



## Markt Kirchseeon

### **NIEDERSCHRIFT** über die öffentliche

### **Sitzung des Marktgemeinderates**

Vom 21. November 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.)	Vereidigung Listennachfolger MGR König
2.)	Bürgerfragen
3.)	Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 26.09.2022
4.)	Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 10.10.2022
5.)	Vollzug der GeschO Hier: Bestellung neuer Vertreter in Werk- und Rechnungsprüfungsausschuss sowie Bestimmung Vorsitz im Rechnungsprüfungsausschuss
6.)	Friedhofs- und Bestattungssatzung des Marktes Kirchseeon Hier: 1. Änderung (Zulassung der sarglosen Bestattung, Friedhofsentwicklungsplanung)
7.)	Gebührensatzung für die öffentliche Abfallentsorgung Hier: 3. Änderung
8.)	Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 85 "Seniorenzentrum an der Parkstraße" Hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
9.)	Sturzflutrisikomanagment des Marktes Kirchseeon Hier: Zwischenbericht (u. a. Starkregenmelder/Bürgerrückmeldung)
10.)	Errichtung einer teilunterkellerten Garage, eines Balkons, einer Außentreppe sowie Gartenwand zur Hangabfangung in Kirchseeon, Alpenstraße 18, Fl. Nr. 747/4 der Gemarkung Kirchseeon
11.)	PV Freiflächenanlage Neukirchen Hier: Sachstandsinformation
12.)	Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes Hier: Freiwillige Feuerwehr Buch - Bestätigung des stellvertretenden Kommandanten
13.)	Bürgereingabe "Erdgasmangel" vom 05.07.2022 Hier: Antrag des ersten Bürgermeisters
14.)	Bürgereingabe "Werbeanlagensatzung" vom 03.10.2022 Hier: Antrag des ersten Bürgermeisters
15.)	Situation Krippen/Kindergartenbeiträge für Kinder ab 3 Jahre Hier: Information
16.)	Bekanntgaben und Ratsanfragen

### **Sitzungsbericht:**

Um 19.00 Uhr eröffnete der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Jan Paepow die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 21.11.2022.

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 15 ist den nachfolgenden Beschlüssen, die Bestandteil dieser Sitzungsniederschrift sind, zu entnehmen.

## Öffentliche Sitzung

<b>1.) Vereidigung Listennachfolger MGR K.</b>
--

### **Sachverhalt:**

Die nachrückenden Mitglieder des Marktgemeinderates sind nach Art. 31 Abs. 4 GO in feierlicher Form zu vereidigen. Die Vereidigung von Hr. K. wird vom ersten Bürgermeister vor Behandlung der geladenen Tagesordnungspunkte durchgeführt.

Die Eidesformel lautet:

*„Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen. Ich schwöre, die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und ihren Pflichten nachzukommen, (so wahr mir Gott helfe).“*

Der Eid kann auch ohne die Worte „so wahr mir Gott helfe“ geleistet werden.

### **Diskussionsverlauf:**

Nach kurzen einleitenden Worten nahm Bürgermeister Paeplow Neumitglied K. den Diensteid ab.

<b>3.) Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 26.09.2022</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:**

Das Protokoll vom 26.09.2022 ist als Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt im RIS hinterlegt.

**Haushaltsauswirkungen:**

Keine

**Umweltauswirkungen:**

Keine

**Diskussionsverlauf:**

Ohne Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 26.09.2022.

**Abstimmungsergebnis:** 20 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>4.) Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 10.10.2022</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:**

Das Protokoll vom 10.10.2022 ist als Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt im RIS hinterlegt.

**Diskussionsverlauf:**

Ohne Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 10.10.2022.

**Abstimmungsergebnis:** 20 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>5.)</b>	<b>Vollzug der GeschO Hier: Bestellung neuer Vertreter in Werk- und Rechnungsprüfungsausschuss sowie Bestimmung Vorsitz im Rechnungsprüfungsausschuss</b>
------------	---

**Sachverhalt:**

Aufgrund des Ausscheidens von MGR Kroll und MGR Za müssen deren Sitze bzw. Stellvertreterposten im Werk- und Rechnungsprüfungsausschuss nachbesetzt werden.

MGR Za führte zudem den Vorsitz im Rechnungsprüfungsausschuss, sodass zunächst ein neues ordentliches Ausschussmitglied aus Reihen der Fraktion Grüne Liste Kirchseeon bestellt und anschließend ein Ausschussmitglied zum/r Vorsitzenden des RPA bestimmt werden muss.

Die SPD-Fraktion hat der Verwaltung im Vorfeld der Sitzung über die Nachfolger in den Ausschüssen informiert. Die Fraktion Grüne Liste wird gebeten, die bestellten Mitglieder in der Sitzung namentlich zu benennen.

Auch seitens der CSU-Fraktion wurden unter Angabe von Gründen neue ordentliche Mitglieder in den Werkausschuss bestellt.

Die neuen Ausschussbesetzungen sind im öffentlichen Bereich des Ratsinformationssystems ersichtlich.

**Haushaltsauswirkungen:**

Keine

**Umweltauswirkungen:**

Keine

**Diskussionsverlauf:**

Stellvertretend für die Fraktion Grüne Liste trug ein Gemeinderatsmitglied die neuen Besetzungen im Werk- und Rechnungsprüfungsausschuss vor. Die Nachfolgebesetzungen der SPD wurden der Verwaltung bereits im Vorfeld der Sitzung gemeldet.

Der Marktgemeinderat fasste daraufhin einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon beschließt die Besetzung im Werk- sowie Rechnungsprüfungsausschuss wie vorgetragen.

Der Marktgemeinderat Kirchseeon beschließt, Ausschussmitglied MGR Fr. Diana Thalhammer als neue Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschuss zu bestellen.

**Abstimmungsergebnis:** 20 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

**6.) Friedhofs- und Bestattungssatzung des Marktes Kirchseeon**  
**Hier: 1. Änderung (Zulassung der sarglosen Bestattung,**  
**Friedhofsentwicklungsplanung)**

**Sachverhalt:**

**1. Lockerung der Sargpflicht, Zulassung der sarglosen Bestattung**

Nach der Änderung der Bayerischen Bestattungsverordnung (BestV), die seit 01.04.2021 in Kraft ist, ist nunmehr auch in Bayern unter bestimmten Voraussetzungen die sarglose Bestattung möglich. Nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BestV hat der Friedhofsträger die Möglichkeit, Erdbestattungen in einem Leichentuch ohne Sarg aus religiösen und weltanschaulichen Gründen auf seinem Friedhof zuzulassen. In § 30 Abs. 2 Satz 2 BestV wird verbindlich geregelt, dass aus Gründen des Gesundheitsschutzes Bestattungen ohne Sarg im Leichentuch bei infektiösen und hochkontagiösen Verstorbenen unzulässig sind. Die Sargpflicht wird dem Grunde nach beibehalten, allerdings wurde sie gelockert, um insbesondere auch Mitbürgern muslimischen und jüdischen Glaubens Bestattungen nach ihren Traditionen zu ermöglichen. Die konkrete Entscheidung, ob diese Regelung angewandt werden soll, obliegt dem kommunalen Friedhofsträger. Dies wird damit begründet, dass die soziale und gesellschaftliche Zusammensetzung wie auch die örtlichen Gegebenheiten sehr unterschiedlich sein können.

Die SPD- Fraktion beantragte am 25.06.2021, die Friedhofssatzung zu ändern, damit die Lockerung der Sargpflicht in Kirchseeon umgesetzt werden kann. Die Verwaltung hat das Anliegen seitdem umfassend geprüft, auch ein Bodengutachten wurde eingeholt, das Ergebnis fiel positiv aus. Auch der Vertragsbestatter Pietas gab mittlerweile grünes Licht zur Durchführung der sarglosen Bestattung.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Aufgrund der o. g Punkte schlägt die Verwaltung vor, zukünftig auf den kommunalen Friedhöfen in dafür vorgesehenen und geeigneten Grabstätten, auf Antrag aus religiösen und weltanschaulichen Gründen Bestattungen im Leichentuch zu ermöglichen, und zwar unter folgenden Rahmenbedingungen:

- Der Transport der Verstorbenen zum Grab findet im geschlossenen Sarg statt, damit das sittliche Empfinden der Allgemeinheit nicht verletzt wird. Der Anblick eines nur in ein Tuch gehüllten Verstorbenen könnte andere Friedhofsbesucher befremden. Nach Rücksprache mit dem Vertragsbestatter ist bei starkem Flüssigkeitsaustritt des Leichnams aus hygienischen Gründen auf die normale Sargbeisetzung umzustellen.
- Leichen- und Ablasstücher sowie andere Materialien, die bei der Erdbestattung ohne Sarg Verwendung finden, müssen von dem Bestattungsunternehmen gestellt werden, welches durch die Hinterbliebenen beauftragt wurde. Die Verwendung von Ablassbrettern ist nicht zulässig.
- Für Sargausstattungen, Leichensäcke, Leichen- und Ablasstücher sowie andere Materialien, die bei der Erdbestattung ohne Sarg Verwendung finden, und zur Bekleidung von Leichen ist leicht vergängliches Material, wie Leinen, Wolle, Seide oder Viskose zu verwenden.



Diese Aspekte und weitere Fragestellungen zur Umsetzung wurden bereits in gemeinsamen Gesprächen mit Vertretern der türkischen Gemeinde, Bestatter und des Marktes Kirchseeon erörtert und abgestimmt.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Friedhofs- und Bestattungssatzung entsprechend geändert werden muss. Konkret soll ein neuer Paragraph eingefügt werden (§ 10a – Sargbeisetzungen), der zum einen die (grundsätzliche) Sargpflicht in der Satzung normiert und zum anderen die sarglose Bestattung unter den o. g. Vorgaben ermöglicht.

Die entsprechenden Änderungen können im Anhang aus den Entwürfen entnommen werden.

## **2. Friedhofsentwicklungsplanung - Neue Grabfelder mit pflegefreien Grabarten für Urnenbeisetzungen**

Seit längerem ist die Fortentwicklung der Friedhöfe in Kirchseeon Thema bei vielen Bürgern und der Verwaltung. Die Friedhofsverwaltung erreichten die letzten Jahre viele Anfragen von Bürgern auf neue Grabarten für Urnenbeisetzungen. Auch zeigen die letzten Jahre, dass viele Erdgräber aufgelöst werden. Grund hierfür ist der Aufwand zum Pflegen eines Grabfeldes sowie der Wandel hin zur Feuerbestattung. Viele Grabnutzungsberechtigte wohnen nicht oder nicht mehr in Kirchseeon. Es sollen daher neue naturnahe und pflegefreie Grabarten für Urnenbeisetzungen auf den kommunalen Friedhöfen in Kirchseeon geschaffen werden, um sich der Entwicklung anzupassen.

### Statistik Entwicklung Graberwerb von 2010 bis 2022 :

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die aus den o. g. Gründen ausgewählten neuen Grabarten sind für den Markt Kirchseeon in der Herstellung kostenlos. Es fällt finanzwirtschaftlich kein Herstellungsaufwand an.

