



Markt Kirchseeon

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

Sitzung des Marktgemeinderates

vom 16. Mai 2022
Sitzungssaal

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 Kirchseeon 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 Gemeindebürger zur Verfügung steht.

Öffentliche Sitzung:

1.)	Bürgerfragen
2.)	Genehmigung der Niederschrift vom 25.04.2022
3.)	Neubau eines Carports für zwei Fahrzeuge sowie Geräteraum in Osterseeon, Osterseeon 3b, Fl.Nr. 1055/55 der Gemarkung Kirchseeon
4.)	Errichtung eines Kaltwintergartens über der Terrasse in Osterseeon, Osterseeon 3e, Fl.Nr. 1055/53 und 1055/60 der Gemarkung Kirchseeon
5.)	Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage in Kirchseeon, Wasserburger Str. 33, Fl.Nr. 749/1 der Gemarkung Kirchseeon
6.)	Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten, Tiefgarage und zwei offenen Stellplätzen sowie Nebengebäude in Kirchseeon, Wasserburger Str. 35, Fl.Nr. 749 der Gemarkung Kirchseeon
7.)	Friedhof Neukirchen Hier: Errichtung eines Geräteschuppens und Umplanung des Geräteraums in der Leichenhalle zu einem öffentlichen WC
8.)	Gemeindebücherei im 4. und 5. OG des Rathauses Hier: Zustandsbericht / weiteres Vorgehen
9.)	JEK Eglharting Hier: Sachstandsinformation / weiteres Vorgehen
10.)	Liegenschaften des Marktes Kirchseeon Hier: Abschluss einer Elementarschadenversicherung
11.)	Bekanntgaben und Ratsanfragen

Sitzungsbericht:

Um 19.00 Uhr eröffnete der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Jan Paepflow die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 16.05.2022.

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 Einwände erhoben.

Das Ergebnis der Beratung zu den Tagesordnungspunkten 1 bis 10 ist den nachfolgenden Beschlüssen, die Bestandteil dieser Sitzungsniederschrift sind, zu entnehmen.

Öffentliche Sitzung

2.) Genehmigung der Niederschrift vom 25.04.2022

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 25.04.2022 wird im Laufe der nächsten Woche im Ratsinformationssystem hinterlegt.

Haushaltsauswirkungen:

Keine

Umweltauswirkungen:

Keine

Diskussionsverlauf:

Die Genehmigung des Protokolls vom 25.04.2022 wurde auf die Sitzung vom 07.06.2022 vertagt, weil im Vorfeld Anpassungswünsche geäußert wurden.

3.) Neubau eines Carports für zwei Fahrzeuge sowie Geräteraum in Osterseeon, Osterseeon 3b, Fl.Nr. 1055/55 der Gemarkung Kirchseeon
--

Sachverhalt:

Durch die Antragsteller ist ein Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren – Neubau eines Carports für zwei Fahrzeuge und ein Geräteschuppen in Osterseeon 3b FlurNr. 1055/55 in Kirchseeon.

Folgende bereits genehmigte Anträge liegen vor:

1. BA. 01 Neubau von 7 EFH Haus 4 – Osterseeon 3b vom 12.05.2016
2. 1. Tektur zur Baugenehmigung – Lageänderung des Wohnhauses vom 01.12.2016
3. 2. Tektur Neubau eines EFH - Änderungsantrag vom 09.08.2019

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Datum vom 20.04.2022 wurde die Marktgemeinde Kirchseeon durch das LRA am Genehmigungsverfahren beteiligt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1055/55 soll ein Neubau eines Carports für zwei Fahrzeuge und ein Geräteschuppen in Osterseeon 3b errichtet werden.

Das Grundstück in der Gemarkung Kirchseeon liegt im Geltungsbereich der Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich Osterseeon.

Gemäß § 2 der Satzung richtet sich innerhalb der festgelegten Grenzen die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass die

- der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Gem. § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar, da das Bauvorhaben

- keiner Darstellung eines Landschaftsplans widerspricht,
- keine schädlichen Umwelteinwirkungen erwarten lässt,
- keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Ver- und Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert
- keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der

Landschaft und Ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet

- keine Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet oder
- die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen nicht stört.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Haushaltsauswirkungen:

keine

Umweltauswirkungen:

keine

Diskussionsverlauf:

Nach Sachvortrag durch Fr. M. fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat erteilt dem Antrag auf Neubau eines Carports für zwei Fahrzeuge und einen Geräteschuppen auf den Fl.Nrn. 1055/55 Gemarkung Kirchseeon, in der vorgelegten Fassung vom 22.03.2022, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 35 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 18 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

4.) Errichtung eines Kaltwintergartens über der Terrasse in Osterseeon, Osterseeon 3e, Fl.Nr. 1055/53 und 1055/60 der Gemarkung Kirchseeon

Sachverhalt:

Durch die Antragsteller ist ein Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren – Errichtung eines Kaltwintergartens über eine bestehende Terrasse für das Haus 4 in Osterseeon 3e in Kirchseeon.

