



## Markt Kirchseon

### **NIEDERSCHRIFT** über die öffentliche

### **Sitzung des Marktgemeinderates**

vom 12. Juli 2021  
ATSV-Halle

#### **Hinweis der Verwaltung:**

*Die nachfolgende Sitzungsniederschrift enthält aus Datenschutz- und Urheberrechtsgründen keine Anwesenheitsliste, keine Anlagen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und keine Namensangaben von Gemeinderatsmitgliedern und Verwaltungsmitarbeitern.*

*Redebeiträge von Gemeinderatsmitgliedern und Verwaltungsmitarbeitern werden in nicht personifizierter Form wiedergegeben.*

*Eine datenschutzkonforme Anpassung der Sitzungsniederschrift (in der Form, wie sie der Markt Kirchseon derzeit geführt) ist für eine Veröffentlichung im Internet unentbehrlich.*

*Bitte beachten Sie, dass diese Sitzungsniederschrift nicht der Originalniederschrift entspricht, die in der Verwaltung zur Einsichtnahme nach Art. 54 GO für alle Gemeindegänger zur Verfügung steht.*

## Öffentliche Sitzung:

1.)	Bürgerfragen
2.)	Genehmigung der Niederschrift vom 21.06.2021
3.)	Rechnungsabschluss 2020 des Marktes Kirchseeon Hier: Vorlage und Kenntnismahme gem. Art. 102 Abs. 2 GO
4.)	Bebauungsplan Nr. 90 "Berufsförderungswerk Kirchseeon an der Moosacher Straße" Hier: Einstellung des Bauleitplanverfahrens
5.)	Bebauungsplan Nr. 90 "Berufsförderungswerk Kirchseeon an der Moosacher Straße" Hier: Aufhebung der Veränderungssperre
6.)	Austauschplanung zum Bauantrag auf Ersatzneubau eines Schulgebäudes mit Mensa für Menschen mit Behinderung in Kirchseeon, Moosacher Straße 31-35, Fl.Nr. 697/2 der Gemarkung Kirchseeon
7.)	Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 70 Kfz-Stellplätzen für Mitarbeiter, Kunden und Neu- und Gebrauchtwagen inkl. Flächenbefestigungen sowie Lagerflächen als Erweiterung für das bestehende Autohaus in Kirchseeon, Teilfläche Fl.Nr. 263/2 der Gemarkung Kirchseeon
8.)	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Außentreppe mit Dachterrasse in Eglharting, Hirschenweg 4, Fl.Nr. 239/40 der Gemarkung Kirchseeon
9.)	Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch und Erneuerung von Laubengangtreppen in Kirchseeon, Dachsberg 28-38, Fl.Nrn. 911 und 911/5 der Gemarkung Kirchseeon
10.)	Bebauungsplan Nr. 32 "Ilchinger-Riederlinger-Straße" - 3. Änderung Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
11.)	Ehemaliger Johanniter-Container Münchener Str. 30 Hier: Weiteres Vorgehen
12.)	Friedhof Neukirchen: Hier: Errichtung eines Geräteschuppens, Umbau und Umnutzung des Nebenraums Leichenhalle in ein WC
13.)	Vollzug des Bay. Feuerwehrgesetzes Hier: Freiwillige Feuerwehr Buch - Bestätigung des Feuerwehrkommandanten und seines Stellvertreters
14.)	Bekanntgaben und Ratsanfragen

## **Sitzungsbericht:**

Der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Jan Paepflow eröffnete um 19.30 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 12.07.2021.

Alle Marktgemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen und mehrheitlich erschienen. Das Gremium war damit beschlussfähig im Sinne von Art. 47 Abs. 2 GO.

Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwendungen erhoben.

Der Vorsitzende informierte das Gremium über die Absetzung von TOP 4. Der Marktgemeinderat nahm dies zustimmend zur Kenntnis.

Das Ergebnis der Beratung zu den Tagesordnungspunkten 1 bis 13 ist den nachfolgenden Beschlüssen, die Bestandteil dieser Sitzungsniederschrift sind, zu entnehmen.

## Öffentliche Sitzung

<b>2.) Genehmigung der Niederschrift vom 21.06.2021</b>
---

### **Sachverhalt:**

Die Sitzungsniederschriften sind nach Art. 54 Abs. 2 GO vom Marktgemeinderat zu genehmigen. Nach Genehmigung durch den Marktgemeinderat wird die Sitzungsniederschrift eine öffentliche Urkunde und kann ab diesem Zeitpunkt nur mit Zustimmung des Marktgemeinderates geändert werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Niederschrift der Sitzung vom 21.06.2021 ist als Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt im Ratsinformationssystem hinterlegt.

### **Haushaltsauswirkungen:**

Keine

### **Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende informierte das Gremium über einen Korrektur- und Ergänzungswunsch eines Gemeinderatsmitgliedes, um den die Sitzungsniederschrift vom 21.06.2021 noch angepasst werde.

Das Gremium nahm dies zustimmend zur Kenntnis und fasste vorbehaltlich der Anpassung nachstehenden Beschluss.

### **Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 21.06.2021.

**Abstimmungsergebnis:** 21 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>3.) Rechnungsabschluss 2020 des Marktes Kirchseeon Hier: Vorlage und Kenntnisnahme gem. Art. 102 Abs. 2 GO</b>
---

**Sachverhalt:**

Gemäß Art. 102 Abs. 2 GO ist der Jahresabschluss bzw. die Jahresrechnung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres aufzustellen und sodann dem Gemeinderat vorzulegen.

Die Kämmerei hat inzwischen den Rechnungsabschluss des Marktes Kirchseeon für das Haushaltsjahr 2020 erstellt und wird hiermit dem Marktgemeinderat zur Kenntnis vorgelegt. Die Einzelheiten sind aus den beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

Nach Durchführung der örtlichen Prüfung der Jahresrechnung und der Jahresabschlüsse durch den Rechnungsprüfungsausschuss, die innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres durchzuführen ist (Art. 103 GO) und Aufklärung etwaiger Unstimmigkeiten stellt der Marktgemeinderat alsbald, jedoch in der Regel bis zum 30. Juni des auf das Haushaltsjahr folgenden übernächsten Jahres den Jahresabschluss bzw. die Jahresrechnung in öffentlicher Sitzung fest und beschließt über die Entlastung (Art. 102 Abs. 3 GO).

**Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Keine

**Diskussionsverlauf:**

Nach Sachvortrag durch die Verwaltung fasste der Marktgemeinderat ohne weitere Aussprache nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon nimmt den von der Kämmerei vorgelegten Jahresabschluss des Marktes Kirchseeon für das Haushaltsjahr 2020 zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:** 21 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

**4.) Bebauungsplan Nr. 90 "Berufsförderungswerk Kirchseeon an der Moosacher Straße"  
Hier: Einstellung des Bauleitplanverfahrens**

**Sachverhalt:**

Das Berufsförderungswerk München gemeinnützige GmbH beantragte mit Bauantrag vom 26.02.2021 den Ersatzneubau eines Schulungsgebäudes mit Mensa für Menschen mit Behinderung am bestehenden Standort des BFW in der Moosacher Straße 31, Fl.Nr. 697/2, Gemarkung Kirchseeon. Aus Sicht des Landratsamts Ebersberg war die Zulässigkeit des Vorhabens planungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (sog. Akzessorischer Innenbereich) zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde ist das Grundstück als Sondergebiet Berufsförderungswerk dargestellt.