#### Die neuen Grabarten lauten:

- Urnenstelengrabstätte (für 3 Urnen je Seite)
- Naturgrabstätte (für 1 Urne)
- Naturgrabstätte (für 2 Urnen)

Die Urnenstelen werden vom Steinmetzbetrieb als kostenlos aufgestellt. Ein Steinmetzbetrieb trat an die Gemeinde heran und bot diese kostenlose Vorleistung an. Die Abrechnung und Beschriftung der erworbenen Stelenseite erfolgt dann nach Interesse eines Bürgers und Vergabe des Grabplatzes an diesen über seinen Betrieb. Wenn eine Grabplatzseite der Stele vergeben wird, werden die Kosten gegenüber dem Grabnutzer vom Steinmetz abgerechnet. Die Stele ist als Grabstein anzusehen und dient der Optik des Friedhofsbildes. Eine Konzession oder ein Rahmenvertrag mit dem Steinmetz liegt hier nicht vor. Eine Ausschreibung ist nach Rückmeldung des bayerischen Gemeindetages nicht

erforderlich. In der Gemeinde Vaterstetten haben sich die Stelengrabstätten bewährt und werden gut angenommen. Das Modell ist dort das gleiche. Aktuell werden noch diverse Stellungnahmen abgewartet, ob das geplante Vorgehen vergaberechtlich unbedenklich ist. Das Ergebnis wird zur Sitzung vorliegen.

Die Urnenstelengrabstätten werden für den Bürger pflegefrei sein. Es soll eine dezente Bepflanzung und Pflege von Seiten des Marktes Kirchseeon erfolgen.

Die Naturgräber haben ebenfalls keinen Herstellungsaufwand, da die Urne direkt ins Erdreich verbracht wird und anschließend ein beschrifteter Steinsockel aus Granit als Abdeckung bzw. Denkmal dient. Der Steinsockel wird vorab von der Verwaltung beschafft, und dann dem Grabnutzer per Gebührenbescheid in Rechnung gestellt. Werkstoff und Farbe soll einheitlich sein. (Bayer. Wald Granit in grau) Naturgräber sollen unter einem Baum oder nur in der Wiese, wahlweise für ein oder zwei Urnenplätze ermöglicht werden. Die Naturgräber sind ebenfalls pflegefrei. Der Rasen wird vom Markt Kirchseeon gepflegt.

Alle Grabarten wurden in Zusammenarbeit mit dem Vertragsbestatter Pietas abgestimmt und die benötigten Größen der Grabflächen für Beisetzungen erarbeitet.

Im Hinblick auf die neuen Grabarten muss die Friedhofssatzung dann noch in einigen wesentlichen Punkten angepasst und geändert werden. Die Punkte können dem Entwurf der Änderungssatzung sowie dem Entwurf des dann lautenden Originals entnommen werden. Die geänderten und ergänzten Punkte wurden in der Komplettfassung zur besseren Anschaulichkeit rot markiert.

Im Zuge der Satzungsänderung erfolgte auch eine neue Gebührenkalkulation (TOP ). Die Kosten für die neuen Grabarten können aus dem Entwurf der neuen Gebührensatzung entnommen werden.

#### **Haushaltsauswirkungen:**

Haushaltsmittel werden nicht benötigt

#### **Umweltauswirkungen:**

Keine laut Bodengutachten

#### **Diskussionsverlauf:**

Nach Sachvortrag durch die Verwaltung stellte ein Gemeinderatsmitglied die Antragserfordernis für die sarglose Bestattung in Frage. Schließlich würde die Beisetzung von einem fachkundigen Bestattungsunternehmen durchgeführt werden. Weiter wollte er wissen, ob gesonderte Sektionen für die sarglose Bestattung bestimmt werden.

Letztere Frage wurde von der Verwaltung bejaht. Weiter er antwortete, dass im Rahmen der Prüfung die Anspruchsvoraussetzungen des Verstorbenen für die sarglose Bestattung beleuchtet werden.

Ein Gemeinderatsmitglied kritisierte die Begründungspflicht für die Inanspruchnahme der sarglosen Bestattung und sagte, dass man aus seiner Sicht dem Tatbestand der Diskriminierung sehr nahekommen würde.

Ein Gemeinderatsmitglied sprach die vorgesehenen Pflegeleistungen an den Urnenstelen durch den gemeindlichen Bauhof an und fragte nach, ob sich diese Kosten dann wiederum in den Friedhofsgebühren wiederfinden werden.

Die Verwaltung sagte, dass diese Kosten in die neuen Gebühren für diese Grabart einfließen werden. Weiter wurde angemerkt, dass bisher nur einfache Mäharbeiten und keine sonstige Pflegemaßnahmen an der Bepflanzung angenommen wurden. Der Vorentwurf der Gebührensatzung müsse dahingehend noch angepasst werden.

Ein Gemeinderatsmitglied fragte abschließend nach, ob die Urnenstelen in dem ausgewählten Bereich beliebig erweiterbar sind bzw. der Steinmetz hier Einflussmöglichkeiten habe.

Die Verwaltung antwortete, dass zunächst lediglich zwei Urnenstelen geplant seien und sukzessive bei Bedarf weitere Stelen durch den Steinmetz aufgestellt werden.

Anschließend fasste der Marktgemeinderat nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Die 1. Änderung der Friedhofs- und Bestattungssatzung vom 17.12.2014 wird mit dem genannten Inhalt und in Anlehnung an den Entwurf im Anhang beschlossen.

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

**7.)                   Gebührensatzung für die öffentliche Abfallentsorgung**  
**Hier: 3. Änderung**

**Sachverhalt:**

Die Müllgebühren wurden letztmalig im Jahr 2020 für den Kalkulationszeitraum 2021 bis 2023 kalkuliert. Da sich jedoch bereits jetzt eine deutliche Kostenunterdeckung abzeichnet, muss die neue Kalkulation vorgezogen werden. Die neue Kalkulation für den Zeitraum 2023 bis 2025 wurde von der Kämmerei durchgeführt. Berücksichtigt wurden jetzt auch die neuen Entsorgergebühren ab 2023 und die aktuellen Energiepreissteigerungen. Es wurden folgende monatliche Gebühren für die Tonnen ermittelt:

- |  |         |
|--|---------|
| a) Ohne Eigenkompostierung (=ohne Ermäßigung): |         |
| Für eine Restmülltonne mit 80 l                | 19,00 € |
| Für eine Restmülltonne mit 120 l               | 28,50 € |
| Für eine Restmülltonne mit 240 l               | 57,00 € |
|  |         |
| b) Mit Eigenkompostierung (=mit Ermäßigung):   |         |
| Für eine Restmülltonne mit 80 l                | 16,50 € |
| Für eine Restmülltonne mit 120 l               | 24,50 € |
| Für eine Restmülltonne mit 240 l               | 49,00 € |
|  |         |
| c) Restmüllsäcke:                              |         |
| 70 l-Restmüllsack ohne Ermäßigung pro Stück    | 8,00 €  |
| 70 l-Restmüllsack mit Ermäßigung pro Stück     | 7,00 €  |

Die Überschüsse bzw. Fehlbeträge, die seit der letzten Kalkulation in der Abfallbeseitigung angefallen sind, wurden in der neuen Kalkulation über eine sogenannte „Nachkalkulation“ für die Jahre 2020 bis 2021 mit Haushaltsansätzen von 2022 eingearbeitet. Der zum 31.12.2022 voraussichtlich vorhandene Fehlbetrag von 117.908,34 € wird somit inkl. Verzinsung mit den neuen ab dem 01.01.2023 geltenden Müllgebühren an die Müllgebührenzahler weitergegeben.

Die Erhöhung der Müllgebühren ist zurückzuführen auf Kostenunterdeckungen in den Vorjahren, die im Kalkulationszeitraum wieder ausgeglichen werden müssen, auf eine Erhöhung des Unternehmerentgeltes (Neuausschreibung), eine Erhöhung der Entsorgungsumlage des Landkreises, sowie der aktuelle Anstieg der Energiekosten.

Die seit 2021 geltende Mindestgebühr bei den Entsorgungskosten Wertstoffhof hat sich bewährt und sollte beibehalten werden. Es konnte, wie geplant, eine leichte

Überdeckung der tatsächlichen Entsorgungskosten (ohne Personalkosten) erreicht werden.

Bei der Entsorgung von Bauschutt, der seit 2021 erstmalig kostenpflichtig ist, wurde in der Kalkulation eine Gebühr von 0,30 € je 10l-Eimer errechnet. Diese hat sich in der Praxis als zu niedrig erwiesen, da die wenigsten Entsorgungsgüter (z.B. Waschbecken etc.) in Eimern abgegeben werden, und es offensichtlich bei der Einschätzung zu Abweichungen kommt. Außerdem wurden „Leerräume“ in den Containern bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Es wird deshalb eine Erhöhung der Gebühr auf 0,50 € je 10l-Eimer vorgeschlagen.

**Haushaltsauswirkungen:**

Da es sich bei der Abfallentsorgung um eine kostenrechnende Einrichtung handelt, werden die Gebühren gemäß Art. 8 Kommunalabgabengesetz kostendeckend berechnet und auf die Gebührenschuldner umgelegt.

**Diskussionsverlauf:**

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

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon beschließt die 3. Änderung der Gebührensatzung für die öffentliche Abfallentsorgung in der Marktgemeinde Kirchseeon, die Bestandteil dieses Beschlusses ist, als Satzung.

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

**8.) Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 85 "Seniorenzentrum an der Parkstraße"**  
**Hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Marktgemeinderats vom 27. Januar 2020 wurden durch die AWO zwei alternative Standorte für die Anlage des Seniorenzentrums vorgestellt: In Variante 1 wurde der westliche Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 263/2 überplant, in Variante 2 der östliche Bereich.

Nach eingehender Diskussion hat der Marktgemeinderat beschlossen, dass für die weiteren Schritte Variante 1 zugrunde zu legen ist, erforderliche Fachbüros sowie eine rechtliche Beratung sind einzubinden und städtebauliche Verträge zu verhandeln.

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 07. Dezember 2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 85 „Seniorenzentrum an der Parkstraße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch) aufgestellt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 85 i.d.F. vom 21.02.2022 sowie die Vorhabenplanung i.d.F. vom 19.01.2022, wurden vom Marktgemeinderat am 21.02.2022 gebilligt. In der Zeit vom 14.03. bis 25.04.2022 erfolgte die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele u. Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (§ 3 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der angepasste Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. d. F. vom 20.07.2022 sowie die Vorhabenplanung i. d. F. vom 18.07.2022 wurden vom Marktgemeinderat am 20.07.2022 gebilligt. In der Zeit vom 28.07.2022 bis 07.09.2022 erfolgte die öffentliche Auslegung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die nachstehend genannten Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen, Hinweise und Bedenken vor:

**A. Öffentlichkeit**

- Vorgetragene Anregungen, Hinweise oder Bedenken

## **A.1 Einwender 1, Faxschreiben vom 06.08.2022 und 07.09.2022**

Das Schreiben von Einwender 1 vom 07.09.2022, das ebenfalls das Schreiben vom 06.08.2022 enthält, ist zusammen mit der Beschlussvorlage in Kopie an alle Mitglieder des Marktgemeinderats verteilt worden.

Zum Fließtext im Fax vom 07.09.2022 (S. 2 des Faxes vom 07.09.2022) und zum Faxschreiben vom 06.08.2022:

### **Beschlussvorschlag:**

Die Beteiligung von Einwender 1 ist ordnungsgemäß erfolgt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit richtet sich nach § 3 Abs. 2 BauGB. Diesen Anforderungen ist die Marktgemeinde gerecht geworden.