Folgende bereits genehmigte Anträge liegen vor:

1. BA. 04 Neubau von 7 EFH Haus 4 – Osterseeon 3b vom 12.05.2016
2. 1. Tektur Neubau eines EFH mit einer Garage vom 09.08.2019
3. 2. Tektur Neubau eines EFH - Errichtung eines Carports anstelle einer Garage vom 28.08.2020

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Datum vom 07.04.2022 wurde die Marktgemeinde Kirchseeon durch das LRA am Genehmigungsverfahren beteiligt. Auf dem Grundstück FINr. 1055/53 und 1055/60 soll über die vorhandene Terrasse ein Kaltwintergarten errichtet werden.

Die Grundstücke in der Gemarkung Kirchseeon liegen teilweise im Geltungsbereich der Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich Osterseeon und teilweise im Außenbereich. Die geplante Maßnahme liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

Gemäß § 2 der Satzung richtet sich innerhalb der festgelegten Grenzen die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass die

- der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Gem. § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar, da das Bauvorhaben

- keiner Darstellung eines Landschaftsplans widerspricht,
- keine schädlichen Umwelteinwirkungen erwarten lässt,

- keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen , für Anlagen der Ver- und Entsorgung , für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert
- keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und Ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet
- keine Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet oder
- die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen nicht stört.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Haushaltsauswirkungen:

keine

Umweltauswirkungen:

keine

Diskussionsverlauf:

Nach Sachvortrag durch Fr. M. fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat erteilt dem Antrag auf Errichtung eines Kaltwintergartens über der Terrasse auf den Fl.Nrn. 1055/53 und 1055/60 Gemarkung Kirchseeon, in der vorgelegten Fassung vom 21.03.2022, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 35 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 18 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

5.) Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage in Kirchseeon, Wasserburger Str. 33, Fl.Nr. 749/1 der Gemarkung Kirchseeon
--

Sachverhalt:

Der erste Bauantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen als Ersatzneubau wurde am 21.12.2021 eingereicht. Am 31.01.2022 wurde durch das LRA EBE mitgeteilt, dass die eingereichten Unterlagen nach Abstimmung mit dem Markt Kirchseeon umgeplant werden und das Vorhaben am 31.01.22 von der Sitzung genommen werden soll.

Mit Datum vom 04.04.22 wurden wir erneut um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB aufgefordert und die Umplanung wurde uns übersendet.

In der Sitzung am 04.04.22 wurde der Aufstellungsbeschluss für den BP 93 „Nördlich der Wasserburger Str. zwischen An der Brück und Terrassenhaus“ sowie die dazugehörige Veränderungssperre gebilligt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Mehrfamilienhaus soll 7 Wohneinheiten bekommen. Es werden 15 Stellplätze nachgewiesen. Die GRZ beträgt 479,63 m² und die GFZ beträgt 406,30 m². Das entspricht einer Überschreitung vom BP 70 „nordwestliche Wasserburger Straße“ um 56,3 m².

Das BV steht den städtebaulichen Planungsabsichten nicht entgegen.

Beantragte Abweichungen / Befreiungen

1. Ausnahme von Abs. 2 der Nr. 4 BP 70 – Ausnahme für Abgrabungen
Das Originalgelände ist sehr steil und das Gebäude kann barrierefrei ohne Abgrabungen für den Zugang und die Tiefgarage nicht erreicht werden.

Ebenfalls wird um Zulassung einer Ausnahme für Abgrabungen für Fenster an der Nord-/Ost- und Westseite für die Aufenthaltsräume beantragt.

Festzustellen ist, dass die Nachbargebäude Abgrabungen in gleicher Weise durchgeführt haben.
2. Antrag auf Befreiung von der GStellV – Rampen von Mittelgaragen dürfen nicht mehr als 15 v.H. geneigt sein – geplante Rampenneigung beträgt 18%
Die Unterbringung der geforderten Parkplätze oberirdisch auf dem Grundstück ist aufgrund der Platzverhältnisse schlecht möglich. Aus diesem Grund ist eine Tiefgarage notwendig. Um die Rampenlänge möglichst gering zu halten, befindet sich die Abfahrt für die Tiefgarage an der westlichen Grenze.