Bei der aus mehreren Bestandsgebäuden bestehenden Einrichtung sollen zwei Gebäude (2.0 „alt“ und 3.1) abgerissen und ein Ersatzneubau geschaffen werden. In dem Ersatzneubau sind Flächen und Räume als Ersatz für Nutzungen aus den abzubrechenden Gebäuden geplant, ebenso Flächen für einen Küchen- und Mensabereich.

Die Klärung wesentlicher städtebaulicher Belange (insbesondere Anordnung und Kontingentierung von Stellplatzanlagen, Belange der Wandhöhen / Abstandsflächen, Versiegelung von Flächen, Einsatz erneuerbarer Energien) i. Z. mit der Planung des Bauwerbers vom 26.02.2021 hat die Marktgemeinde veranlasst, ein Bauleitplanverfahren einzuleiten - ein städtebauliches Erfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch für die Aufstellung eines Bauleitplans wurde festgestellt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 90 für das Gebiet „Berufsförderungswerk Kirchseeon an der Moosacher Straße“ erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderats vom 19.04.2021 und wurde am 04.05.2021 bekannt gemacht. Ebenfalls am 19.04.2021 hat der Marktgemeinderat den Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 90 beschlossen und den Beschluss am 04.05.2021 bekannt gemacht.

Das Berufsförderungswerk München gemeinnützige GmbH hat mittlerweile am 25.06.2021 Änderungsunterlagen zum laufenden Genehmigungsverfahren vorgelegt. Gegenstand der Änderung ist ein ergänzter Stellplatznachweis und ein überarbeiteter Freiflächengestaltungsplan. Ersichtlich ist auch, dass mit der beantragten Ersatzneubebauung keine weitere Verdichtung gegenüber der Bestandssituation erfolgt, der städtebaulich prägende Rahmen des Istzustandes wird gewahrt.

Mit Vorlage der Änderungsplanung vom 25.06.2021 sind die wesentlichen städtebaulichen Belange, die den Marktgemeinderat zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens veranlasst haben, vollständig berücksichtigt.

Damit ist das Erfordernis zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens entfallen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Sicherstellung der Planungsziele des Marktes nicht mehr erforderlich. Es kann daher bei der bisherigen bauplanungsrechtlichen Grundlage (§ 34 BauGB) bleiben.

**Diskussionsverlauf:**

Der Geschäftsführer des Berufsförderungswerks Kirchseeon und ein anwesender Landschaftsarchitekt präsentierten die Änderungen in Bezug auf die Erhöhung der Stellplatzanzahl, die durch den städtebaulichen Vertrag gefestigt wurden. Der Vertrag beinhaltet unter anderem eine Stückzahl von Ersatzbepflanzungen. Es handelt sich hierbei um 145 Baumnachpflanzungen (klimaangepasste Bäume). Die zukünftigen Dächer sind großflächig begrünt, sowie mit Photovoltaik ausgestattet.

Ein Gemeinderatsmitglied fragte an, ob die 24 zusätzlichen Parkplätze eine wirkliche Verbesserung darstellen und ob die Bäume im südlichen Bereich durch neue ersetzt werden.

Herr Paepow stellte daraufhin den Antrag zur Geschäftsordnung zur Abstimmung, ob die geäußerten Fragen beantwortet werden sollen.

Der Marktgemeinderat lehnte die Beantwortung der Fragen mehrheitlich ab.

Ohne weitere Aussprache fasste der Marktgemeinderat nachstehende Beschlüsse.

**Beschluss 1:**

1. Der Beschluss vom 19.04.2021 für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 für das Gebiet „Berufsförderungswerk Kirchseeon an der Moosacher Straße“ wird aufgehoben.

2. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird eingestellt.

3. Die Verwaltung wird gebeten, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 20 JA Stimmen : 1 NEIN Stimmen

<b>5.)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 90 "Berufsförderungswerk Kirchseeon an der Moosacher Straße"</b> <b>Hier: Aufhebung der Veränderungssperre</b>
------------	--

**Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 19.04.2021 den Erlass einer Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für das Grundstück Fl.Nr. 697/2 Gemarkung Kirchseeon „Berufsförderungswerk Kirchseeon an der Moosacher Straße“ beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 04.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten

Unter TOP 6 hat der Marktgemeinderat beschlossen, die Absicht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 90 für das Grundstück Fl.Nr. 697/2 der Gemarkung Kirchseeon „Berufsförderungswerk Kirchseeon an der Moosacher Straße“ aufzugeben. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist demgemäß einzustellen.

Folge hiervon ist, dass es auch der erlassenen Veränderungssperre zur Sicherung dieser Planungsabsicht nicht mehr bedarf. Sie ist daher aufzuheben.

**Diskussionsverlauf:**

Ohne weitere Aussprache fasste der Marktgemeinderat nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

1.Die Satzung über die Veränderungssperre für das Grundstück Fl.Nr. 697/2 Gemarkung Kirchseeon „Berufsförderungswerk Kirchseeon an der Moosacher Straße“, bekannt gemacht am 04.05.2021, wird aufgehoben. Die anliegende Aufhebungssatzung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2.Die Verwaltung wird gebeten, die Satzung über die Aufhebung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 20 JA Stimmen : 1 NEIN Stimmen

<b>6.) Austauschplanung zum Bauantrag auf Ersatzneubau eines Schulgebäudes mit Mensa für Menschen mit Behinderung in Kirchseeon, Moosacher Straße 31-35, Fl.Nr. 697/2 der Gemarkung Kirchseeon</b>
--

**Sachverhalt:**

Das Berufsförderungswerk München gemeinnützige GmbH beantragte mit Bauantrag vom 26.02.2021 den Ersatzneubau eines Schulungsgebäudes mit Mensa für Menschen mit Behinderung am bestehenden Standort des BFW in der Moosacher Straße 31, Fl.Nr. 697/2, Gemarkung Kirchseeon.

Bei der aus mehreren Bestandsgebäuden bestehenden Einrichtung sollen zwei Gebäude (2.0 „alt“ und 3.1) abgerissen und ein Ersatzneubau geschaffen werden. In dem Ersatzneubau sind Flächen und Räume als Ersatz für Nutzungen aus den abzubrechenden Gebäuden geplant, ebenso Flächen für einen Küchen- und Mensabereich.

Im Gebäude 2.0 „alt“ sind derzeit Nutzungen wie Küche, Speisesaal, Cafeteria und die Logistik der Warenanlieferung untergebracht. Im Gebäude 3.1 befinden sich Flächen für Assessment und Ausbildung. Hierfür soll nun ein Ersatzneubau auf der bisherigen Fläche zwischen dem Parkplatz im Osten und dem bisherigen Gebäude 2.0 im Westen entstehen.

Das neue Gebäude wird nach Beschreibung vom Antragsteller in Form eines „Hoftypus mit zentralem und offenem Innenhof“ ausgestaltet. Über den Innenhof sollen die zu diesem ausgerichteten Räume belichtet und belüftet werden.

Das Gebäude mit UG + EG + 1. OG mit einem darüber liegenden, nach außen hin geneigtem Pultdach in Kaltdachkonstruktion ist quadratisch und mit einer jeweiligen Seitenlänge von 62 Metern vorgesehen. Im Erdgeschoss werden insbesondere Flächen für Mensa und Cafeteria, im Obergeschoss für Kurs- und besprechungsräume sowie Büros und im Untergeschoss für Küche und Technik geplant.

Der bestehende Logistikhof auf Ebene des Untergeschosses wird erweitert und an das neue Gebäude angeschlossen. Im Süden entsteht ein Verbindungsgebäude (EG + UG) zwischen Neubau und dem bestehenden Gebäude mit dem zentralen Eingang und den Schülerzimmern.