Der Einwendung liegt eine Fehlvorstellung über das Verfahren der öffentlichen Auslegung zugrunde. Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB dient dazu, die Öffentlichkeit über die konkreten Planungsabsichten der Gemeinde zu unterrichten und ihr damit die Möglichkeit zu geben, rechtzeitig Stellungnahmen abzugeben. Aus dem Faxschreiben vom 6.8.2022 ergibt sich indes, dass es dem Einwender 1 um eine Diskussion der Planinhalte ging. Das ist **nicht** Sinn des Verfahrens.

Dazu im Einzelnen:

Punkt a), b), c), f) und g) beziehen sich auf etwaige Gutachten und Stellungnahmen. Nicht geht es um die Erläuterung der Planungsabsichten.

Einwender 1 bezieht sich ferner auf Aspekte, welche die Bauleitplanung nicht betreffen: Der „vorsorgende“ Brandschutz (Punkt a)), Flucht- und Rettungswege innerhalb des Gebäudes (Punkt b)) sowie Fragen zur Vorkehrung zur Vermeidung von Überflutung (Punkt e)) sind objektbezogene Aspekte, also solche der Bauordnung. Mit der Erläuterung der Planunterlagen hat dies nichts zu tun.

Flucht- und Rettungswege von und zum Plangebiet und auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Punkt b)) sind im Übrigen keine Frage des inmitten stehenden Bebauungsplanes, da sie Flächen betreffen, die außerhalb des Plangebietes liegen.

Seitens der Marktgemeinde wurde eine fachtechnische Bewertung der Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte (Punkt c)) durch einen Verkehrsplaner eingeholt. Die Marktgemeinde ist lediglich verpflichtet, die nach ihrer Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen (vgl. § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Das „Verkehrskonzept auf der Parkstraße“ (Punkt c)) ist keine Frage der Bauleitplanung, da die öffentliche Parkstraße nicht im Plangebiet liegt. Auch dies ist keine Frage der Erläuterung der Planunterlagen.

Falls Einwender 1 davon ausgeht, die Planung sehe eine Ausweisung der öffentlichen Parkstraße als private Erschließungsstraße in 5 Meter Breite vor (Punkt d)), wird auf die Planunterlagen und die Begründung verwiesen. In Ziff. 10 der Begründung des Bebauungsplanes wird ausgeführt: „Die verkehrliche Andienung des Seniorenzentrums im

Südosten des Plangebiets erfolgt über die Parkstraße – Ausweisung einer privaten Erschließungsstraße in fünf Meter Breite.“

Die Parkstraße, Fl.Nr. 263/15, ist als Ortsstraße gewidmet. Eigentümer und Straßenbaulastträger ist der Markt Kirchseeon. Die öffentliche Parkstraße reicht aus, um das Plangebiet verkehrlich zu erschließen. Im Übrigen liegt die öffentliche Parkstraße nicht im Plangebiet. Allerdings erfolgt auf dem Grundstück eine Andienung auf dem östlichen Bereich des Grundstücks über eine Stichstraße. Diese soll als private Erschließungsstraße ausgewiesen werden. Diese Straße betrifft folglich die „innere“ Erschließung des Grundstücks.

Zu Punkt f) wird darauf verwiesen, dass die Kreisbrandinspektion Ebersberg tatsächlich bis heute keine Stellungnahme abgegeben hat.

Soweit Einwender 1 unter Punkt g) von Gemeinde und Landkreis sowie deren etwaiger Stellungnahmen spricht, wird davon ausgegangen, dass er die Marktgemeinde Kirchseeon und das Landratsamt Ebersberg meint. Letzteres wurde im Verfahren nach § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine Stellungnahme der Senioren- und Behindertenbeauftragten des Landratsamtes Ebersberg ist nicht eingegangen. Dies ist im Übrigen auch aus der Sitzungsniederschrift zur Sitzung vom 20.07.2022 ersichtlich. Im Übrigen haben die Senioren- und Behindertenbeauftragten des Landratsamtes Ebersberg auch im Verfahren nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahme abgegeben. Die Senioren- und Behindertenbeauftragten des Marktes haben weder im Verfahren nach § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB noch § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben.

Auch insoweit geht es ersichtlich nicht um eine „Erläuterung der Planunterlagen“.

Soweit Einwender 1 erklärt, „bei der ersten Auslegung“ sei entgegen den Anforderungen des BauGB keine der vielen Gutachten ausgelegt gewesen und dies sei erst „jetzt“ nach seiner Anmahnung erfolgt, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 BauGB keiner Auslegung von Gutachten bedarf.

Ferner hat der Markt dem Einwender 1 vorab am 06.09.2022 per E-Mail und anschließend per Post mitgeteilt, dass er im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB alle seiner Ansicht nach bestehenden Bedenken – auch zu Unterlagen, die seiner Ansicht nach hätten ausgelegt werden müssen – und Anregungen anbringen kann, jedoch die Marktgemeindeverwaltung einer Abwägung durch den Marktgemeinderat nicht vorgreifen kann.

Letztendlich war Einwender 1 durchaus in der Lage, mit Fax vom 07.09.2022 Hinweise, Anregungen, Einwendungen und Bedenken vorzubringen. Insoweit wurde Einwender 1 in keiner Form an einer Stellungnahme gehindert oder ihm eine ordnungsgemäße Beteiligung verwehrt. Vielmehr hat der Markt Kirchseeon dem Einwender 1 am 05.09.2022 eine Fristverlängerung zur Stellungnahme bis zum 14.09.2022 gewährt.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.



## **Zu Buchst. a) des Faxschreibens des Einwenders 1 vom 07.09.2022: Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr, Radien in Kurven von Zu- und Durchfahrten**

### **Beschlussvorschlag:**

Der vorgebrachte Einwand, dass die Anforderungen der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr nicht erfüllt werden, wird nicht konkretisiert. Seitens des Vorhabenträgers wird erläutert, dass - sofern auf die derzeit nicht ausreichende Straßenbreite der Parkstraße Bezug genommen wird - diese bis zur Grundstücksgrenze des Plangebiets verbreitert / befestigt werden wird und damit eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,0 Meter gewährleistet ist.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Kreisbrandinspektion, die freiwilligen Feuerwehren Eglharting, Markt Kirchseeon und Kirchseeon Dorf trotz Beteiligung im Verfahren nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben haben. Im Verfahren nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB hat keine der vier genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben.

Den vom Einwender 1 am 06.08.2022 angegebenen Belange der besonders vulnerablen zukünftigen Bewohner des geplanten Seniorenzentrums wird durch die Planung ausreichend Rechnung getragen.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

## **Zu Buchst. b) des Faxschreibens des Einwenders 1 vom 07.09.2022: Flucht- und Rettungswege**

### **Beschlussvorschlag:**

Erläuterung des Vorhabenträgers: Für den vorliegenden Sonderbau soll der durch einen Fachplaner konzipierte Brandschutz durch einen Prüfenieur geprüft und bescheinigt werden. Somit ist sichergestellt, dass alle Belange des Brandschutzes berücksichtigt und gem. geltender Vorschriften umgesetzt werden. Es stehen ausreichend befestigte Flächen auf dem Grundstück zur Verfügung. Im Brandfall erfolgt zunächst eine horizontale Verschiebung, d.h. Verbringung der Bewohner in einen anderen Brandabschnitt auf gleicher Ebene. Die vertikale Rettung findet dann aus einem sicheren Brandabschnitt statt (nur, falls tatsächlich nötig und eine tatsächliche Gefährdung vorliegt). Das Gebäude wird mit einer Brandmeldeanlage ausgerüstet, die eine Brandfrüherkennung gewährleistet. Eine Brandschutzordnung regelt die Zuständigkeit und den Ablauf von Maßnahmen im Brandfall.

Vor Maßnahmenbeginn ist die Prüfbescheinigung Brandschutz I durch den Vorhabenträger den maßgeblichen Fachstellen vorzulegen.

Bzgl. der tatsächlich verfügbaren Straßenbreite wird auf die Ausführung zu Buchst. a) verwiesen: Diese beträgt mindestens 5,0 Meter.

Auf die Ausführungen zu Ziffer a) des Faxschreibens vom 07.09.2022 von Einwender 1 bezüglich der Kreisbrandinspektion, der freiwilligen Feuerwehren Markt Kirchseeon, Kirchseeon Dorf und Eglharting wird verwiesen.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

## **Zu Buchst. c) des Faxschreibens des Einwenders 1 vom 07.09.2022: Verkehrskonzept**

### **Beschlussvorschlag:**

Seitens der Marktgemeinde wurde durch die Ingenieurgesellschaft mbH Schlothauer & Wauer eine fachtechnische Bewertung der Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte eingeholt. Vorliegend ist der Bericht „Zwischenergebnisse“ vom 28.10.2022 sowie die Leistungsfähigkeitsbewertungen für den Analyse-, Prognosenullfall- sowie den Prognoseplanfall der beiden Knotenpunkte vom 02.11.2022.

Seitens des Büros Schlothauer & Wauer wird festgestellt:

Die Leistungsfähigkeitsberechnung für beide Knotenpunkte ergibt im Prognoseplanfall 2035 (= Prognosenullfall 2035 + Neuverkehr aus dem Bauvorhaben Seniorenzentrum) in der Abendspitze eine Qualität des Verkehrsablauf (QSV) E, was bedeutet, dass die Leistungsfähigkeit nicht mehr ausreichend ist. Dabei sind die Linksabbieger aus der Gemeindestraße auf die Bundesstraße B 304 maßgebend. Auf der Bundesstraße kommt es bei der Einzelbetrachtung der Knotenpunkte zu keinen langen Wartezeiten.

Die beschriebene Bewertung der QSV E in der Abendspitze wird allerdings für beide Knotenpunkte bereits im Prognosenullfall 2035 (Verkehrsaufkommen ohne das Bauvorhaben Seniorenzentrum) erreicht.

Auch werden im aktuellen Bestand (Analysefall 2021) für die Knotenpunkte folgende Bewertungen ermittelt:

- Münchner Straße / Parkstraße: Morgenspitze: QSV C, Abendspitze: QSV D
- Münchner Straße / Waldbahn: Morgenspitze: QSV C, Abendspitze: QSV E

Folglich besteht die Problematik des hohen Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße und die daraus resultierenden langen Wartezeiten für Linksabbieger aus den Gemeindestraßen auf die Bundesstraße bereits im Bestand und wächst mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen für den Zeithorizont 2035. Der von dem geplanten Seniorenzentrum induzierte Neuverkehr im Prognoseplanfall (ca. + 200 Kfz-Fahrten/Werntag im Tagesverkehr; + 25 Kfz-Fahrten/Werntag in der Morgenspitze; + ca. 33 Kfz-Fahrten/Werntag in der Abendspitze) hat dabei einen geringen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und ebenso auf das Verkehrsgeschehen auf der Bundesstraße. Eine schlechtere QSV-Bewertung im Prognoseplanfall 2035 ist somit voraussichtlich nicht auf das Seniorenzentrum zurückzuführen.