Auf dem Grundstück kann eine überdeckte Rampe mit einer Neigung von 18% realisiert werden.

Festzustellen ist, dass es sich um einen festen Benutzerkreis für die Tiefgarage handelt.
3. Ausnahme von Satz 3 in Punkt 3 BP 70 – nur EFH oder DH, Mehrfamilienhäuser ausnahmsweise

Es ist festzustellen, dass die Nachbargebäude ebenfalls Mehrfamilienhäuser sind.

4. Befreiung von den Vorgaben des BP 70 – Vorgabe 350 m² auf zwei Vollgeschosse – geplant 406 m² auf zwei Vollgeschosse

Festzustellen ist, dass durch die Überschreitung von 16% das Grundstück nur sehr wenig bebaut wird. Zur Zeit der Aufstellung war der heutige Siedlungsdruck noch nicht vorherzusehen. Das Gebäude fügt sich sehr gut in die umgebene Bebauung ein.

Haushaltsauswirkungen:

keine

Diskussionsverlauf:

Nach Sachvortrag durch Hr. K. erinnerte ein Gemeinderatsmitglied an die Gehwegsproblematik beim östlich liegenden Grundstück Wasserburger Str. 31, die im Zuge des dortigen Bauvorhabens festgestellt wurde. Er fragte nach, ob möglicherweise auch beim antragsgegenständlichen Vorhaben damit zu rechnen sei.

Hr. K. schloss dies aus, zumal der Eigentümer von der Verwaltung darauf hingewiesen wurde.

Ein Gemeinderatsmitglied äußerte sich kritisch zur geplanten Neigung der Tiefgarageneinfahrt. Die Ein- und Ausfahrt würde durch Schnee und Glätte sehr erschwert werden, was zur Folge haben könnte, dass die Anwohner zum Parken auf die Wasserburger Straße ausweichen.

Hr. K. antwortete, dass der Einfahrtsbereich zur Tiefgarage im überdachten Bereich geplant und daher von der Witterung geschützt sei.

Ein Gemeinderatsmitglied sprach ebenso den angrenzenden Gehweg an und fragte nach, wie der Erhalt der vollen Breite sichergestellt werden kann. Weiter verwies auf den Stellplatznachweis und fragte angesichts der nicht eindeutigen Formulierung in der Satzung nach der Anzahl der Besucherstellplätze. Er sprach sich dafür aus, dass diese klar als solche ausgewiesen werden und auf dem Grundstück selbst liegen müssen.

Hr. K. sagte, dass es sich um eine geringfügige Teilfläche handelt. Vom Bauherrn wurde auch bereits die Bereitschaft zu einem Grundstückstausch signalisiert. Zu den Besucherstellplätzen führte er aus, dass diese nicht dazu addiert, sondern in den 15 Stellplätzen bereits inkludiert seien. Einer klarstellenden Formulierung in der Satzung stehe die Verwaltung offen gegenüber. Nach dem derzeitigen Rechtsstand könnten aber nicht zwei ausgewiesene Besucherstellplätze eingefordert werden.

Ein Gemeinderatsmitglied führte aus, dass die Stellplätze per se vom Antragsteller nachgewiesen werden und demzufolge nicht maßgeblich gegen das Vorhaben sein sollten. Sollte festgestellt werden, dass Anwohner und Besucher auf der Wasserburger Str. parken, müsste dem anderweitig, z. B. Halteverbote entgegengewirkt werden. Dabei handle es sich aber um eine generelle Problematik in der Gemeinde, die vor allem an Grundstücken mit hoher Anzahl an Wohneinheiten und Tiefgaragenstellplätzen festzustellen sei. Insgesamt würden beide Vorhaben fraktionsintern befürwortet.

Ein Gemeinderatsmitglied pflichtete dem bei und sprach sich dafür das, den Bauantrag wie vorgelegt zu genehmigen.

Ein Gemeinderatsmitglied sagte, dass das Bauvorhaben an sich begrüßt werde, allerdings müsste es den Anwohner so attraktiv wie möglich gemacht werden, auf dem Grundstück zu parken. Zum jetzigen Zeitpunkt liege es noch in den Händen der Gemeinde, dem entgegenzusteuern.

Ein Gemeinderatsmitglied ergänzte, dass die Forderung zweier oberirdischer Besucherstellplätze auf dem Grundstück selbst von der gemeindlichen Satzung abgedeckt sei, da diese wortwörtlich „auf dem kürzesten Weg erreichbar sein müssen“.