Es werden des weiteren Abweichungen gemäß § 63 BayBO von den Abstandsflächen, die durch Abstandsflächenüberlagerungen im Innenhof des Neubaus sowie zwischen Neubau und Verbindungsbau/Müllbereich entstehen, benötigt und beantragt. Der Marktgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 für den Bereich des Areals des Berufsförderungswerks sowie den Erlass einer Veränderungssperre für den betroffenen Bereich erlassen.

Auf die ausführlichen Sachverhaltsdarstellungen zum Aufstellungsbeschluss, dem Erlass der Veränderungssperre und zum Bauantrag in der Niederschrift zu den Tops 5,6 und 7 der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 19.04.2021 wird verwiesen.

Der Markt Kirchseeon hat in seiner Sitzung vom 19.04.2021 das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag u.a. aufgrund der erlassenen Veränderungssperre versagt.

Vom Antragssteller wurden am 25.06.2021 nun Änderungsunterlagen zum laufenden Bauantragsverfahren beim Landratsamt Ebersberg und in Kopie beim Markt Kirchseeon eingereicht. Die Änderungsunterlagen bestehen aus den geänderten Formblättern „Bauantrag“ und „Baubeschreibung“, dem ergänzten Stellplatznachweis und den daraus resultierenden Änderungen im Freiflächengestaltungsplan M 1;500 und M 1:200.

Die Änderungen betreffen den in den zeichnerischen Darstellungen gestrichelt dargestellten Umgriff mit der Bezeichnung „Parkhain Süd“. Hier werden u.a. 24 zusätzliche Stellplätze dargestellt. Entsprechend wurde der Stellplatznachweis angepasst. Die nachgewiesenen Stellplätze erhöhen sich damit auf insgesamt 563 Stellplätze.

Wie bereits in der Sitzungsvorlage vom 19.04.2021 dargestellt worden ist, ist das Landratsamt Ebersberg nach Ortseinsicht vom 17.08.2020 zu dem Ergebnis gekommen ist, dass der von der Baumaßnahme (Neubau und die relevanten Maßnahmen um das Gebäude, ebenso die bisher nachgewiesenen Stellplätze) betroffene Bereich einen bauplanungsrechtlichen Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB (sog. Akzessorischer Innenbereich) darstellen dürfte. Der Bereich des abzureißenden Gebäudes 3.1 (neu: „Parkhain Süd“) stellt auch nach Rückäußerung des Landratsamtes einen Innenbereich nach § 34 BauGB dar.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Hinsichtlich der Beurteilungskriterien des §34 BauGB fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein; insbesondere aufgrund der Abbrüche der Gebäude 2.0 „alt“ und 3.1 wird keine weitere bauliche Verdichtung vom Bauwerber angestrebt. Der jetzige Gebäudebestand ist als prägend mit zu berücksichtigen, gibt also seinerseits einen „Rahmen“ ab.

#### **Haushaltsauswirkungen:**

Keine

#### **Diskussionsverlauf:**

Ein Gemeinderatsmitglied bedankte sich, dass die Bäume auf dem Grundstück durch eine künftige Satzung geschützt werden sollen.

Ohne weitere Aussprache fasste der Marktgemeinderat nachstehenden Beschluss.

#### **Beschluss 1:**

Der Markt Kirchseeon erteilt dem Bauantrag vom 26.02.2021 in Verbindung mit dem Änderungsantrag vom 25.06.2021 auf Ersatzneubau eines Schulungsgebäudes mit Mensa für Menschen mit Behinderung am bestehenden Standort des BFW in der Moosacher Straße 31, Fl.Nr. 697/2, Gemarkung Kirchseeon, das gemeindliche Einvernehmen. Vorsorglich wird zu einer Ausnahme von den Verboten der Veränderungssperre die Zustimmung gemäß § 14 Abs. 2 BauGB erteilt.

Den beantragten Abweichungen von den Abstandsflächen wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** 20 JA Stimmen : 1 NEIN Stimmen

<b>7.) Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 70 Kfz-Stellplätzen für Mitarbeiter, Kunden und Neu- und Gebrauchtwagen inkl. Flächenbefestigungen sowie Lagerflächen als Erweiterung für das bestehende Autohaus in Kirchseeon, Teilfläche Fl.Nr. 263/2 der Gemarkung Kirchseeon</b>
---

**Sachverhalt:**

Mit Email vom 02.06.2021 beteiligt das Landratsamt Ebersberg den Markt Kirchseeon zum Bauantrag zur Errichtung von 70 Kfz-Stellplätzen für Mitarbeiter, Kunden und Neu- und Gebrauchtwagen inklusive Flächenbefestigungen sowie Lagerflächen als Erweiterung für das bestehende Autohaus, Teilfläche Fl.Nr. 263/2, Gemarkung Kirchseeon. Der Markt wird um Prüfung des Vorhabens und Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten.

Mit Übersendung der Beteiligung beginnt die zweimonatige Frist für das Eintreten einer Einvernehmensfiktion nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu laufen.

Die bisherigen Parkplatzflächen (Fläche A) sollen von der Südwestseite der Fl.Nr. 263/2 auf die Südostseite (Fläche B) verlagert werden. Die betroffene Teilfläche im Südosten hätte eine Größe von 4.400 m<sup>2</sup>. Es sollen 108 Stellplätze errichtet werden; auf der östlichen Teilfläche sollen 7 Container mit den jeweiligen Maßen von ca. 2,50m x 2,70m x 12,50m abgestellt werden. Die Lagerflächen sollen für Reifen und Räder dienen.

Ein Teil der Parkplätze soll direkt von der Parkstraße her angefahren werden.

Die (Teil-)Fläche wird derzeit nicht genutzt.

Die Gebäude auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände sind seit vielen Jahren abgebrochen. Lediglich im Südwesten besteht derzeit noch eine – genehmigte – Nutzung durch ein Autohaus.

Das Luftbild oben zeigt noch die Situation aus dem Jahr 2012, wo das „Bundeswehr“-Gelände noch mit Hallen bebaut war. Zu erkennen ist auch die Fläche mit den Parkplätzen des Autohauses nördlich der Parkstraße auf der Fl.Nr. 263/2 im südwestlichen Bereich. Der Bauantrag wurde im Jahr 2000 für eine Stellplatzerweiterung des Autohauses beantragt und genehmigt. Damals wurde der Bauantrag noch nach den Kriterien des § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt, weil das Restgrundstück noch mit den Hallen bebaut gewesen ist.

Die bestehenden Parkplätze müssen jedoch in Kürze geräumt werden.

Wie auf dem ersten Luftbild zu sehen ist, existieren die Hallen auf dem ehemaligen Bundeswehr-Gelände seit vielen Jahren nicht mehr.

Die Fl.Nr. 263/2 stellt deshalb inzwischen aufgrund deren unbebauter Größe einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich dar. Ein solcher "Außenbereich im Innenbereich", der keinen eigenständigen Rechtsbegriff darstellt, liegt dann vor, wenn eine ringsum von Bebauung umgebene Freifläche so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und sie deshalb nicht als Baulücke erscheint (BVerwG, 2005).

Deshalb sind bei der Beurteilung des bis dato unbeplanten Geländes nach den Kriterien des § 35 BauGB (Außenbereich) zu werten; bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich ist grundsätzlich zwischen den privilegierten und sonstigen Vorhaben zu unterscheiden. Das beantragte Bauvorhaben fällt nicht unter die nach § 35 BauGB privilegierten Vorhaben. Sonstige Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange „nicht beeinträchtigt“ sind und die Erschließung gesichert ist.