Es lässt sich demgemäß konstatieren, dass mit der vorliegenden Planung keine markante Neubewertung der verkehrlichen Situation ausgelöst wird.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

**Zu Buchst. d) des Faxschreibens des Einwenders 1 vom 07.09.2022:  
Überflutungsgefahr**

**Beschlussvorschlag:**

Erläuterung des Vorhabenträgers:

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens des Seniorenzentrums liegt mit 556,00 m üNN höher als die angrenzende Parkstraße und deren Straßeneinläufe. Zudem ist eine gute Versickerungsfähigkeit des Erdreichs gutachterlich bestätigt. Zusätzliche Retentionsflächen für Starkregenereignisse werden über die Geländemodellierung und Rigolen sichergestellt.

Die Reinigung von Straßeneinläufen im Bereich der Parkstraße obliegt dem gemeindlichen Unterhalt und ist nicht Belang der Bauleitplanung.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

**Zu Buchst. e) des Faxschreibens des Einwenders 1 vom 07.09.2022: keine getrennten  
Bebauungspläne**

**Beschlussvorschlag:**

Hierzu ist festzustellen, dass es sich vorliegend um vorhabenbezogene Bebauungspläne und nicht um „Angebotsbebauungspläne“ handelt. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die avisierte Maßnahme durch **einen** Vorhabenträger vollzogen und entsprechend durch einen Durchführungs- und Erschließungsvertrag mit der Marktgemeinde geregelt. Eine Zusammenlegung von zwei thematisch, terminlich und wirtschaftlich eigenständigen Vorhaben, die von unterschiedlichen Maßnahmenträgern projiziert werden, ist nicht verifizierbar.

Der Lärmschutz ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet, vgl. Ziff. 7 des Bebauungsplanes und Ziff. 12 der Begründung zum Bebauungsplan. Den von Einwender 1 am 06.08.2022 angegebenen Belangen der besonders vulnerablen zukünftigen Bewohner des geplanten Seniorenzentrums wird durch die Planung auch insoweit ausreichend Rechnung getragen.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

## **Zu Buchst. f) des Faxschreibens des Einwenders 1 vom 07.09.2022: Teilverlagerung Betrieb Autohaus Wagner, Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des BImSchG**

### **Beschlussvorschlag:**

Voranzustellen ist, dass Herr W. eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 263/2 erworben hat. Er hat für sich und in seiner Funktion als Geschäftsführer der Firma Autohaus Richard Wagner GmbH dem Bebauungsplan Nr. 85 für das Gebiet Seniorenzentrum an der Parkstraße in der Fassung vom 21.02.2022 zugestimmt. Ferner hat er für sich selbst und für die Firma Autohaus Richard Wagner GmbH die erhobenen Einwendungen zurückgenommen und dem geplanten Vorhaben ausdrücklich zugestimmt.

Konkret wird die Planung zur Erweiterung des Autohauses Wagner auf dieses Grundstück bereits betrieben. Demnach ist die vom Einwender 1 geforderte schalltechnische Beurteilung des Betriebszustandes ohne Erweiterungsfläche nördlich der Parkstraße nicht erforderlich.

Die geplante Erweiterung des Betriebes ist in der schalltechnischen Untersuchung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, umfassend geprüft worden. Soweit erforderlich wurde durch die Anordnung von Nutzungen im Planungsgebiet hierauf reagiert.

Im Übrigen müsste der vorhandene Betrieb Wagner auch ohne nördliche Erweiterungsfläche an den unmittelbar benachbarten Wohngebäuden südlich der Parkstraße die dort geltenden Immissionsrichtwerte einhalten, so dass eine beliebige Konzentration der betrieblichen Tätigkeiten auf dem Firmengelände südlich der Parkstraße schon derzeit nicht möglich wäre.

Im eingeleiteten Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Erweiterung des Betriebes Wagner werden die Belange des Lärmschutzes unter Berücksichtigung der nun konkretisierten Planung für die Erweiterungsfläche nochmals geprüft. Im Falle von Überschreitungen von Immissionsrichtwerten sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Betriebserweiterung Wagner zu erarbeiten. Auswirkungen auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren ergeben sich hieraus nicht, so dass eine Änderung der Planung diesbezüglich nicht veranlasst ist.

Ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz liegt nicht vor. Der Trennungsgrundsatz aus § 50 S. 1 BImSchG ist dem Markt bekannt. Ihm ist bewusst, dass dieser eine Abwägungsdirektive in der Bauleitplanung darstellt. Der Markt ist sich über die Nutzung des Seniorenzentrums und den Immissionen, die von dem Betrieb der Richard Wagner GmbH ausgehen, im Klaren. Er lässt auch nicht außer Betracht, dass die Nutzung „Pflege“ gegenüber der Nutzung „Wohnen“ eine erhöhte Schutzbedürftigkeit aufweist. Er sieht allerdings im Trennungsgrundsatz aus folgenden Gründen kein unüberwindbares Planungshindernis:

Bei dem Trennungsgebot handelt es sich zunächst um einen ausnahmefähigen Grundsatz (BVerwG, U. v. 5. Juli 1974 – IV C 50.72 –, juris, Rn. 65). Bereits aus der Formulierung in § 50 S. 1 BImSchG „so weit wie möglich vermieden werden“ ergibt sich, dass die Trennung nicht ausnahmslos zu erfolgen hat.

Vorliegend ist zunächst festzuhalten, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Planung „auf der grünen Wiese“, sondern um eine Planung für ein Grundstück handelt, das im Wesentlichen von Bebauung umgeben ist. Dabei handelt es sich nicht etwa um eine homogene Nutzung, sondern vielmehr um eine Durchmischung von Gewerbe und Wohnen. Dieses bereits heute bestehende Nebeneinander von unterschiedlichen, sich gegenseitig beeinträchtigenden (behindernden) Nutzungen stellt nichts anderes dar als eine Gemengelage. Dazu trägt nicht zuletzt der Betrieb des Autohauses selbst maßgeblich bei. Tatsächlich schafft die Bebauungsplanung also nicht erstmals eine Gemengelage, sondern trifft auf eine solche.

Tatsächlich war also zu beachten, dass das geplante Seniorenzentrum in einer Randlage zu dem südlich der Parkstraße angrenzenden Gebiet mit gemischter Nutzungsstruktur (Wohnen und Gewerbe – Schwerpunkt „Autohaus“) liegt. In diesem südlichen vom Vorhaben liegenden Bereich besteht folglich bereits Gewerbe- und Wohnnutzung nebeneinander. Nördlich grenzen jedoch ein Kindergarten sowie Wohnbebauung und westlich Wohnbebauung an. In dieser konkreten Situation stellt sich die Planung eines Seniorenzentrums aus der Sicht des Marktes nicht als Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz dar. Dies gilt vor allem dann, wenn man bedenkt, dass die maßgeblichen Lärmimmissionen gar nicht von den umgebenden Gewerbebetrieben herrühren, sondern von den Verkehrsachsen, die das gesamte Gebiet des Marktes der Länge nach durchschneiden.

Maßgeblich ist, unter welche Schutzbedürftigkeit die Umgebungsbebauung des Gewerbebetriebes fällt. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut des § 50 S. 1 BImSchG. Die Umgebungsbebauung ist jedenfalls auch durch Wohnen geprägt, worauf der vorhandene Gewerbebetrieb der Richard Wagner GmbH schon heute Rücksicht zu nehmen hat.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass sich der schalltechnische Konflikt ausschließlich auf die Tageszeit beschränkt, da der südlich angrenzende Gewerbebetrieb (Autohaus) in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nicht betrieben wird. Darüber hinaus liegt eine nicht unerhebliche Geräuschvorbelastung durch Verkehrslärm vor.

Es ist schließlich in der Rechtsprechung anerkannt, dass der Trennungsgrundsatz durch Belange von hohem Gewicht überwunden werden kann. Der Markt hat deshalb zu Recht berücksichtigt, dass der Bau eines neuen Seniorenzentrums dringend erforderlich ist, da das bestehende Seniorenzentrum der Vorhabenträgerin nicht mehr dem PflWqG entspricht. Damit wird insbesondere den (hier dringenden) Bedürfnissen der alten und behinderten Menschen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen.

Für den Markt ist abschließend darauf hinzuweisen, dass die Rechtsprechung sogar in einem Fall der Neuplanung eines Wohngebietes auf einem weitgehend unbebauten Gebiet anerkennt, dass der Trennungsgrundsatz auf Grenzen stoßen kann. Wenn das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen (BVerwG, U. v. 22. März 2007 – 4 CN 2.06 -, juris, Rn. 14). Das gilt erst recht hier, nämlich im Falle der Überplanung eines Gebiets, das sich als „Außenbereich im Innenbereich“ darstellt und dessen Umgebung bereits heute – zumindest teilweise – den Charakter einer Gemengelage aufweist.

Diese Konfliktlösung wurde hier dahingehend vorgenommen, dass der Bebauungsplan für die betroffenen Fassadenabschnitte ein Planzeichen enthält, wonach Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 und damit maßgebliche Immissionsorte im Sinne von A.1.3 der TA Lärm nicht entstehen können. Verglasungen, die ausschließlich der Belichtung dienen, sind zulässig. Als Alternative dazu ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 in diesen Fassadenabschnitten zulässig sind, wenn durch abschirmende Vorbauten am Immissionsort nach Nr. A.1.3. der TA Lärm die Einhaltung des Immissionsrichtwertes und des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm sichergestellt ist. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

### **Zu Buchst. g) des Faxschreibens des Einwenders 1 vom 07.09.2022: Verschattung Kindergarten**

#### **Beschlussvorschlag:**

Hierzu ist festzustellen, dass die regelmäßigen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO zwischen den baulichen Anlagen des Seniorenzentrums und dem eingeschossigen Kindergarten eingehalten werden. Auch die „restriktiveren Regularien“ der Satzung zur 1. Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Marktgemeinde vom 01.01.2022 sind – bezogen auf die baulichen Anlagen – eingehalten. Gegenüber dem Kindergarten tritt das Seniorenzentrum nur giebelständig raumwirksam in Erscheinung, also mit einer Ansichtsfläche von jeweils knapp 17 Metern.

Eine im Rahmen des innerörtlichen Kontexts unverhältnismäßige Verschattung ist nicht erkennbar.

Die vom Einwender 1 angeführten energetischen Belange werden – neben den Belangen der Kinder, die den Kindergarten besuchen sowie der Mitarbeiter des Kindergartens – hinreichend gewahrt.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

## **Zu Buchst. h) des Faxschreibens des Einwenders 1 vom 07.09.2022: Klimatisierung**

### **Beschlussvorschlag:**

Erläuterung des Vorhabenträgers: Der sommerliche Wärmeschutz ist Teil des Wärmeschutznachweises. Jener ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die gesetzlichen Anforderungen werden erfüllt. Eine Klimatisierung ist weder aus gesundheitlichen Gründen (Verkeimungsgefahr) noch bezüglich energetischer Aspekte zeitgemäß / sinnvoll. Den vom Einwender 1 am 06.08.2022 angegebenen Belangen der besonders vulnerablen zukünftigen Bewohner des geplanten Seniorenzentrums wird durch die Planung ausreichend Rechnung getragen.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

## **Zur Schlussbemerkung des Faxschreibens des Einwenders 1 vom 07.09.2022:**

### **Beschlussvorschlag:**

Die vom Einwender 1 empfundene „massive, bunkerartige, nicht ortsbildverträgliche Bauweise“ liegt nicht vor. Die Gebäude wurden für eine Ost-West-Belichtung in Nord-Süd-Ausrichtung geplant. Damit ist gerade die Belichtung „über die langen Seiten“ gewährleistet. Von „bunkerartig“ kann folglich keine Rede sein. Eine gewisse Größe ist im Übrigen für ein Seniorenzentrum erforderlich, um einen sinnvollen Betriebsablauf zu gewährleisten. Von einer nicht ortsbildverträglichen Bauweise kann nicht gesprochen werden. Auch der nördlich angrenzende Kindergarten weist – abweichend von den Vorgaben der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO – eine Gebäudelänge von ca. 64 Metern auf.