Ein Gemeinderatsmitglied war der Meinung, dass zwei kennzeichnete Besucherstellplätze rechtlich gesehen durchaus von Bauwerber eingefordert werden könnten.

Die Verwaltung wies darauf hin, dass die nun eingeforderten Stellplätze über die Satzung hinausgehen und im laufenden Bauleitverfahren mitberücksichtigt werden.

Der Marktgemeinderat fasste einstimmig nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

1. Der Marktgemeinderat stimmt einer Ausnahme von Abs. 2 der Nr. 4 BP 70 – Ausnahme für Abgrabungen zu.
2. Der Marktgemeinderat stimmt einer Befreiung von der GStellV – Rampen von Mittelgaragen dürfen nicht mehr als 15 v.H. geneigt sein - zu.
3. Der Marktgemeinderat stimmt einer Ausnahme von Satz 3 in Punkt 3 BP 70 – nur EFH oder DH, Mehrfamilienhäuser ausnahmsweise - zu.
4. Der Marktgemeinderat stimmt einer Befreiung von den Vorgaben des BP 70 – Vorgabe 350 m² auf zwei Vollgeschosse - zu.
5. Der Marktgemeinderat stimmt einer Ausnahme gem. § 3 Abs. 2 der Satzung über eine Veränderungssperre vom 12.04.2022 zu. Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.
6. Der Marktgemeinderat ermächtigt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen auf dem Verwaltungsweg dann zu erteilen, wenn über den von der Stellplatzsatzung geforderten Stellplatznachweis je Wohneinheit hinaus mind. 10 % der geforderten Stellplätze als oberirdische Stellplätze bei einer Grundstückszufahrt nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: 19 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

6.) Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten, Tiefgarage und zwei offenen Stellplätzen sowie Nebengebäude in Kirchseon, Wasserburger Str. 35, Fl.Nr. 749 der Gemarkung Kirchseon

Sachverhalt:

Der erste Bauantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und 2 offenen Stellplätzen sowie Nebengebäuden für Abstell und Abfall als Ersatzbau ist am 24.02.22 bei der Marktgemeinde eingegangen. Am 04.04.22 wurde für den Bereich FlurNr. 749 der Aufstellungsbeschluss für den BP 93 Nördlich der Wasserburgerstrasse zwischen „An der Brücke“ und „Terrassenhaus“ beschlossen. Eine entsprechende Veränderungssperre wurde ebenfalls beschlossen. Dementsprechend wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag gem. § 36 Abs. 1 BauGB und eine Ausnahme von den Verboten der Veränderungssperre wurde gem. § 14 Abs. 2 BauGB versagt.

Mit Datum vom 14.04.22 wurden wir erneut um die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB aufgefordert und die Umplanung wurde übersandt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das beantragte Mehrfamilienhaus auf dem Fl.Nr. 749 soll 8 Wohneinheiten bekommen. Es werden 16 Stellplätze und 10 % Besucherparkplätze lt. Stellplatzsatzung gefordert. Nachgewiesen werden 15 Stellplätze in der Tiefgarage und 2 Stellplätze in den Außenanlagen. Fahrradstellplätze werden in der Tiefgarage und auf Erdgeschossniveau nachgewiesen.

Die Geschossigkeit, Höhe, Breite und das Volumen des Gebäudes wurden entsprechend den Abstimmungen mit der Verwaltung angepasst. Die Abstandsflächen sind entsprechend der aktuellen Satzung.

Die Grundstücksfläche beträgt 1.923,00 m².

Die Geschossfläche beträgt 458,00 m² - daraus folgt eine GFZ von 0,24.

Die GR 1 und 2 beträgt 463,00 m² - daraus folgt eine GRZ von 0,24.

Das BV steht den städtebaulichen Planungsabsichten nicht entgegen.

Beantragte Abweichungen:**Antrag auf Befreiung von Festsetzungen das BP nach § 31 (2) BauGB**

Für das Grundstück gibt es einen genehmigten Vorbescheid V 2018 851, welcher aber bereits abgelaufen ist. Dabei wurde ein Mehrfamilienhaus mit 6 WE und einer Geschossfläche von 450 m² positiv bescheinigt. Die Geschossfläche entsprechend den Abstimmungen mit der Verwaltung beträgt 458,40 m².

Antrag auf Ausnahme - MFH lt. BP nur ausnahmsweise zulässig Satz 3 in Punkt 3 BP 70

Es ist festzustellen, dass die Nachbargebäude auch Mehrfamilienhäuser sind. Die in der letzten Zeit genehmigten und z.T. realisierten Neubauten im Bereich des BP 70 – Wasserburger Str. sind in der Regel Mehrfamilienhäuser.

Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Vorgaben des Art. 6 Abs. 7 BayBO

Die Tiefgaragenrampenbebauung im Westen wird an die bereits bestehende grenzständige Tiefgarage des Nachbargrundstückes angebaut werden und hat somit keinerlei negative Wirkung auf das Grundstück.

Vom Nebengebäude auf der Westseite wird ein Wandstück wahrgenommen, das max. 1,9m über das bestehende Gelände ragt und nach Norden komplett in den Hang geschoben ist. Alle anderen Gebäudeteile wie Tiefgarage unterbauen lediglich das Gelände und besitzen keine Abstandsflächen.

Die Limitierung nach BayBO auf eine Gesamtlänge von 15m wird um 2,5m überschritten. Allerdings, zum einem wird sie als Anbau an eine bestehende grenzständige Tiefgarageneinfahrt ausgeführt zum anderen sind die mittleren Höhen weit unter den maximalen mittleren Höhen von 3m.

Eine übermäßige Beeinträchtigung der Nachbarn durch die Limitierung der Gesamtlänge grenzständiger Nebengebäude nach BayBO verhindert werden soll, besteht in diesem Fall nicht.

Umweltauswirkungen:

Auf dem Flurstück wurden in Abstimmung mit der UNB beim LRA EBE bereits Bäume gefällt. Die Ersatzpflanzungen erfolgen am Ende der Maßnahme.

Diskussionsverlauf:

Analog dem vorherigen Tagesordnungspunkt 5 fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

1. Der Marktgemeinderat stimmt einer Befreiung von den Festsetzungen des BP nach § 31 (2) BauGB zu.
2. Der Marktgemeinderat stimmt einer Ausnahme von Satz 3 in Punkt 3 BP 70 – nur EFH oder DH, Mehrfamilienhäuser ausnahmsweise zu.
3. Der Marktgemeinderat stimmt der Zulassung einer Abweichung von den Vorgaben des Art. 6 Abs. 7 BayBO zu.
4. Der Marktgemeinderat stimmt einer Ausnahme gem. § 3 Abs. 2 der Satzung über eine Veränderungssperre vom 12.04.2022 zu. Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.
5. Der Marktgemeinderat ermächtigt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen auf dem Verwaltungsweg dann zu erteilen, wenn über den von der Stellplatzsatzung geforderten Stellplatznachweis je Wohneinheit hinaus mind. 10 % der geforderten Stellplätze als oberirdische Stellplätze bei einer Grundstückszufahrt nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: 19 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

7.) Friedhof Neukirchen Hier: Errichtung eines Geräteschuppens und Umplanung des Geräteraums in der Leichenhalle zu einem öffentlichen WC
--

Sachverhalt:

Aufgrund des dringenden Erfordernisses hat der Markt Kirchseeon als Eigentümer des Flurstücks 676/1 Gemarkung Kirchseeon den Antrag auf Errichtung eines Geräteschuppens und die Umplanung des Geräteschuppens in der Leichenhalle zu einem öffentlichen WC gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Flurstück 676/1 befindet sich im Außenbereich. In der Gemeinderatssitzung vom 12.07.2021 wurde die Durchführung der Maßnahme beschlossen und die Verwaltung mit der Einreichung des Bauantrages beauftragt.

Das beantragte WC dient den Friedhofsmitarbeitern und den Trauergästen im Bedarfsfall. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist aufgrund der großen Entfernung nicht möglich. In einem separaten Verfahren werden die betreffenden Belange – beabsichtigt ist der Einbau einer geschlossenen Fäkaliengrube – abgestimmt und beantragt.

Das bestehende Gebäude Leichenhalle liegt an zwei Grundstücksgrenzen, wobei sich eine davon zum eigentlichen Kirchengrundstück Fl. Nr. 646 erstreckt. Von dort aus wird die Leichenhalle angedient. Mit der vorliegenden Umnutzung ändert sich daran nichts.

Ergänzend wird die Anlage eines Geräteschuppens in zimmermäßiger Holzbauweise beantragt. Dieser dient als nachgezogene Benutzung für den Friedhof.

Haushaltsauswirkungen:

keine

Umweltauswirkungen:

Die geschlossene Fäkaliengrube wird entsprechend den Vorgaben aus Wasserrecht, Natur- und Umweltschutz eingebaut und betrieben.