Im vorliegenden Fall ist die Erschließung gesichert.

Die einem Vorhaben im Außenbereich entgegenstehenden Belange werden im § 35 BauGB beispielhaft aufgezählt.

Zu den aufgezählten Belangen zählen siedlungsstrukturelle Belange (Vermeidung einer Zersiedlung), Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Hochwasserschutzes oder die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Darüber hinaus kann ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich auch unzulässig sein, wenn aufgrund des Umfangs ein Planungserfordernis besteht, also ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

Das beantragte Vorhaben steht bereits den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans entgegen; hier ist ein Sondergebiet festgelegt.

Der Antragsteller hat mit Email vom 21.06.2021 gegenüber dem Landratsamt Ebersberg klargestellt, dass es sich beim vorliegenden Bauantrag nur um eine temporäre Anlage handelt. Es wäre ausreichend, wenn die Nutzungsverlagerung von der Westseite (also der genehmigte und bestehende Parkplatz im Südwesten) auf die Ostseite (wie nun beantragt) für 2 Jahre bekäme.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Grundsätzlich wäre das beantragte Bauvorhaben aufgrund der Vorgaben des § 35 BauGB (Außenbereich) aus Sicht der Bauverwaltung bezüglich des gemeindlichen Einvernehmens nicht zustimmungsfähig.

Nachdem das beantragte Bauvorhaben mit den Stellplätzen und den Containern jedoch lediglich temporär beantragt wird, kann die Bauverwaltung dem Marktgemeinderat empfehlen, das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe, dass die einschlägigen Vorschriften insbesondere zu den Emissionen (z.B. Lärm, Abgase, etc.) eingehalten werden müssen, für eine temporäre Nutzung von maximal 2 Jahren zu erteilen.

**Diskussionsverlauf:**

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat erteilt dem Bauantrag auf temporäre Errichtung (maximal 2 Jahre) von 70 Kfz-Stellplätzen für Mitarbeiter, Kunden und Neu- und Gebrauchtwagen inklusive Flächenbefestigungen sowie Lagerflächen als Erweiterung für das bestehende Autohaus, Teilfläche Fl.Nr. 263/2, Gemarkung Kirchseeon, das gemeindliche Einvernehmen. Insbesondere die einschlägigen Vorschriften zu den Emissionen (z.B. Lärm, Abgase, etc.) sind einzuhalten.

Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden privatrechtlichen Vertrag mit einer Selbstbindung zum fristgerechten Rückbau sowie einen Mietvertrag auszuarbeiten.

**Abstimmungsergebnis:** 20 JA Stimmen : 1 NEIN Stimmen

<b>8.) Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Außentreppe mit Dachterrasse in Eglharting, Hirschenweg 4, Fl.Nr. 239/40 der Gemarkung Kirchseeon</b>
---

**Sachverhalt:**

Am 09.04.2021 ging in der Verwaltung der Antrag zum Neubau einer Außentreppe mit Dachterrasse auf der Fl.Nr. 239/40, Hirschenweg 4, Gemarkung Kirchseeon ein.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung, 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Hubertussiedlung“.

Diese legen folgende Festsetzungen fest:

- Bauraum mittels Baugrenze
- Geschossfläche von 205 m<sup>2</sup>
- Grundfläche von 0,5
- Firstrichtung Nord-Süd
- Dachneigung bei erdgeschossigen Gebäuden mit Steildach mind. 47° für zweigeschossige Gebäude von 23° – 27°
- Satteldächer mit mittigem First und symmetrischer Dachform bei allen Gebäuden
- Wandhöhe bei erdgeschossigen Gebäuden 4,20 m und bei Gebäuden mit zwei sichtbaren Vollgeschossen max. 6,20 m

Bei dem Bebauungsplan mit seinen Änderungen handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Gem. § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Qualifizierten Bebauungsplans ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Auf dem Grundstück Hirschenweg 4 besteht ein genehmigtes Hauptgebäude mit einer durchgehenden Verbindung zu einem Grenzbau. Sowohl die durchgehende Verbindung als auch der Grenzbau sind eingeschossige Baukörper und werden als Kanzlei genutzt. Der Grenzbau, der heute als Kanzlei genutzt wird, wurde ursprünglich als verfahrensfreie Grenzgarage errichtet.

Zwischenzeitlich erfolgte eine Nutzungsänderung von einer Garage zur Kanzlei.

Gemäß Art. 57 Abs. 4 Bayerische Bauordnung BayBO ist die Änderung der Nutzung von Anlagen verfahrensfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen, (insbesondere in der Praxis hinsichtlich Brandschutz und Stellplätzen) nach Art. 60 Satz 1 BayBO (Baugenehmigungsverfahren) und Art. 62 BayBO (bautechnische Nachweise) als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen.

Das Verbindungsgebäude zwischen Hauptgebäude und Kanzlei besteht aus einem eingeschossigen Baukörper mit einem flach geneigten Satteldach.

Bei dem Neubau der Dachterrasse soll das flach geneigte Satteldach und die bestehende Dachkonstruktion überbaut werden. Die Dachterrasse ist mit einer Grundfläche von 36 qm geplant.

Die Außentreppe soll mit den Maßen 2,56 m x 2,82 m errichtet werden und überschreitet geringfügig die nordwestliche Baugrenze.

Für das Bauvorhaben sind folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 1 Hubertussiedlung, 2. Änderung und Erweiterung und 3. Änderung erforderlich von:

1. Buchst. A Festsetzungen durch Planzeichen, Ziffer 2 wegen geringfügigen Überschreitung der nordwestliche Baugrenze durch die Außentreppe
2. Buchst. B Festsetzungen durch Text, Ziffer 3.2 wegen Errichtung einer Dachterrasse und
3. Buchst. B Festsetzungen durch Text, Ziffer 3.3 wegen Errichtung einer Dachterrasse

Anträge auf Befreiung wegen Errichtung eines Flachdachs mit Dachterrasse und Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze durch die Außentreppe liegen vor.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung und 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Hubertussiedlung“ sind keine Flachdächer vorhanden. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine aufgeständerte Dachterrasse handelt, wirkt die Dachterrasse nicht mehr wie ein Dach.

Die Außentreppe überschreitet die nordwestliche Baugrenze geringfügig.

Einer Befreiung von den oben genannten Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 „Hubertussiedlung“ kann zugestimmt werden, da die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Da den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugestimmt werden kann und im Übrigen das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

#### **Haushaltsauswirkungen:**

Keine

#### **Diskussionsverlauf:**

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat nachstehende Beschlüsse.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Errichtung eines Flachdachs mit Dachterrasse und hinsichtlich der geringfügigen Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze durch die Außentreppe zu.

Der Marktgemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB zum vorgelegten Bauantrag (Eingabeplan in der Fassung vom 15.05.2021) zum Neubau einer Außentreppe mit Dachterrasse auf dem Grundstück Fl. Nr. 239/40, Gemarkung Kirchseeon, Hirschenweg 4.