In der Planung liegt keine „inakzeptable Rücksichtnahme“ auf einen örtlichen Unternehmer, die den Planer veranlasst hätten, die Bewohner „regelrecht hinter geschlossenen Fenstern einzusperren“. Der Markt hat durch die Festsetzungen zum Schallschutz in Ziffer 7 des Bebauungsplanes die Belange der Bewohner – Schutz vor Anlagenlärm – und die Belange der Richard Wagner GmbH an einer uneingeschränkten Betriebsfortführung gegen- und untereinander abgewogen. Als Alternative zu „geschlossenen Fenstern“ sind im Bebauungsplan abschirmende Vorbauten zugelassen.

Der Schutz der zukünftigen Bewohner im Brand- oder Katastrophenfall wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, wie bereits oben zu den Ziffern a) bis d) des Fax vom 07.09.2022 ausgeführt wurde.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

### **Abschließender Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen des Einwenders 1 vom 06.08.2022 und 07.09.2022:**

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahmen nicht veranlasst.

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

- Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die trotz Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben haben
  - Bayer. Bauernverband
  - Bayernwerk AG
  - Deutsche Post
  - E.on Netz GmbH
  - EBERwerk GmbH & Co. KG
  - Energie Südbayern
  - Freiwillige Feuerwehr Markt Kirchseeon
  - Freiwillige Feuerwehr Eglharting
  - Freiwillige Feuerwehr Kirchseeon Dorf
  - Gemeinde Bruck
  - Gemeinde Zorneding
  - Kreisbrandinspektion Ebersberg
  - Kreishandwerkerschaft Ebersberg
  - Kreisheimatpfleger f. allg. Heimat- und Landschaftspflege
  - Landesbund für Vogelschutz
  - Markt Kirchseeon Klimamanager\*in
  - Stadt Ebersberg
  - Vermessungsamt Ebersberg
  - Vodafone GmbH
  
- Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die der Planung zugestimmt bzw. eine Stellungnahme ohne Anregungen, Hinweise, Einwendungen oder Bedenken abgegeben haben
  - Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, Schreiben vom 05.09.2022
  - Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 07.09.2022
  - Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 05.09.2022
  - Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 11.08.2022
  - Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, Schreiben vom 23.08.2022
  - Gemeinde Moosach, Schreiben vom 03.08.2022
  - IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 07.09.2022
  - Landratsamt Ebersberg – Bauleitplanung, Schreiben vom 14.09.2022
  - Landratsamt Ebersberg – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 29.08.2022
  
  - Landratsamt Ebersberg – Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 09.09.2022
  
  - Polizeiinspektion Ebersberg –, Schreiben vom 06.09.2022
  - Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 01.08.2022
  - Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 03.08.2022
  - Wasserwerk Kirchseeon, Schreiben vom 26.08.2022



- Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme mit Anregungen, Hinweisen oder Bedenken abgegeben haben

## **B.1 Bayerische Staatsforsten AöR, Schreiben vom 05.09.2022**

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

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 keine Belange der Bayerischen Staatsforsten AöR berührt werden und der Forstbetrieb Wasserburg daher Fehlanzeige meldet.

Den Hinweis, dass aus forstlicher Sicht das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg als Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen ist, wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass damit das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding gemeint ist. Dieses wurde im Verfahren nach § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB als auch nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## **B.2 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 29.07.2022**

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

### **Beschlussvorschlag:**

Das Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH entspricht inhaltlich den Ausführungen vom 16.03.2022 im Rahmen des letzten Verfahrensschritts. Hierzu ist festzustellen, dass die in der Stellungnahme vom 16.03.2022 vorgetragene Belange in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.07.2022 bereits umfänglich behandelt und gewürdigt wurden.

Der betreffende Sachvortrag vom 20.07.2022 wird nachfolgend nochmals dargestellt:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Die Ausführungen zur Kabelplanung werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der für die Versorgung des Plangebiets erforderlichen Transformatorenstation wurde am 21.06.2022 eine Ortsbegehung mit den Bayernwerken durchgeführt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Straße „Waldbahn“ auf einem gemeindlichen Grundstück ein bestehendes Trafogebäude, welches durch die Bayernwerke

technisch ertüchtigt werden kann, um eine ausreichende Versorgung für die avisierte Bebauung auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände zu ermöglichen.

Der Anschluss an das Seniorenzentrum erfolgt mittels einer neu verlegten Kabeltrasse nach betreffender Antragstellung (und Kostenübernahme-erklärung) durch den Maßnahmenträger.

Nachdem sich die Transformatorenstation außerhalb des Plangeltungs-bereichs befindet ist eine Änderung der Planung nicht veranlasst.

### **B.3 Bund Naturschutz Bayern e.V. Ortsgruppe Kirchseeon, E-Mail vom 08.09.2022**

Das Schreiben des Bund Naturschutz Bayern e.V. ist zusammen mit der Beschlussvorlage in Kopie an alle Mitglieder des Marktgemeinderats verteilt worden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bund Naturschutz Bayern e.V. keine weiteren Einwendungen hat als jene Stellungnahme, die die Klimamanagerin der Marktgemeinde bereits geschrieben hat.

Hierzu ist festzustellen, dass aktuell seitens der Klimamanagerin der Marktgemeinde keine erneute Vorlage erfolgt ist. Die vom Bund Naturschutz genannte Stellungnahme beinhaltet demgemäß das Schreiben vom 13.05.2022 der Klimamanagerin im Rahmen des letzten Verfahrensschritts. Die darin vorgetragenen Belange wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.07.2022 bereits umfänglich behandelt und gewürdigt.

Zusammenfassend dazu folgendes:

Die Flächenversiegelung wird auf das notwendige Minimum beschränkt. Parkplätze, Wege und Terrassenbeläge werden soweit als möglich versickerungsoffen ausgeführt.

Klimawandel: Im Gegensatz zu einem Angebotsbebauungsplan beinhaltet der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan insbesondere auch eine konkrete Objektplanung des Maßnahmenträgers. Dieser führt aus, dass die Beheizung überwiegend mittels Biomasse – regenerativen Energieträgern - erfolgt. Beabsichtigt ist des Weiteren die Anlage einer PV-Anlage auf den nach Südosten ausgerichteten Satteldachflächen. Das Bauvorhaben ist als Effizienzhaus KfW 55 EE konzipiert und übertrifft damit deutlich die Mindestanforderungen hinsichtlich Energieeinsparung und Einsatz regenerativer Energieträger.

Die Ausbildung der Dächer erfolgt aus ortsgestalterischen Gründen mit Satteldach, seitens des Maßnahmenträgers wird aus ökologisch-energetischen Gründen die Anlage von PV-Anlagen beabsichtigt – eine zusätzliche Dachbegrünung ist damit kaum möglich. Hinweis: Dachräume sind nicht vorhanden bzw. ausbaufähig.

Entsprechend dem vom Marktgemeinderat am 21.02.2022 gebilligten Entwurf der Vorhabenplanung erfolgt keine Fassadenbegrünung – in Anbetracht der kleinteiligen

Lochfassade mit notwendigen Fenstern wäre eine flächige, klimawirksame Fassadenbegrünung auch nicht möglich.

Gem. Auskunft des Maßnahmenträgers ist aufgrund des Grundwasserstands und des sickerfähigen Bodens grundsätzlich nicht von einer besonderen Gefährdung „Hochwasser“ resp. Starkregen auszugehen. Die festgesetzte Höhenlage OK FFB EG gewährleistet, dass die barrierefrei ausgebildeten Zugänge höher als die umgebenden Freiflächen liegen.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

#### **B.4 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 19.08.2022**

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

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, werden wie folgt gewürdigt:

Die DB verweist auf die Stellungnahme vom 18.03.2022. Hierzu ist festzustellen, dass die in der Stellungnahme vom 18.03.2022 vorgetragenen Belange in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.07.2022 bereits umfänglich behandelt und gewürdigt wurden.

Dazu zusammenfassend:

Wie in der schalltechnischen Untersuchung vom 05.10.2021 in der Fassung vom 31.01.2022 des Sachverständigen Jens Hunecke von Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung dargestellt, wurden auf Basis der Angaben der DB Netz AG die auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsräuschemissionen der in größerer Entfernung im Süden gelegenen Bahnstrecken berechnet und beurteilt. Auf dieser Grundlage wurden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Planungsgebiet definiert. Hinsichtlich der einwirkenden Verkehrsräuschemissionen der DB AG sind innerhalb des Planungsgebietes keine darüber hinaus gehenden Maßnahmen oder Umplanungen erforderlich.

Des Weiteren ist festzustellen, dass der Abstand der Bahnanlagen vom Plangebiet deutlich über 200 Meter beträgt: In diesem Zwischenraum befinden sich mehrere Baugebiete mit Erschließungsstraßen sowie die B 304.

Demgemäß ist nicht davon auszugehen, dass sonstige bahnseitige Emissionen wie Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc. das Plangebiet in irgendeiner Weise beeinflussen.

Die Belange evtl. zukünftiger Aus- und Umbaumaßnahmen der Bahnanlagen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Die Bitte aus dem Schreiben vom 19.08.2022, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und ihr zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

#### **B.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 24.08.2022**

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

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH werden wie folgt gewürdigt:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die deutsche Telekom z. Zt. eine evtl. Ausbauentscheidung für das Plangebiet prüft.

Die deutsche Telekom wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung über die bestehende Parkstraße bereits vorhanden ist. Auch liegt die Parkstraße außerhalb des Plangeltungsbereichs und ist damit nicht Gegenstand evtl. Festsetzungen von Leitungstrassen.

Der Vorhabenträger wird sich im Rahmen seiner Projektierung mit den Leitungsträgern rechtzeitig abstimmen – dies ist Belang der Objektplanung und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

#### **B.6 Gesundheitsamt Ebersberg, Schreiben vom 26.08.2022**

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

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen des Gesundheitsamts Ebersberg werden wie folgt gewürdigt:

Das Gelände ist bereits mit einer Trinkwasserleitung DN 80 erschlossen. Gem. Angabe Wasserwerk Kirchseeon vom 07.09.2021 beträgt der Wasserdruck 4,5 bar. Seitens des Ingenieurbüros Bauer & Hofstetter wird gem. Schreiben vom 14.04.2022 ein Spitzendurchfluss für das geplante Vorhaben nach der aktuellen Trinkwasserberechnung bei einem Versorgungsdruck von 4,5 bar mit 2,32 l/s ermittelt – die Wasserversorgung sollte damit gewährleistet sein.