Diskussionsverlauf:

Nach Sachvortrag durch Fr. M. fasste der Marktgemeinderat ohne weitere Aussprache einstimmig nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Geräteschuppens und für die Umplanung des Geräteraumes in der Leichenhalle in ein öffentliches WC.

Abstimmungsergebnis: 20 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

8.) Gemeindebücherei im 4. und 5. OG des Rathauses Hier: Zustandsbericht / weiteres Vorgehen
--

Sachverhalt:

Am 17.04.1973 wurde die Genehmigung für die Aufstockung um das 4. OG und 5. OG (Galerie) erteilt. In diesen Geschossen ist die Bücherei untergebracht. Am 05.07.1977 wurden geringfügige Grundrissveränderungen genehmigt.

Aufgrund der Notwendigkeit der Sanierung der Dachkuppeln (Alterungsprobleme und Starkregen) wurden für den Einbau der durchsturz sicheren neuen Dachkuppeln statische Untersuchungen des Dachbereiches durchgeführt.

Bei dem Starkregenereignis im Juni 2021 und auch beifolgenden Regenfällen trat ebenfalls Wasser durch die Fensterfassade in die Bücherei ein.

Durch das LRA Ebersberg wurde für den Betrieb und die Durchführung von Veranstaltungen, vor allem Abendveranstaltungen, die Überprüfung des Brandschutzes gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:Dachkuppeln und Statik:

Am 22.02.22 wurden wir durch das Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. K.-H. Ehret im Zuge der statischen Überprüfung für den Einbau der Dachkuppeln darauf hingewiesen, dass der vorhandene Aufbau nicht den in der Genehmigung beiliegenden Zeichnungen entspricht. Die Statik wurde entsprechend dem vorhandenen Aufbau und den aktuellen Schneelasten überrechnet.

Durch das Ingenieurbüro wurden wir am Abend des 22.02.22 darauf hingewiesen, die Lasten zu reduzieren, d.h. einen Teil des Kiesel ca. 3 cm abzutragen. Einzellasten bzw. Anhäufungen waren bei diesen Arbeiten zu vermeiden. Durch den Bauhof wurde diese Arbeit „Abtragen von 20 t Kies“ mit Hand durchgeführt.

Der Kies wurde mit Eimern über die kleine Dachlukentreppe, teilweise über die Treppe und den Fahrstuhl vom Dach entfernt.

Der gesamte Kies konnte nicht abgetragen werden, da die Gefahr besteht, dass durch Windböen die darunterliegende Edelstahl-Dachhaut abhebt und herunterfällt. Weitere Bauteilöffnungen wurden schon durchgeführt. Die ersten Ergebnisse liegen mit folgendem Inhalt vor:

Das geplante notwendige Geländer (arbeitsschutzrechtlich) darf auf die Dachfläche in einem umlaufenden Streifen aufgestellt werden. Die Dicke der Kiesschüttung muss angepasst werden. In Teilbereichen müssen Waschbetonplatten als Schutz für die Dacheindeckung vor Windsogspitzen aufgebracht werden. In einem kleinen mittleren Bereich darf in Abstimmung Photovoltaik aufgebracht werden.

Brandschutz:

Im Brandschutznachweis I vom 05.03.2018 „Renovierung Bestandsgebäude Rathaus Kirchseeon“ wurde die Nutzung des 4. und 5. Obergeschoss sowie die Rettungswege aus diesen Etagen beschrieben.

Der erste Rettungsweg aus allen Obergeschossen führt in den notwendigen Treppenraum, der keine Mängel aufweist und auch die heutigen Anforderungen Art. 32 und 33 BayBO erfüllt. Ein zweiter Rettungsweg aus den Obergeschossen war zum Zeitpunkt der Baugenehmigung für das Rathaus aus 1972 baurechtlich nicht erforderlich. Für diese Situation wurde Bestandsschutz nach Art. 54 BayBO geltend gemacht. In einer telefonischen Abstimmung mit dem LRA wurde mitgeteilt, dass der Bestandsschutz nicht mehr gegeben ist. Die schriftliche Aussage kommt zeitnah.

Veranstaltungen wie Lesungen etc. im 4. OG und 5. OG sind baurechtlich bis zu einer Gesamtpersonenzahl von 100 Personen zulässig. Durch den Gutachter wird jedoch dringend empfohlen, solche Veranstaltungen nur dort durchzuführen, wo zwei bauliche Rettungswege zur Verfügung stehen.

Durch die Unterschrift am Ende des Brandschutznachweises hat der Bauherr bestätigt, dass er sich bzgl. der geforderten Nachrüstpflicht bewusst ist.