**Abstimmungsergebnis:** 21 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>9.) Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch und Erneuerung von Laubengangtreppen in Kirchseeon, Dachsberg 28-38, FINrn. 911 und 911/5 der Gemarkung Kirchseeon</b>
---

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 05.05.2021 wurde der Abbruch und die Erneuerung der Laubengangtreppen bei Haus 1 (Am Dachsberg 28) und Haus 2 (Am Dachsberg 32) auf den Grundstücken Fl.Nr. 911, 911/5, Am Dachsberg 28-38 in Kirchseeon beantragt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Grundstücke Fl.Nr. 911, 911/5, Gemarkung Kirchseeon, liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplan, womit sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB richtet.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Ein Vorhaben fügt sich in seine Umgebung ein, wenn es sich u. a. innerhalb des aus seiner Umgebungsbebauung hervorgehenden Rahmens hält. Die nähere Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und einem Mischgebiet i. S. d. §§ 4, 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Auch im Flächennutzungsplan des Marktes ist dieser Bereich entsprechend ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bereits am 08.03.1996 erteilte das Landratsamt Ebersberg die Genehmigung für den Neubau von 36 Wohneinheiten mit Tiefgarage am Dachsberg. Die genehmigten Planunterlagen beinhalteten u. a. die Erschließung der einzelnen Wohneinheiten über Laubengänge.

Gemäß des vorliegenden Antrages vom 05.05.2021, sollen nun die bestehenden Stahlbeton- FT-Treppen durch Stahlwagentreppen mit Beton FT-Stufen ersetzt werden. Für die Kellertreppe bei Haus 1 (Am Dachsberg 28) soll ein STB-Fertigteil zum Einsatz kommen. Außerdem sollen die bestehenden Stahlbetonstützen m. H. von Betonerhaltungsmaßnahmen saniert werden.

Das vorliegende Sanierungskonzept entspricht bezüglich Art und Maß der Baulichen Nutzung, sowie die Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, grundsätzlich dem bereits genehmigten Bestand. Das beantragte Bauvorhaben fügt sich ebenso in das Erscheinungsbild der näheren Umgebung ein und wahrt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Aus vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen

**Haushaltsauswirkungen:**

Keine

**Diskussionsverlauf:**

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat erteilt dem Antrag auf Abbruch und Erneuerung der Laubengangtreppen bei Haus 1 und 2 auf den Grundstücken Fl.Nr. 911, 911/5, Am Dachsberg 28-38 in Kirchseeon das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 21 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>10.)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 32 "Ilchinger-Riederinger-Straße" - 3. Änderung Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b>
-------------	---

**Sachverhalt:**

Beratungsfolge:		Sitzungs- termin:	TOP- Nr.:	Abstimmung	
				Ja	Nein
Marktgemeinderat	öffentlich	20.04.2020	4	20	0
Marktgemeinderat	öffentlich	16.11.2020	8	20	0
Marktgemeinderat	öffentlich	08.03.2021	8	20	0
Marktgemeinderat	öffentlich	12.07.2021			

Das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung wurde mit Beschluss vom 20.04.2020 eingeleitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Neufestlegung des Bauraums für das Grundstück Fl.Nr. 339/3, Gemarkung Kirchseeon
- Erhöhung der GRZ und der GFZ.

Nach Beschluss der Marktgemeinderates Kirchseeon vom 08.03.2021 hat der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 in der Fassung vom 08.03.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2021 bis 01.06.2021 erneut öffentlich ausgelegen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.04.2021 bis 11.06.2021 die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die nachstehend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf vor:

Lfd. Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange	Einwendungen/ Anregungen		Hinweis	Keine Antwort
		Ja	Nein		
	<u>Behörden/Institutionen</u>				
	Landratsamt Ebersberg – Untere Bauaufsicht		X		
	Landratsamt Ebersberg – Untere Naturschutzbehörde		X		

B1	Landratsamt Ebersberg – Untere Immissionsschutzbehörde	X		X	
	Kreisbrandinspektion Ebersberg				X
	Kreisheimatpfleger f. allg. Heimat- und Landschaftspflege				X
	Regierung von Oberbayern		X		
	Bayerisches Landesamt für Umwelt		X		
	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern				X
B2	Deutsche Bahn AG	X		X	
B3	Eisenbahn Bundesamt	X		X	
	Regionaler Planungsverband München		X		
	Staatliches Bauamt Rosenheim		X		
	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege				X
	Bayerischer Bauernverband				X
	Amt für, Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Ebersberg		X		
	Bayerische Staatsforsten AöR		X		
	Bund Naturschutz Bayern e.V.				X
	Industrie- und Handelskammer für		X		
	Handwerkskammer für München und Oberbayern		X		
	Kreishandwerkerschaft Ebersberg		X		
	Deutsche Post				X
B8	Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH	X		X	
B7	Vodafone Kabel Deutschland	X		X	
B4	Bayernwerk Netz AG	X		X	
	Bayernwerk AG				X
	EBERwerk GmbH & Co.KG				X

	E.on Netz GmbH				X
	Energie Südbayern				X
	Energienetze Bayern GmbH & Co.KG		X		
	Vermessungsamt Ebersberg				X
B5	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	X		X	
B6	gKu VE München-Ost - Abwasserbeseitigung	X		X	
	Polizeiinspektion Ebersberg				X
	Landratsamt Ebersberg Gesundheitsamt				x
	Landesbund für Vogelschutz				X
	Stadt Ebersberg		X		
	Gemeinde Moosach				x
	Gemeinde Bruck				X
	Gemeinde Zorneding		X		
	Freiwillige Feuerwehr Markt Kirchseeon				X
	Wasserwerk Kirchseeon				X
	Markt Kirchseeon, Klimaschutz				X

### **Stellungnahmen:**

### **Abwägung**

#### **A. Öffentlichkeit**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen oder Einwände vorgebracht.

## **B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

- Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die trotz Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben haben
  - Kreisbrandinspektion Ebersberg
  - Kreisheimatpfleger f. allg. Heimat- und Landschaftspflege
  - Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
  - Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
  - Bayer. Bauernverband
  - Bund Naturschutz Bayern e.V. Ortsgruppe Kirchseeon
  - Deutsche Post
  - Bayernwerk AG
  - EBERwerk GmbH & Co. KG
  - E.on Netz GmbH
  - Energie Südbayern
  - Vermessungsamt Ebersberg
  - Polizeiinspektion Ebersberg
  - Landesbund für Vogelschutz
  - Gesundheitsamt Ebersberg
  - Gemeinde Moosach
  - Gemeinde Bruck
  - Freiwillige Feuerwehr Markt Kirchseeon
  - Wasserwerk Kirchseeon
  - Markt Kirchseeon Klimamanager
  
- Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die der Planung zugestimmt bzw. eine Stellungnahme ohne Anregungen, Hinweise, Einwendungen oder Bedenken abgegeben haben
  - Landratsamt Ebersberg – Untere Bauaufsicht, Schreiben vom 08.06.2021
  - Landratsamt Ebersberg – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 08.06.2021
  
  - Landratsamt Ebersberg – aus bodenschutzfachlicher Sicht, Schreiben vom 08.06.2021
  
  - Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 04.05.2021
  - Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 26.05.2021
  - Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum, Schreiben vom 04.05.2021
  - Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 04.05.2021
  - Amt für, Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Ebersberg, Schreiben vom 10.06.2021
  
  - Bayerische Staatsforsten AöR, Schreiben vom 04.05.21
  - Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 07.06.2021
  
  - Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.06.2021

- Kreishandwerkerschaft Ebersberg, Schreiben vom 05.05.2021
  - Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, Schreiben vom 11.06.2021
  - Stadt Ebersberg, Schreiben vom 04.05.2021
  - Gemeinde Zorneding, Schreiben vom 11.05.2021
- Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme mit Anregungen, Hinweisen oder Bedenken abgegeben haben

### **B.1 Landratsamt Ebersberg Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 08.06.2021**

Das Schreiben der unteren Immissionsschutzbehörde ist zusammen mit der Beschlussvorlage in Kopie an alle Mitglieder des Marktgemeinderats verteilt worden.