Ein Einbau von Regenwassernutzungsanlagen ist nicht festgesetzt. Die Hinweise zur Regenwassernutzungsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Sofern seitens des Vorhabenträgers betreffende Anlagen – auf „freiwilliger“ Basis – projektiert werden, erfolgt im Vorfeld eine entsprechende Abstimmung mit dem Gesundheitsamt Ebersberg.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

## **B.7 gKu VE München Ost, Schreiben vom 09.08.2022**

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

### **Beschlussvorschlag:**

Das Schreiben des gKu entspricht inhaltlich den Ausführungen vom 25.04.2022 im Rahmen des letzten Verfahrensschritts. Hierzu ist festzustellen, dass die in der Stellungnahme vom 25.04.2022 vorgetragenen Belange in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.07.2022 bereits umfänglich behandelt und gewürdigt wurden.

Der betreffende Sachvortrag vom 20.07.2022 wird nachfolgend nochmals dargestellt:

Erläuterung: Private Erschließungen in gefangenen, nicht an der öffentlichen Straße befindlichen Grundstücksbereichen sind nicht vorliegend. Wie bereits in Ziffer 13. der Begründung ausgeführt, wird sich der Maßnahmenträger hinsichtlich des Schmutzwasseranschlusses an den Sammler in der Parkstraße mit dem gKu abstimmen – die betreffende Objektplanung ist bereits fortgeschritten.

Hinweis: Eine Einleitung von Niederschlags- oder Grundwasser in den Kanal ist nicht vorgesehen.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

## **B.8 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 13.09.2022**

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

### **Beschlussvorschlag:**

Voranzustellen ist dazu zunächst, dass sich die Marktgemeinde mit dem Betreiber des Autohauses geeinigt hat. Herr Richard Wagner hat dazu eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 263/2 erworben. Er hat selbst und in seiner Funktion als alleinvertretungsberechtigter

Geschäftsführer für die Firma Autohaus Richard Wagner GmbH dem Bebauungsplan Nr. 85 für das Gebiet Seniorenzentrum an der Parkstraße in der Fassung vom 21.02.2022 zugestimmt. Ferner hat Herr Richard Wagner für sich selbst und für die Firma Autohaus Richard Wagner GmbH die erhobenen Einwendungen zurückgenommen und dem geplanten Vorhaben zugestimmt.

Unabhängig davon sind die Belange der Richard Wagner GmbH an einer uneingeschränkten Betriebsfortführung einerseits und andererseits der zukünftigen Bewohner des Seniorenzentrums vom Markt ermittelt, gewichtet und in verhältnismäßiger Weise abgewogen worden.

Dazu folgendes:

Ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz liegt nicht vor. Dazu wird auf die obigen Ausführungen zu A 1, Buchst. f) (betrifft Fax von Einwender 1 vom 07.09.2022) verwiesen. Planungsalternativen wurden seitens des Marktes in Betracht gezogen. Die B 304 sowie die Bahnstrecke durchziehen den Markt vollständig. Damit sieht sich die Planung des Vorhabens an praktisch jeder Stelle im Gemeindegebiet den gleichen Immissionsproblemen ausgesetzt. Eine deutlich vorzugswürdige, sich nachgerade aufdrängende Alternative ist nicht ersichtlich, weil im Gebiet des Marktes entsprechend große Freiflächen ohne Verkehrslärmimmissionen schlicht nicht zur Verfügung stehen. Andererseits wird das neue Seniorenzentrum dringend benötigt, da die bestehende Einrichtung der Vorhabenträgerin nicht (mehr) dem PflWoqG entspricht.

Eine Verschiebung der Gebäude nach Norden ist weder eine naheliegende noch eine vorzugswürdige Alternative. In schallschutztechnischer Hinsicht würde eine ggf. minimal mögliche Verschiebung des Gebäudekomplexes nach Norden keine nachhaltige Verbesserung der Immissionsbelastung mit sich bringen. Im Übrigen kann der geplante Gebäudekomplex mit Rücksicht auf den bestehenden Kindergarten, der nördlich an das Vorhabengebiet angrenzt, nicht beliebig nach Norden abrücken.

Eine Planung des Vorhabens auf dem Grundstück Fl.Nr. 623/2 ist keine vorzugswürdige Planungsalternative. Dann wäre eine Zufahrt zur Pflegeeinrichtung über die Rotkreuzstraße erforderlich gewesen. Das würde aber bedeuten, dass dann an dieser Stelle Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden könnten. Wäre das Seniorenzentrum auf dem Grundstück Fl.Nr. 263/2 geplant worden, dann hätten sich schwierige Fragen der Erschließung ergeben, die mit der nunmehr geplanten Variante vermieden werden. Denn das nördliche Teilstück des Grundstücks Fl.Nr. 263/2 ist deutlich günstiger zu erschließen. Es ist über die Waldbahn gut erreichbar. Mit der alternativ vorgeschlagenen Situierung des Seniorenheims auf dem Grundstück Fl.Nr. 263/2 wäre der Teilbereich nur noch mit zusätzlichen Straßenbauten zu erschließen. Eine Stichstraße in der Mitte der „Bundeswehrfläche“ würde den nördlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 263/68 nur unzureichend erschließen, wenn beispielsweise ein neues Feuerwehrhaus oder ein neuer Kindergarten gebaut würde. Sowohl für den fließenden als auch für den ruhenden Verkehr ist daher die Lage des verbleibenden gemeindlichen Teilstücks auf dem Grundstück Fl.Nr. 263/2 vorteilhafter. Damit wird die Lage des im Eigentum der Markt verbleibenden Teilstücks auch den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB gerecht.

Eine Planung des Vorhabens auf dem Grundstück Fl.Nr. 263/2 wäre schließlich unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten keine vorzugswürdige Alternative, weil dann die Gewerbelärmimmissionen lediglich von der Ost- auf die Westseite verlagert würden.

Die geplante Gebäudeaufteilung ist unter anderem den funktionalen Abläufen einer Altenpflegeeinrichtung geschuldet. Jene benötigen eine sternförmige Anordnung von Gebäudeteilen bzw. eine Anordnung von Gebäudeflügeln entlang eines Verbindungsbaus, um von zentraler Stelle aus alle Wohngruppen erreichen zu können. Die Ausdehnung von Baukörpern mit Bewohnerzimmern ergibt sich aus brandschutzrechtlichen Vorschriften (Fluchtweglängen) und der Anzahl von Bewohnerzimmern je Gruppe, die für einen wirtschaftlichen Betrieb bei ca. 15 liegen sollte. Für eine Ost-/West-Belichtung werden Baukörper mit Bewohnerzimmern üblicherweise in Nord-Süd-Ausrichtung geplant. Die damit mögliche Belichtung über die „langen Seiten“ dient den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowohl der Bewohner des Seniorenzentrums als auch der dort wohnenden Mitarbeiter.

Das Gebäude zu Wohnzwecken zum Zwecke der Abschirmung vor die drei Baukörper zu „ziehen“, die für die Pflegenutzung vorgesehen sind, ist ebenfalls keine vorzugswürdige Alternative. Einerseits sind auch Wohnungen schutzbedürftig. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Steger und Partner GmbH werden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet im Abstand von 16m zur südlichen Grundstücksgrenze gerade eingehalten. Die schalltechnischen Emissionen durch Gewerbelärm gehen nach der schalltechnischen Untersuchung der Steger und Partner GmbH im Übrigen auch von der Fläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 263/2 aus. Aus der Untersuchung ist ersichtlich, dass von der östlichen Seite aus die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten ebenfalls überschritten werden. Insoweit ergäbe sich ebenfalls kein Vorteil aus der genannten Alternative. Die vorliegende Vorhabenplanung ist bereits optimal auf die Gesamtsituation angepasst. Alternativplanungen führen nicht zu einer Verbesserung der Gesamtsituation.

Der Markt erkennt nicht, dass der Belang des Lärmschutzes der Bewohner im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB betroffen ist. Andererseits waren auch die Belange der Belichtung der Räume, die Funktionalität und insoweit ebenfalls Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Nach Auffassung des Marktes ist es in der konkreten Situation noch vertretbar, den zweifellos vorliegenden Lärmbeeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm – wie im Bebauungsplan vorgesehen – durch Schallschutzmaßnahmen entgegenzuwirken und die Gebäudekonfiguration demgegenüber an den Belangen der Belichtung und Besonnung auszurichten. Gleichzeitig konnte damit der Funktionalität der geplanten Pflegeeinrichtung Rechnung getragen werden, was über die damit geförderte Pflege letztlich den Bewohnern dort zugutekommt. Abgesehen davon brächte eine alternative Anordnung der Gebäude – wie aufgezeigt – keinen Vorteil in schallschutztechnischer Hinsicht.

Gegenüber dem Betriebshof des Autohauses Wagner steht eine schutzwürdige Eiche, die laut Vorgabe des Landratsamt Ebersberg zu erhalten ist. Entsprechend ist die Eiche als zu erhaltender Baum im Bebauungsplan auch festgesetzt. Das Gebäude zu Wohnzwecken zum Zwecke der Abschirmung vor die drei Baukörper zu „ziehen“, die für die Pflegenutzung vorgesehen sind, ist auch deshalb keine vorzugswürdige Alternative, weil dann die Eiche nicht zu erhalten wäre.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

## **B.9            Staatliches Bauamt Rosenheim, E-Mail vom 23.03.2022**

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

### **Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen des staatlichen Bauamts Rosenheim werden wie folgt gewürdigt:

Das staatliche Bauamt verweist auf sein Schreiben vom 02.05.2022, welches im Rahmen des letzten Verfahrensschritts vorgebracht wurde und aktuell nochmals vorgelegt wird. Hierzu ist festzustellen, dass die in der Stellungnahme vom 02.05.2022 vorgetragenen Belange in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.07.2022 bereits umfänglich behandelt und gewürdigt wurden. Insbesondere wurde seitens der Marktgemeinde eine fachtechnische Bewertung der Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte durch einen Verkehrsplaner eingeholt. Dazu wird auf die obigen Ausführungen zu A 1, Buchst. c) (betrifft Fax von Einwender 1 vom 07.09.2022) verwiesen.

Wie bereits in der schalltechnischen Untersuchung vom 05.10.2021 in der Fassung vom 31.01.2022 des Sachverständigen Jens Hunecke von Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung dargestellt, wurden die Belange der Verkehrslärmimmissionen bereits berücksichtigt:

Der Straßenlärm wurde nach der RLS-19 ermittelt.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

## **B.10            Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, E-Mail vom 23.08.2022**

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

### **Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen des WWA werden wie folgt gewürdigt:

Die Ausführungen des WWA zu Dokumentationsbericht vom 06.10.2014 zur Sanierung des MKW-Schadens beim Sickerschacht 1 werden zur Kenntnis genommen.

Das WWA verweist auf die Stellungnahme vom 19.04.2022. Hierzu ist festzustellen, dass die in der Stellungnahme vom 19.04.2022 vorgetragenen Belange in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.07.2022 bereits umfänglich behandelt und gewürdigt wurden.

Dies betrifft auch die angesprochene Vorgehensweise bei Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen im Rahmen der Tiefbauarbeiten: Betreffende Hinweise mit der Vorgehensweise beim Auffinden von „Verdachtsmomenten“ sind in Ziffer B 4.2 der Satzung dargestellt.



Gem. Auskunft des Maßnahmenträgers wird das anfallende Niederschlagswasser vorrangig über Rigolen versickert – die Anlage von Sickerschächten ist somit entbehrlich, der Forderung des WWA wird dahingehend entsprochen. Der Maßnahmenträger stellt dem WWA wunschgemäß das vorliegende Bodengutachten zur Verfügung.