Durch das LRA EBE liegt eine Nutzungsbeschränkung hinsichtlich der Personenanzahl in der Bücherei vor. Die Variante Interimslösung für den Zeitraum bis zur Fertigstellung des zweiten Rettungsweges ist durch das LRA auf zwei Jahre begrenzt.

Fassadenfenster:

Im März 22 fanden erste Untersuchungen an einem der Alufassadenelemente und der Fensterbleche zur Findung einer ersten Übersicht statt.

Es wurden Mängel an den Anschlussfugen festgestellt. Bewegungen der Fenster und der Fensterbank können nicht mehr aufgenommen werden. Dämmungen unterhalb der Betonfertigteile sind nicht erkennbar. Materialstöße an den Fenstern sind offen und nicht abgedichtet. Ein fachgerechter Einbau ist nicht erkennbar. Die Entwässerung des Kondensats erfolgt nach innen.

Das Fazit der Untersuchung ist:

Die Vielzahl an offenen Fugen am Fensterelement und die mangelhafte Ausbildung der Anschlussfugen führen dazu, dass mit einer nachträglichen Ertüchtigung ein sehr hoher Aufwand verbunden ist. Auch sind die Fenster bereits älter und v.a. in Bezug auf den Dämmwert nicht mehr Stand der Technik. Beim Austausch der Fenster können auch die inneren Blenden aus Holzwerkstoffplatten erneuert werden, da diese punktuell schon mit Feuchtigkeit beaufschlagt wurden.

Es könnte mittels außen angebrachter Klebebänder vorübergehend, als eine Art Notmaßnahme, Abhilfe geschaffen werden. Mögliche Ver fugungen sind Wartungsfugen und sollten in diesen relativ stark belasteten Bereichen alle 3 Jahre geprüft und gegebenenfalls erneuert werden. Dies könnte mit einer neuen fachgerecht geplanten Fassade ohne Wartungsfugen vermieden werden.

Haushaltsauswirkungen:

Für die Dachkuppeln sind 110.000,00 € in den Haushalt 22 eingestellt. Für Fachplanungen Rathaus sind 65.000,00 € eingestellt. Damit sind die Planungen für den 2. Rettungsweg und die Fassadenfenster gedeckt. Nach Abschluss der Planungsarbeiten und Übersicht der notwendigen Kosten für die Fenster und den Rettungsweg werden Gespräche zwischen Kämmerei und Bauamt geführt.

Umweltauswirkungen:

Die ausgebauten Materialien werden entsprechend den aktuellen Vorgaben recycelt oder entsorgt.

Diskussionsverlauf:

Nach dem Zustandsbericht von Fr. M. fragte ein Gemeinderatsmitglied nach, ob die aufgezeigten baulichen Mängel bereits zur Sanierung der Stockwerke im Rathaus bekannt waren.

Fr. M. verneinte dies.

9.)

JEK Eglharting

Hier: Sachstandsinformation / weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

In der Sitzung wird durch das Bauamt der aktuelle Stand im JEK vorgestellt und das weitere Vorgehen mitgeteilt.

Diskussionsverlauf:

Fr. M. stellte dem Gremium anhand Bildmaterials die durchgeführten Einzelmaßnahmen im JEK vor und führte aus, dass die Renovierungsarbeiten mit 22.700 Euro insgesamt deutlich kostengünstiger beendet wurden und zudem Fördermittel abgegriffen werden können.

Hr. Paepflow ergänzte, dass die künftige Organisation im Jugendzentrum konzeptionell ausgearbeitet werde.

Ein Gemeinderatsmitglied fragte nach, ob das JEK wieder regelmäßig für Festivitäten (auch an Bürger) vermietet werde.

Hr. Paepflow berichtete von eher negativen Erfahrungen in der Vergangenheit. Sollten aber positive Erfahrungen infolge der Neuorganisation gemacht werden, stehe er dem grundsätzlich offen gegenüber.

Ein Gemeinderatsmitglied sprach sich dafür aus, dass Jugendzentrum wieder den einheimischen Jugendlichen als Partylokalität innerhalb des Gemeindegebiets zur Verfügung zu stellen.

10.)