#### Beschlussvorschlag:

Die Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt – redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu Luftwärmepumpen:

„Es ist auf eine schalltechnisch günstige Anordnung der lärmrelevanten Anlagenteile (z. B. Außenluftansaugung, Ausblasöffnung, etc.) oder auch bei Außenaufstellung des Aggregats (im Grundstück) zu achten, bezogen auf den nächstgelegenen fremdgenutzten Immissionsort im direkten Umfeld“.

### **B.2 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 06.05.2021**

Das Schreiben der DB AG ist zusammen mit der Beschlussvorlage in Kopie an alle Mitglieder des Marktgemeinderats verteilt worden.

#### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der DB AG werden zur Kenntnis genommen. Bzgl. der Belange des Immissionsschutzes ist festzustellen, dass diese bereits hinreichend gewürdigt wurden – die Empfehlungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. Jens Hunecke von Steger Partner GmbH Lärmschutzberatung wurden umfänglich in der Planfassung vom 08.03.2021 verankert.

Hinweis: Die Belange evtl. zukünftiger Vorhaben der DB AG (z. B. Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb) sind nicht Gegenstand des aktuellen Bauleitplanverfahrens.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

### **B.3 Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 07.06.2021**

Das Schreiben des Eisenbahn-Bundesamtes ist zusammen mit der Beschlussvorlage in Kopie an alle Mitglieder des Marktgemeinderats verteilt worden.

#### Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes von der vorliegenden Bauleitplanung nicht berührt werden und insofern keine Bedenken bestehen. Die Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen, die DB AG (DB Immobilien) wurden beteiligt. Bzgl. der Belange des Immissionsschutzes ist festzustellen, dass diese bereits hinreichend gewürdigt wurden – die Empfehlungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. Jens Hunecke von Steger Partner GmbH Lärmschutzberatung wurden umfangreich in der Planfassung vom 08.03.2021 verankert.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

### **B.4 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 04.05.2021**

Das Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH ist zusammen mit der Beschlussvorlage in Kopie an alle Mitglieder des Marktgemeinderats verteilt worden.

#### Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme und Erläuterung: Die Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH auf dem Plangrundstück befindet sich auf Privatgrund. Selbstverständlich wird der Bauwerber im Rahmen seiner Objektplanung evtl. erforderliche Maßnahmen (z.B. Leitungsverlegung) mit dem Leitungsträger im Vorfeld abstimmen, dies betrifft auch die Belange einer Kostenübernahme sowie seiner zukünftigen Bepflanzung.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

### **B.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 19.05.2021**

Das Schreiben des WWA Rosenheim ist zusammen mit der Beschlussvorlage in Kopie an alle Mitglieder des Marktgemeinderats verteilt worden.

### Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme und Klarstellung: Das WWA erinnert an ihr Schreiben vom 04.01.2021, neue Anregungen werden nicht vorgetragen. Hinweis: Die im Schreiben vom 04.01.2021 vorgebrachten Anmerkungen und Empfehlungen des WWA wurden bereits umfänglich gewürdigt und mit Beschluss vom 08.03.2021 abgewogen – dem ist nichts mehr hinzuzufügen.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

### **B.6 gKu VE München Ost, Schreiben vom 07.06.2021**

Das Schreiben des gKu VE München Ost ist zusammen mit der Beschlussvorlage in Kopie an alle Mitglieder des Marktgemeinderats verteilt worden.

### Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des gKu keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen.

Bzgl. der Hinweise des gKu wird festgestellt, dass die betreffende Berücksichtigung dem Bauvollzug vorbehalten ist. Private Erschließungen in gefangenen, nicht an der öffentlichen Straße befindlichen Grundstücksbereichen sind vorliegend nicht bekannt.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

### **B.7 Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 08.06.2021**

Das Schreiben von Vodafone Deutschland ist zusammen mit der Beschlussvorlage in Kopie an alle Mitglieder des Marktgemeinderats verteilt worden.

### Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme und Klarstellung: Die Leitungstrasse der Vodafone GmbH befindet sich offensichtlich nicht auf Privatgrund, sondern vielmehr nachfolgend im Bereich der öffentlichen Straße, was aufgrund der schlechten Qualität der mitgelieferten Kartengrundlage allerdings nur annähernd „vermutet“ werden kann.

Sollte – wider Erwarten - die Trasse Vodafone im Rahmen einer zukünftigen Objektplanung berührt werden bzw. verlegt werden müssen, erfolgt selbstverständlich eine vorherige Abstimmung mit dem Leitungsträger durch den Bauwerber, dies betrifft auch die Belange einer Kostenübernahme sowie einer zukünftigen Bepflanzung. Hinweis: Im Zuge der Bauleitplanung können keine Kostenübernahmen o.ä. festgesetzt bzw. angeordnet werden – dies obliegt separaten Vereinbarungen zwischen den Parteien sofern erforderlich.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

## **B.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.06.2021**

Das Schreiben der dt. Telekom Technik GmbH ist zusammen mit der Beschlussvorlage in Kopie an alle Mitglieder des Marktgemeinderats verteilt worden.

### Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme und Klarstellung: Die Telekom erklärt, dass keine weitere Stellungnahme abgegeben wird und die bisherige Stellungnahme vom 07.01.2021 weiterhin gilt. Hinweis: Die darin vorgebrachten Anmerkungen und Empfehlungen der Telekom wurden bereits umfänglich gewürdigt und mit Beschluss vom 08.03.2021 abgewogen – dem ist nichts mehr hinzuzufügen.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

### **Diskussionsverlauf:**

Nachdem vom Marktgemeinderat kein ausführlicher Sachvortrag gewünscht war, fasste das Gremium ohne weitere Wortmeldung nachstehenden Beschluss.

### **Beschluss 1:**

1. Der Marktgemeinderat nimmt von der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Kenntnis und beschließt die Behandlung der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wie vorstehend vorgeschlagen.
2. Der vorliegende Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 für das Gebiet „Ilchinger-Riederinger-Straße“ einschließlich Begründung wird in der Fassung vom 12.07.2021 als Satzung beschlossen.
3. Den Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vom 12.07.2021 ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

**Abstimmungsergebnis:** 21 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>11.) Ehemaliger Johanniter-Container Münchener Str. 30 Hier: Weiteres Vorgehen</b>
---

**Sachverhalt:**

Durch die Verwaltung wurde der bauliche Zustand des Containers nach dem Auszug des Kinderhortes Kirchseeon überprüft. Dabei sind diverse erhebliche bauliche Mängel aufgefallen.

1. Heizung ist defekt, darf nicht mehr ausgeschaltet werden, geht sonst nicht mehr an
2. Fenster sind defekt
3. Außenhaut ist defekt, es regnet an mehreren Stellen durch
4. Fußboden weist Löcher auf, sind mit Platten abgedeckt
5. Decke ist nicht mehr geschlossen
6. Wände weisen Fehlstellen auf
7. Dach ist undicht – Wassereinbruch in verschiedenen Stellen
8. Sanitäreinrichtungen sind kaputt
9. Fliesenbereiche zeigen deutliche Gebrauchsspuren auf

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das technische Bauamt hat den baulichen Zustand des Containers genau untersucht. Die Mängel sind aus Sicht der Verwaltung als erheblich zu bewerten; die Bilder in der Sitzungsvorlage belegen dies. Um einen einwandfreien und sicheren Betrieb als Kindereinrichtung oder in Form einer anderen Nutzung wiederherzustellen, wären umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig, die in keinem Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen würden.

Lediglich die Stahlummantelung stellt noch einen monetären Wert dar.

Die Verwaltung schlägt vor, den Container auf dem freien Markt an einen Selbstabholer anzubieten oder - falls sich kein Interessent finden lässt - diesen kostengünstig im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel zu entsorgen.