Entsprechend der Ausführungen des WWA sind die Absätze 1 bis 6 in Ziffer B 4.1 der Satzung in der auslegten Fassung entsprechend geändert worden.

Was die sonstigen Hinweise des WWA im Rahmen der Verfahrens nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 angeht, so kann dazu auf die Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.07.2022 verwiesen werden.

Wie dort dargestellt werden die Dächer aus ortsgestalterischen Gründen mit Satteldach ausgebildet. Zudem sollen PV-Anlagen verwirklicht. Die Anlage von Zisternen für die Speicherung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung wird als „freiwillige Leistung“ entsprechend der tatsächlichen Erforderlichkeit bzw. Praktikabilität dem Maßnahmenträger überlassen.

Die Belange des Objektschutzes sind bereits hinreichend in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aufgrund des Grundwasserstands und des sickertfähigen Bodens grundsätzlich nicht von einer besonderen Gefährdung „Hochwasser“ auszugehen, die betreffende Festsetzungen erfordern würden.

Die festgesetzte Höhenlage OK FFB EG gewährleistet, dass die barrierefrei ausgebildeten Zugänge höher als die umgebenden Freiflächen liegen.

Die Flächenversiegelung wird auf das notwendige Minimum beschränkt. Parkplätze, Wege und Terrassenbeläge werden soweit als möglich versickerungssoffen ausgeführt.

Die Altlastensanierung des ehemaligen Bundeswehrgeländes wurde umfänglich durchgeführt und vom Landratsamt Ebersberg bestätigt. In einer ergänzenden Erkundung im Rahmen des Bodengutachtens zur aktuellen Planungsmaßnahme wurde entsprechend beschrieben, dass die Aufschlusspunkte unauffällig waren. Betreffende Hinweise mit der Vorgehensweise beim Auffinden von „Verdachtsmomenten“ sind in Ziffer B 4.2 der Satzung dargestellt.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

**B.11            Landratsamt Ebersberg Brandschutzdienststelle, Schreiben vom  
17.08.2022**

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

**Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen der Brandschutzdienststelle werden wir folgt gewürdigt:

Die vorgetragenen Anforderungen an die Zugänge und Zufahrten sowie die Flächen für die Feuerwehr, die Löschwasserversorgung (Löschwassermenge, Feuerwehraufstellflächen, Anlage der Hydranten und deren Ausbildung), den Objektschutz sowie die Feuerwehrbedarfsplanung werden zur Kenntnis genommen.

Gem. Auskunft des Vorhabenträgers wurde bereits eine erste Abstimmung zwischen dem Brandschutzplaner und der Brandschutzdienststelle durchgeführt.

Erläuterung des Vorhabenträgers: Für den vorliegenden Sonderbau soll der durch einen Fachplaner konzipierten Brandschutz durch einen Prüfsachverständigen geprüft und bescheinigt werden. Somit ist sichergestellt, dass alle Belange des Brandschutzes berücksichtigt und gem. geltender Vorschriften umgesetzt werden. Es stehen ausreichend befestigte Flächen auf dem Grundstück zur Verfügung. Im Brandfall erfolgt zunächst eine horizontale Verschiebung, d.h. Verbringung der Bewohner in einen anderen Brandabschnitt auf gleicher Ebene. Die vertikale Rettung findet dann aus einem sicheren Brandabschnitt statt (nur, falls tatsächlich nötig und eine tatsächliche Gefährdung vorliegt). Das Gebäude wird mit einer Brandmeldeanlage ausgerüstet, die eine Brandfrüherkennung gewährleistet. Eine Brandschutzordnung regelt die Zuständigkeit und den Ablauf von Maßnahmen im Brandfall.

Vor Maßnahmenbeginn ist die Prüfbescheinigung Brandschutz I durch den Vorhabenträger den maßgeblichen Fachstellen vorzulegen.

Die an das Plangebiet angrenzende Parkstraße (Erschließungsstraße für das Seniorenzentrum als auch für die Erweiterung des Autohauses Wagner) wird auf wenigstens 5,0 Meter verbreitert bzw. ausgebaut. Im Zuge dessen wird durch die Marktgemeinde auch geprüft, inwieweit das Hydrantennetz und die verfügbare Löschwassermenge ertüchtigt werden.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

**B. 12 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Schreiben vom 04.08.2022**

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 nicht berührt werden. Die Ausführungen zur Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, vom 18.03.2022 im Verfahren nach § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB bereits Gegenstand der Sitzung vom 20.07.2022 war. Die DB AG gab keine Bedenken an, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet und eingehalten würden:

*„Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.*

*Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.*

*Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.“*

Da die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, sich in ihrer Stellungnahme vom 19.08.2022 im Verfahren nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB auf die Stellungnahme vom 18.03.2022 bezieht, wird auf die Ausführungen unter B. 4 zur Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien vom 19.08.2022 verwiesen.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

**B. 13 Landratsamt Ebersberg, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Immissionsschutz, Schreiben vom 09.09.2022**

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

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis, dass die Fl.-Nr. 263/2 der Gemarkung Kirchseeon derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen ist, wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das ursprüngliche Grundstück Fl.Nr. 263/2 nun in die Grundstücke Fl.Nr. 263/68 (im Westen) und 263/2 (im Osten) unterteilt wurde. Das Plangebiet liegt folglich auf dem Grundstück Fl.Nr. 263/68 der Gemarkung Kirchseeon.

Es wird davon ausgegangen, dass sich das Landratsamt Ebersberg auf die Fl.Nr. 263/68 bezieht, auf der das Plangebiet liegt.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst.

### **Diskussionsverlauf:**

Nach kurzen einleitenden Worten des Vorsitzenden zum Bauleitverfahren fasste der Marktgemeinderat unter Berücksichtigung der eingegangenen sowie vorgelegten Stellungnahmen einstimmig nachstehenden Beschluss.

### **Beschluss 1:**

1. Der Marktgemeinderat nimmt von der öffentlichen Auslegung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und der zeitgleich durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Kenntnis.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 85 „Seniorenzentrum an der Parkstraße“ bestehend aus Satzung mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 21.11.2022 sowie der Vorhabensplanung in der Fassung vom 18.07.2022, umfassend die Pläne gem. nachfolgender Planliste, werden als Satzung beschlossen:

2022-07-18\_SZ\_Kirchseeon\_Plan-02-Grundrisse\_UG\_1-100.pdf  
2022-07-18\_SZ\_Kirchseeon\_Plan-03-Grundrisse\_EG\_1-100.pdf  
2022-07-18\_SZ\_Kirchseeon\_Plan-04-Grundrisse\_1OG\_1-100.pdf  
2022-07-18\_SZ\_Kirchseeon\_Plan-05-Grundrisse\_2OG\_1-100.pdf  
2022-07-18\_SZ\_Kirchseeon\_Plan-06-Grundrisse\_DG\_1-100.pdf  
2022-07-18\_SZ\_Kirchseeon\_Plan-08-Ansichten\_1-100.pdf  
2022-07-18\_SZ\_Kirchseeon\_Plan-09-Ansichten\_1-100.pdf  
2022-07-18\_SZ\_Kirchseeon\_Plan-10-Schnitte\_1-100.pdf  
2022-07-18\_SZ\_Kirchseeon\_Plan-11-Fassadenschnitt\_1-25.pdf  
2022-07-18\_SZ\_Kirchseeon\_Plan-12-Grundrisse\_Aussenanlagen\_1-150.pdf  
2022-07-18\_SZ\_Kirchseeon\_Plan-13\_VEP\_1-200.pdf

3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern, die Anregungen und Hinweise zum Planentwurf vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 21.11.2022 ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

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

**9.) Sturzflutrisikomanagement des Marktes Kirchseeon**  
**Hier: Zwischenbericht (u. a. Starkregenmelder/Bürgerrückmeldung)**

**Sachverhalt:**

In der Gemeinderatssitzung am 25.10.21 wurde beschlossen den Förderantrag für ein integrales Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement zu stellen.

Gleichzeitig wurde der Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn gestellt. Beides wurde durch das WWA Rosenheim genehmigt.

In der Sitzung am 25.04.22 wurde die Vergabe des Planungsauftrages an das Büro Spekter aus Herzogenaurach beschlossen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Durch das Büro Spekter wird in der Sitzung ein Zwischenbericht der ersten Ergebnisse aus Sturzflutrisikomanagement vorgestellt.

Die Vorstellung umfasst:

- Vorstellung der Bestandsanalyse und Gefahrenermittlung
- Erste Ergebnisse aus der hydraulischen Starkregen-Simulation
- Starkregenmelder für Bürger und Grundstückseigentümer, Abfrage von vergangenen Schadensereignissen durch Starkregen
- Weiteres Vorgehen im Projekt (Bearbeitungsschritte, Fachliche Abstimmung mit WWA Rosenheim, Bürgerinformation usw.)

**Haushaltsauswirkungen:**

keine

**Umweltauswirkungen:**

Bestandsanalyse und Gefahrenermittlung Starkregen

**Diskussionsverlauf:**

Nach kurzen einleitenden Worten durch den Vorsitzenden wurde Hr. B. vom Büro Spekter via MS Teams zugeschaltet.

In seinem Zwischenbericht führte Hr. B. den gegenwärtigen Sachstand zum Sturzflutrisikomanagement im Gemeindegebiet Kirchseeon (siehe im RIS abgelegte Präsentation) aus.

Nach anschließender kurzer Beratung über die Notwendigkeit und den Nutzen des Sturzflutrisikomanagement fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat nimmt den vorgetragenen Zwischenbericht zum Sturzflutrisikomanagement für das Gemeindegebiet Kirchseeon zur Kenntnis.

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

<b>10.)</b>	<b>Errichtung einer teilunterkellerten Garage, eines Balkons, einer Außentreppe sowie Gartenwand zur Hangabfangung in Kirchseeon, Alpenstraße 18, Fl. Nr. 747/4 der Gemarkung Kirchseeon</b>
-------------	--

**Sachverhalt:**

Am 29.09.22 ist in der Verwaltung der Antrag auf Errichtung einer teilunterkellerten Garage, eines Balkons, einer Außentreppe sowie einer Gartenwand zur Hangabfangung auf dem Flurstück 747/4 Alpenstraße 18 in der Gemarkung Kirchseeon eingegangen.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Josef Eisenschmid“ 4. Änderung, die am 17.12.2020 in Kraft getreten ist.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

In der Sitzung am 17.02.2020 wurde der erste Antrag zu dem Bauvorhaben behandelt und das gemeindliche Einvernehmen zu:

1. Der Errichtung einer teilunterkellerten Garage
2. Der Errichtung einer Terrasse mit Terrassenüberdachung
3. Der Errichtung eines Schwimmbeckens
4. Der Errichtung eines Balkons
5. Der Errichtung einer Stützmauer zur Gartengestaltung erteilt.

Die vorhergehenden Beschlüsse auf Grundlage der „alten Planfassung“ (Baulinienplan) mündeten nicht in eine Bescheidung und sind demgemäß nicht bindend. Sie stellen allenfalls eine „moralische Messlatte“ da.

Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen ist aufgefallen, dass die GRZ-Ermittlung fehlerhaft ist: Sowohl für die bestehende Garage als auch die neue Garage wurde die Vorfahrt bei der GRZ-Ermittlung nicht erfasst.