Liegenschaften des Marktes Kirchseeon
Hier: Abschluss einer Elementarschadenversicherung

Sachverhalt:

Anlässlich eines Hinweises des bayerischen Gemeindetages im Jahr 2017 wurde durch die Verwaltung bei dem Gebäudeversicherer „Versicherungskammer Bayern“ ein Angebot für eine Elementarschadenversicherung für alle Liegenschaften eingeholt. Der Marktgemeinderat hat sich zu dieser Zeit aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (kein größeres Gewässer, keine größeren Hanglagen usw.) und angesichts der fälligen Versicherungsbeiträge gegen den Abschluss einer Versicherung ausgesprochen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Am 24.01.22 fand ein Termin zwischen der Bayerischen Versicherungskammer und dem Bauamt statt. Bei diesem Termin wurde festgestellt, dass die gemeindlichen Liegenschaften teilweise unterversichert bzw. gar nicht versichert sind. Es waren auch Liegenschaften versichert, welche nicht mehr im Eigentum der Gemeinde sind. Inhaltsversicherungen bzw. Inventarversicherungen fehlten bei einigen gemeindlichen Liegenschaften. In dem Termin wurde durch die Versicherung eine vorläufige Deckungszusage erteilt und im Protokoll festgehalten.

Dabei ist vor allem auch das Thema Überflutung durch Starkregenereignissen angesprochen worden.

Starkregenereignisse und damit einhergehende witterungsbedingte Überflutungen mit Schäden in Milliardenhöhe kommen immer häufiger vor.

Es kommt nicht nur zu Ausuferungen stehender bzw. fließender Gewässer sondern auch daraus resultierend zu Rückstau in den Straßen und Überflutungen von gemeindlichen Liegenschaften. Der Rückstau auf den gemeindlichen Straßen verursacht aber auch die Überflutung von privaten Tiefgaragen, Vorgärten und Grundstücken.

Diese Gefahren sind durch die zurzeit abgeschlossenen Versicherungen nicht abgedeckt. Bei Gebäuden sind Schäden durch Blitzeinschlag, Frost, Hagel und Sturm regelmäßig durch die sogenannte Wohngebäudeversicherung abgedeckt.

Die durch Starkregen und Hochwasser verursachten Schäden sind hingegen grundsätzlich nur durch spezielle Zusatzversicherungen — sogenannte Elementar(schaden) versicherungen — abgedeckt.

Ein bewussterer Umgang mit Risiken durch Extremwetter ist deshalb notwendig. Der Klimawandel erhöht das Risiko für Hab und Gut, gleichzeitig beschleunigt er die Dringlichkeit zu handeln.

Haushaltsauswirkungen:

Die genaue Abschätzung der Kosten ist erst nach Einholung von Angeboten möglich.

Umweltauswirkungen:

keine

Diskussionsverlauf:

Nach Sachvortrag durch Fr. M. fasste der Marktgemeinderat ohne weitere Aussprache einstimmig nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung mit dem Einholen von entsprechenden Angeboten. Die vorhandenen Versicherungen sind zu überprüfen und Anpassungen sind vorzuschlagen.

Abstimmungsergebnis: 20 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

11.) Bekanntgaben und Ratsanfragen

Diskussionsverlauf:

Ein Gemeinderatsmitglied verwies auf das Bauvorhaben auf dem Ficht-Grundstück (Spannleitenberg 1) und sagte, dass zur Einhaltung des Sichtdreiecks eine trichterförmige Grundstückseinfahrt seitens der Gemeinde und des LRA gefordert wurde. Sie bat die Verwaltung um nochmalige Prüfung, ob dies wie auferlegt auch umgesetzt wurde.

Weiter sagte sie, dass im Kurvenbereich der Straße Riedering - Eglharting einzelne Holzpflocke und Felsen gefährlich nah zur Straße hin eingeschlagen wurden. Sie bat auch hier die Verwaltung um Prüfung, welche Abstände hier eingehalten werden müssen.

Ein Gemeinderatsmitglied fragte nach dem Prüfungsergebnis einer Geschwindigkeitsbegrenzung im Waldgebiet auf der Kreisstraße Zorneding - Buch.

Angesichts des Unfallpotentials auf diesem Straßenabschnitt bat sie die Verwaltung nochmals, die entsprechenden Fachbehörden darauf hinzuweisen.

Fr. M. sagte hierzu, dass anlässlich der Anfrage eine Ortsbegehung stattgefunden habe. Das Ergebnis des Termins werde im Nachgang der Sitzung kommuniziert.

Ein Gemeinderatsmitglied bat die Verwaltung darum, die Beleuchtungssituation im Bereich zwischen Estrella-Bar und Kinderspielplatz zu verbessern.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr folgten, schloss der Vorsitzende um 20:05 Uhr die öffentliche Sitzung.

Markt Kirchseeon

Vorsitzender

Jan Paepflow
Erster Bürgermeister

Schriftführer