Das aufgelassene Grundstück wird bis auf weiteres als Parkplätze für die Mitarbeiter des Hortes und der Schule Kirchseeon zur Verfügung gestellt und dafür vom gemeindlichen Bauhof aufgekiest.

**Haushaltsauswirkungen:**

Im Haushalt sind 42.000,00 € für Sanierung und Reparatur eingestellt.

**Diskussionsverlauf:**

Ein Gemeinderatsmitglied stimmte der Vorgehensweise der Verwaltung zu und machte den Vorschlag, 3 – 4 Kurzparkplätze einzurichten, da zu den Hol- und Bringzeiten der Straßenverkehr ziemlich überlastet sei.

Herr Paeplow sicherte zu, dass dies von der Verwaltung dementsprechend geprüft werde.

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat folgenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat ermächtigt die Verwaltung mit der Entsorgung des Containers. Der Container selbst soll auf dem freien Markt an den Meistbietenden gegen Selbstabholung veräußert werden. Sollte sich kein Interessent finden lassen, ist der Container im Rahmen der eingestellten Haushaltsmittel entsorgen zu lassen.

**Abstimmungsergebnis:** 21 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>12.)</b>	<b>Friedhof Neukirchen: Hier: Errichtung eines Geräteschuppens, Umbau und Umnutzung des Nebenraums Leichenhalle in ein WC</b>
-------------	---

**Sachverhalt:**

Der „Arbeitskreis Senioren“ regte an, eine Toilette auf dem Friedhofsgelände in Neukirchen errichten zu lassen.

Nach diversen Vorgesprächen, auch mit dem Landratsamt Ebersberg, hat das technische Bauamt einen Eingabeplan zur Genehmigung vorbereitet, Spartenpläne eingeholt und eine Haushaltsstelle für den Haushalt 2021 geschaffen.

Die Leichenhalle befindet sich auf dem Grundstück Flurstück 676/1(Friedhof) und ist Eigentum der Marktgemeinde Kirchseeon.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das technische Bauamt hat 3 Varianten für die Umbaumaßnahme erarbeitet.

Variante 1:

Das WC wird in dem Nebenraum der Leichenhalle integriert. Der Zugang erfolgt barrierefrei. Es werden ein Frostwächter und eine Türschließung mit Zeitschaltuhr zur Zugangskontrolle eingebaut. Die Seitentüre zur Leichenhalle wird zugemauert. Das vorhandene Fenster wird an die Nordseite verlegt.

Die Mitarbeiter des Bestattungsunternehmens, welche bisher den Nebenraum genutzt haben, erhalten vorübergehend einen Container für die Unterbringung ihrer Geräte.

Die Grüngutfahrtilos müssen umgebaut werden, um eine Zufahrt von Norden her zu erhalten.

Im Winter 2021 / 2022 wird an der Grenze zu Fl. Nr. 662 neben den Grüngutfahrtilos ein einheitlicher, zweifach unterteilter Geräteschuppen aus Holz aufgebaut. Dieser befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB des BP Nr. 57 „Gewerbegebiet Eglharting Nordwest“ und BP Nr. 69 „Betriebsgelände Hönninger“. Da es sich bei dem Geräteschuppen um eine mitgezogene Nutzung für den Friedhof handelt, bestehen von Seiten des Landratsamtes grundsätzlich keine Bedenken. Der Geräteschuppen soll durch einen kleinen Stromkonvektor beheizt werden. Dafür wird ein Stromkabel von der Leichenhalle verlegt. Der Geräteschuppen soll zur Geräteabstellung für die Pfadfinder, für den Bauhof und die Pietas-Mitarbeiter bereitgestellt werden.

Vor den errichteten Geräteschuppen wird ein Kiesweg errichtet und eine standortgerechte Hecke als Sichtschutz zu den Gräbern angepflanzt. Auf der dadurch abgetrennten Grünfläche wird ein Baum gepflanzt in dessen Schatten im Kreis Gräber angelegt werden.

Um die Versorgung mit Wasser im WC sicher zu stellen, wird eine Leitung an die vorhandene Versorgungsleitung der Brunnen auf dem Gelände des Friedhofes angeschlossen.

### **Variante 1a:**

Um die Entsorgung des Abwassers zu realisieren wird eine ca. 65,00 m lange Leitung entlang der Friedhofsmauer Richtung Straße verlegt. Neue Kontrollschächte sind notwendig. Während den Tiefbauarbeiten sind Sicherungsmaßnahmen an der Friedhofsmauer und an den angrenzenden Gräbern notwendig.

Die Kosten belaufen sich auf ca. 110.000,00 €.

### **Variante 1b:**

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine Kleinkläranlage mit Sickerschacht. Die ersten Abstimmungen haben mit dem LRA EBE Abt. Kleinkläranlagen stattgefunden. Es ist ein Privater Sachverständiger der Wasserwirtschaft mit in die Planung einzubinden.

Die Kosten belaufen sich auf ca. 65.000,00 €.

### **Variante 2:**

Die Grüngutfahrtilos werden umgebaut, um eine Zufahrt von Norden her zu erhalten.

Um die Versorgung mit Wasser im WC sicher zu stellen wird, eine Leitung an die vorhandene Versorgungsleitung der Brunnen auf dem Gelände des Friedhofes angeschlossen.

Als Toilettenanlage wird eine Container–WC-Anlage für Menschen mit und ohne Behinderung aufgestellt.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt wie unter Variante 1b über eine Kleinkläranlage. Das Wasser wird entsprechend der Variante 1 bereitgestellt.

Der Container könnte mit einer Holzverschalung verkleidet werden.

Die Kosten belaufen sich auf ca. 72.000,00 €

Die Verwaltung favorisiert Variante 1b, da diese sich sowohl in das Gesamtensemble des Friedhofs gestalterisch einfügt und trotzdem sich bezüglich des Haushaltsansatzes wirtschaftlich darstellen lässt.

### **Haushaltsauswirkungen:**

Im Haushalt 2021 wurden 70.000,00 € für die Erstellung des Geräteschuppens und den Umbau des Nebenraums Leichenhalle auf der Grundlage einer Kostenschätzung eingestellt.

**Diskussionsverlauf:**

Ein Gemeinderatsmitglied erwähnte, dass sie bereits im Juli 2019 den Vorschlag einer Toilette im Arbeitskreis Senioren eingebracht habe. Daraus entstanden weitere Ideen. Das Gemeinderatsmitglied stimmte den Überlegungen der Verwaltung zu. Die Ausstattung müsste schlicht und einfach gehalten werden. Zudem sollte die Toilette barrierefrei ausgestattet werden.

Herr Paepow sicherte zu, dass die Ausstattung zweckgemäß erfolgen soll.

Anschließend fasste der Marktgemeinderat nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat beschließt die Durchführung der Variante 1b und ermächtigt die Verwaltung mit der weiteren Ausführung der Maßnahme. Der Marktgemeinderat ermächtigt die Verwaltung zur Einreichung eines Bauantrages - und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen – sowie zur Ausschreibung, Auftragsvergabe und Umsetzung der Maßnahme, sofern das Ausschreibungsergebnis die Kostenberechnung nicht mehr als 10 % übersteigt.

**Abstimmungsergebnis:** 21 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>13.)</b>	<b>Vollzug des Bay. Feuerwegesetzes Hier: Freiwillige Feuerwehr Buch - Bestätigung des Feuerwehrkommandanten und seines Stellvertreters</b>
-------------	---

**Sachverhalt:**

In der Dienstversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Buch am 02.07.2021 wählt die Freiwillige Feuerwehr Buch turnusmäßig seinen Kommandanten und Stellvertreter.

