhof
20.09.2025	ab 14:00 Uhr	Seeshaupter Flohmarkt am Pausenhof der Grundschule
27.09.2025		Seeshaupter Dreikampf im Schützenheim
03.10.2025	14:00 Uhr	Vereinsmeisterschaft am Vereinsgelände Stocksützen
11.10.2025	14 – 16:00 Uhr	Kindersachenflohmarkt in der Mehrzweckhalle

20. Anträge und Anfragen des Gemeinderates

Sachverhalt:

GMR Rilke möchte wissen, warum bei den Bekanntgaben aus öffentlichen Sitzungen keine Auftragssummen mehr genannt werden.

BGM Egold antwortet, dass dies nicht bewusst weggelassen wurde, wie im Gremium mehrheitlich beschlossen, musste ein neuer Lader (der 24 Jahre alte Vorgänger war nicht mehr zu reparieren) für 54.000 € beschafft werden.

GMR Höck fragt nach, ob im Zaun zwischen Kunstrasenplatz und Spielplatz eine Verbindungstür eingebaut werden kann, damit die Kinder nicht über den Parkplatz laufen müssen.

BGM Egold erklärt, dass das vorgesehen ist und für die Arbeiten bei der Sanierung des Kunstrasenplatzes erledigt werden soll.


GMR Rilke ist der Meinung, ein Tor kann ohne Probleme eingebaut werden. Die Bauabteilung wird das prüfen und dann entsprechend handeln.

Um 21:00 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Seeshaupt

Vorsitzender



Friedrich Egold
Erster Bürgermeister



Cornelia Weinzierl