Die Namen der Gewählten werden bis zur Sitzung nachgeliefert.

Nach Art. 8 Abs. 4 Bayer. Feuerwegesetz bedürfen die Feuerwehrkommandanten dann der formellen Bestätigung durch den Marktgemeinderat.

Die gewählten müssen, sofern noch nicht erfolgt, auch die erforderlichen Lehrgänge an der staatlichen Feuerweherschule nachweisen. Insoweit erfolgt die Bestätigung unter der auflösenden Bedingung, dass die Lehrgänge erfolgreich besucht werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Herr Reis hat bereits alle notwendigen Lehrgänge für das Amt absolviert.

Der vorgesehene stellvertretende Kommandant, Hr. Eck, muss sowohl den erforderlichen Gruppenführerlehrgang als auch den Lehrgang „Leiter einer Feuerwehr“ an der staatlichen Feuerweherschule noch besuchen. Nachdem coronabedingt nicht absehbar ist, wann diese Lehrgänge überhaupt angeboten werden können, ist eine formelle Bestätigung derzeit noch nicht möglich, sondern erst wenn die Termine für diese Lehrgänge verbindlich feststehen. Dies dürfte Mitte 2022 sein.

Das Vorgehen wurde mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

**Haushaltsauswirkungen:**

Keine

**Diskussionsverlauf:**

Herr Paepow bedankte sich bei der gesamten Feuerwehr des Marktes Kirchseeon.

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat folgenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon bestätigt die Wiederwahl von Herrn Reis zum Kommandanten der FFW Buch.

**Abstimmungsergebnis:** 21 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

## 14.) Bekanntgaben und Ratsanfragen

### **Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende gab folgende Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung bekannt:

### **BNr. 36 vom 19.04.2021:**

Der Marktgemeinderat billigt den Vorschlag der Verwaltung zur Beauftragung der Firma RIWA zur Bestands- und Zustandserfassung für Regenwasserleitungen, Straßen und Wege im Gemeindegebiet.

### **BNr. 37 vom 19.04.2021:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon beschließt den Auftrag für den Hydrantenwechsel im Wasserleitungsnetz des Wasserwerkes Kirchseeon an die Fa. Wühr zu vergeben.

### **BNr. 38 vom 10.05.2021:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon beschließt, der Schützengesellschaft „Hubertus“ Eglharting e.V. für die Ablösung eines Darlehens bei der Kreissparkasse die nachzuweisende Restsumme als Darlehen zu gewähren. Das Darlehen ist in monatlichen Raten zzgl. Zins zurückzuzahlen.

### **BNr. 40 vom 31.05.2021:**

Der Marktgemeinderat beschließt, den Auftrag für die Erweiterung der Brandmeldeanlage im Rathausgebäude Markt Kirchseeon an die mindestnehmende Fa. Nutz GmbH aus Ampfing zu vergeben.

Weiter informierte der Vorsitzende über folgende Angelegenheiten:

- **Der Jahresbericht 2020 ist nun in ausgedruckter Form erhältlich, sowie auf der Homepage des Marktes Kirchseeon online abrufbar. Der Bericht soll einen anschaulichen Überblick darüber geben, welche Maßnahmen und Schwerpunkte 2020 umgesetzt wurden.**
- **Sommermarkt des Marktes Kirchseeon am 17.07.2021 – 18.07.2021**

Ein Gemeinderatsmitglied informierte, dass direkt an der Bundesstraße eine Werbung über einen ganzen Balkon von einer Versicherung angebracht wurde und fragte nach, ob diese genehmigt wurde.

Herr Paepflow sicherte eine Überprüfung zu.

Ein Gemeinderatsmitglied fragte nach, ob in der Ilchinger Straße die Einbuchtungen, die seit ca. zwei Jahren provisorisch angebracht sind, entfernt oder diese dauerhaft erneuert werden. Zusätzlich merkte er an, dass der Bolzplatz an der Erlöserkirche in Eglharting laut

Bebauungsplan als Parkplatz ausgewiesen sei. Da aktuell wenig Bedarf an Parkplätzen besteht, spricht nichts gegen diesen Bolzplatz. Das Gemeinderatsmitglied bat jedoch, da der Bebauungsplan Bäume beinhaltet, eine künftige Bepflanzung anzustreben sei. Der Bolzplatz sollte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Ein Gemeinderatsmitglied bat um Auskunft, ob das hoheitliche Wappen des Marktes Kirchseeon geändert wurde. Herr Paepflow sagte, dass sich das Wappen grundsätzlich nicht geändert hat, nur die illustrative Darstellung.

Ein Gemeinderatsmitglied fragte noch nach, wie der aktuelle Stand beim WLAN (Rathaus) sei. Herr Paepflow erklärte, dass bereits eine entsprechende Einrichtung stattgefunden hat, jedoch der genaue Stand durch Herr Barthuber erläutert werden könne.

Ein Gemeinderatsmitglied fragte nach, ob und wann Beteiligungsberichte des Eberwerk's erstellt bzw. dem Marktgemeinderat vorgelegt werden. Sie sprach auch noch die Thematik „Luftreinigungsgeräte“ für die Schulen an, da schon mehrere Lehrer Anträge gestellt hätten.

Ein Gemeinderatsmitglied betonte die Wichtigkeit der Notbetreuung und das dafür notwendige Personal. Da immer wieder Personalmangel zu verzeichnen sei, solle man die Ferienzeiten nutzen, um weiteres Personal zu gewinnen.

Herr Paepflow sicherte eine Nachreichung der Berichte zu. Die Ausschreibung der Luftreinigungsgeräte befindet sich in Bearbeitung und der Bedarf wird ermittelt. Die Personalnot sei bekannt und man befindet sich im Austausch mit der Schulleitung. Coronabedingt kam es auch deswegen zur Personalnot, aber Herr Paepflow erläuterte, dass die Marktgemeinde weiterhin die Notbetreuung unterstützend zur Seite stehe.

Ein Gemeinderatsmitglied bat darum, dass bei den Sitzungsunterlagen die Zeitangaben (z. B. erste Behandlung/Beschlussfassung im Marktgemeinderat) berücksichtigt werden. Zudem bat sie um Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in den Beschlussvorlagen. Außerdem sprach sie die Parksituation in der Brunnsteinstraße/Zugspitzstraße/Kreuzeckstraße mit der Bitte um Prüfung an. Auch die Gehsteige (inkl. Hecken) sollen näher betrachtet werden.

Ein Gemeinderatsmitglied sprach zunehmende Fahrrad-Diebstähle an den Bahnhöfen an und bat die Verwaltung zu prüfen, ob eine Überwachung der Orte möglich wäre. Das Gemeinderatsmitglied sah eine Überwachung der Bahnhöfe in Bezug auf Persönlichkeitsrechte als sehr schwierig an.

Ein Gemeinderatsmitglied machte auf den stark zunehmenden Müll in den Wertstoffinseln aufmerksam. Dies wurde durch Fotoaufnahmen sehr deutlich. Auch er bat um Prüfung, ob durch einen Detektiv oder ähnliches eine Überwachung stattfinden könnte. Auch Herr Paepow sagte eine zeitnahe Klärung zu.

Nachdem keine weiteren Wortbeiträge mehr folgten, schloss der Vorsitzende um 21:05 Uhr die öffentliche Sitzung.

---

## **Markt Kirchseeon**

Vorsitzender

---

Jan Paepow  
Erster Bürgermeister

---

Schriftführer