Im § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO wird klar auch auf die Zufahrten abgestellt. Die Oberflächenausbildung ist diesbzgl. nicht relevant. Das Thema regelt der BP (Anforderung versickerungsoffen etc.), d.h. die Überschreitung der zulässigen GR gem. BP ist deutlich höher als vom Entwurfsverfasser angegeben.

Als Anlage zum Bauantrag wurden 7 Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß BauGB gestellt. Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Aufstellung der Anträge auf Befreiung im Schreiben vom 29.06.22:

**1. Gartenwand zur Hangabfangung = Überschreitung des maximal auf 0,5 m festgelegten Höhenausgleichs bei Abgrabungen und Abfangungen lt. Auflage BP Nr. 3.5 Abgrabung und Aufschüttung**

Die Höhe der Gartenwand ist nicht angegeben. Es ist nicht ersichtlich, welchen Umfang und welche städtebaulichen Auswirkungen mit dieser Befreiung verbunden wären. Sollte es zutreffend sein, dass - wie vorgetragen - diese Wand bereits vor Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "legal" errichtet worden ist, würde sie Bestandsschutz genießen. Im Aktenvermerk des LRA vom 29.09.2022 wird dies nicht thematisiert;

## **2. Terrassenbedachung angebaut an Neubaugarage**

Festzustellen ist, dass die Terrasse die Baugrenze um 1,54 Meter überschreitet gem. Angabe LRA im vorgenannten Aktenvermerk.

Gem. Festsetzung A 3.2 Bebauungsplan ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Wintergärten, Vordächer, Balkone etc. bis 3,00 Meter zulässig. Für das Plangrundstück ist eine Grundfläche (Hauptanlagen) von 184 m<sup>2</sup> max. zulässig, ergänzend für Terrassen, Balkone etc. 40 m<sup>2</sup> Grundfläche. In Summe beträgt die Grundfläche Hauptanlagen für das Plangrundstück demgemäß 224 m<sup>2</sup>. Gem. Berechnung des Architekten bezieht sich die Grundfläche Hauptanlagen incl. Terrassen auf 211,73 m<sup>2</sup> - und liegt damit im zulässigen Bereich. Die Terrassenbedachung wirkt räumlich wie ein ausladendes Vordach bzw. eine Wintergarteneinhausung - die vorliegend zulässig wären;

## **3. Außentreppe**

Gem. o.g. Aktenvermerk des LRA ist die Außentreppe als Anlage des Gartens verfahrensfrei;

## **4. Neubaugarage an der Grundstücksgrenze mit Überschreitung der zulässigen mittleren Wandhöhe gem. BayBO (3,0 Meter)**

Im o.g. Aktenvermerk des LRA wird festgestellt, dass mit der Anlage der Garage sowohl die Vorgaben des Art. 6 Abs. 7 Satz 2 nicht erfüllt wurden (Länge der zulässigen grenzbebauung max. 15 Meter auf einem Grundstück) als auch nicht die Vorgaben des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 (mittlere Wandhöhe max. 3 Meter) - die Übernahme von Abstandsflächen bzw. Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften ist insbesondere auch aufgrund der Einwendungen des betroffenen, südliche angrenzenden Nachbarn nicht möglich. Die Garage wurde in der vorliegenden Planung von der Grundstücksgrenze etwas abgerückt damit das im BP Nr. 12 festgesetzte Leitungsrecht (Tagwasserkanal) wieder "möglich wird" - allerdings deutlich weniger als 3 Meter: Es handelt sich demgemäß immer noch um eine "Grenzbebauung". Im betroffenen Planbereich ist das Gelände gem. vermessungstechnischer Aufnahme, die im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 durchgeführt wurde, besonders stark modelliert: steil abfallender "Prallhang" nach Südosten, d.h. die Alpenstraße befindet sich in Hochlage und wenige Meter danach fällt das Gelände außerordentlich. Wesentliches städtebauliches Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 war insbesondere auch, die zukünftige Bebauung in das ausgeprägte Geländeprofil zu integrieren: ein "bastionsartiges" talseitiges Erscheinungsbild - auch zu Lasten der Betroffenen angrenzender Siedlungsbereiche wie z.B. am Talweg - sollte aus ortsgestalterischen Gründen vermieden werden. Zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele wurden mittels dezidierter Höhenfestlegungen bezogen auf ü.NN sowie der ausschließlichen Darstellung von offenen Stellplätzen im vorliegenden Planungsumgriff - Anordnung unmittelbar an der Alpenstraße im gerade noch ebenen Bereich - betreffende Festsetzungen ausgeführt. Das vorgebrachte Ansinnen - Errichtung eines zurück versetzten (notwendige Tiefe der Vorfahrt 5 Meter gem. örtl. Stellplatzsatzung) unterkellerten Garagenbauwerks, welches sich talseitig zweigeschossig zzgl. Giebel ausnehmen wird - würde diesen städtebaulichen und ortsgestalterischen Zielen klar widersprechen und als "Präzedenzfall" deutlich negativ ausstrahlen;



## **5. Überschreitung der GRZ(I) + (II) laut BP Pkt. 3.2 Absatz 2**

Gem. o.g. Aktenvermerk des LRA wird die zulässige Grundfläche I (Hauptanlagen) leicht unterschritten, die für Nebengebäude und Stellplätze etc. leicht überschritten. In Summe beträgt die Überschreitung (lediglich) 2,68 m<sup>2</sup>, was städtebaulich vertretbar wäre. Hierbei wurden offensichtlich die Zahlen aus der GR-Berechnung des Architekten vom 22.06.2022 zugrunde gelegt. Diesbzgl. ist festzustellen, dass in der Berechnung sowohl für die bestehende Garage als auch die neue Garage die Zufahrt bei der GR-Ermittlung nicht erfasst wurde - dieser Ansatz ist nicht korrekt: Im § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO wird klar auch auf die Zufahrten abgestellt. Die Oberflächenausbildung ist diesbzgl. nicht relevant. Die Ausbildung versickerungsfähiger Stellplätze ist unabhängig davon in der Festsetzung A 5.4 der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 verankert. D.h. die Überschreitung der zuläss. Grundfläche gem. BP ist deutlich höher als vom Entwurfsverfasser angegeben - gem. Planeintrag beträgt die Grundfläche Zufahrt Bestandsgarage 24,66 m<sup>2</sup> und diejenige der Garage Neubau 39,24 m<sup>2</sup>. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche beziffert sich damit auf gut 66 m<sup>2</sup> und ist nicht mehr geringfügig.

## **6. Neu errichteter Balkon und Terrasse im UG überschreiten Baugrenze**

Die Terrasse im KG entspricht lage- und größenmäßig weitestgehend der baulichen Anlage des Bestandes, sie überschreitet die Baugrenze um 0,76 Meter - was aufgrund der Bestandssituation hinnehmbar erscheint. Dies versteht sich auch i.Z. der offensichtlichen Einhaltung der Grundflächen von Hauptanlagen, die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind: 40 m<sup>2</sup>. Der Balkon hingegen ist eine Neuanlage (über der Terrasse UG) und liegt vollständig außerhalb der Baugrenzen. Mit einer Tiefe von ca. 3,15 Meter überschreitet er das zulässige Maß (1,20 Meter Baugrenzüberschreitung gem. Festsetzung A 3.2) erheblich. Gem. o.g. Aktenvermerk des LRA geht von dem Balkon eine "terrassenartige" Wirkung aus - insofern würde sich die Überschreitung auf lediglich 0,15 Meter reduzieren was gem. LRA hinnehmbar erscheint. Defacto tritt das massive Balkonbauwerk talseitig nicht als "Terasse in Erscheinung" - damit würde ein wenig integrativer "Präzedenzfall" erzeugt. Der Entwurfsverfasser erläutert, dass der Balkon bereits deutlich vor Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 errichtet war - wurde aber laut unseren Unterlagen nicht genehmigt.

## **7. Dachziegel**

Sofern es sich um eine Neueindeckung handelt greift die Festsetzung A 4.2.3 der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12. Sofern es sich lediglich um "Reparaturarbeiten" am bestehenden Dach "alt" handelt, kann davon abgewichen werden und Austauschdachsteine im selben Erscheinungsbild wie die vorhandene Eindeckung verwendet werden.

## **8. Durch das LRA Ebersberg wurde der Antrag hinsichtlich erforderlicher Befreiungen geprüft (siehe Aktenvermerk I. vom 29.09.22 – siehe Anhang). In dem Vermerk wurden denkbare Befreiungen aufgelistet und ebenfalls noch notwendige**

Befreiungen, welche im Nachgang der Stellungnahme durch den Gemeinderat noch zu stellen sind. Das LRA bittet die Gemeinde um Zustimmung der im Aktenvermerk vom 29.09.22 genannten weiteren Befreiungen:

- Garage außerhalb Bauraum
- Terrasse EG außerhalb Bauraum

**Haushaltsauswirkungen:**

keine

**Umweltauswirkungen:**

keine

**Diskussionsverlauf:**

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat erteilt dem Antrag „Gartenwand zur Hangabfangung = Überschreitung des maximal auf 0,5 m festgelegten Höhenausgleichs bei Abgrabungen und Abfangungen lt. Auflage BP Nr. 3.5 Abgrabung und Aufschüttung“ das gemeindliche Einvernehmen.

1.

Der Marktgemeinderat erteilt dem Antrag „Terrassenbedachung angebaut an Neubaugarage“ das gemeindliche Einvernehmen.

2.

Der Marktgemeinderat erteilt dem Antrag „Außentreppe“ das gemeindliche Einvernehmen.

3.

Der Marktgemeinderat erteilt dem Antrag „Neubaugarage an der Grundstücksgrenze mit Überschreitung der zulässigen mittleren Wandhöhe gem. BayBO (3,0 Meter)“ das gemeindliche Einvernehmen.

4.

Der Marktgemeinderat erteilt dem Antrag „Überschreitung der GRZ(I) + (II) laut BP Pkt. 3.2 Absatz 2“ das gemeindliche Einvernehmen.

5.

Der Marktgemeinderat erteilt dem Antrag „Neu errichteter Balkon und Terrasse im UG überschreiten Baugrenze“ das gemeindliche Einvernehmen.

6.

Der Marktgemeinderat erteilt dem Antrag „Dachziegel“ das gemeindliche Einvernehmen.

7.

Der Marktgemeinderat erteilt dem Lösungsvorschlag des LRA das gemeindliche Einvernehmen.

Der Marktgemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung einer teilunterkellerten Garage, eines Balkons, einer Außentreppe sowie einer Gartenwand zur Hangabfangung.

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

<b>11.)</b>	<b>PV Freiflächenanlage Neukirchen</b> <b>Hier: Sachstandsinformation</b>
-------------	--

**Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende informierte das Gremium über das anvisierte Ziel, die PV-Anlage im Jahr 2024 ins Stromnetz zu integrieren. In der Dezember-Sitzung werde das EBERwerk, vertreten durch Hr. Dr. H., eine erste Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Betrieb der Anlage im Gemeinderat vorstellen.

Ein Gemeinderatsmitglied sprach die Netzeinspeisung der Anlage an und bat um Auskunft darüber, ob auch sichergestellt sei, dass der produzierte Strom über die Netztrasse abtransportiert werden könnte.

Der Vorsitzende antwortete, dass dieser Punkt zusammen mit dem EBERwerk erörtert worden sei und die Verwaltung positive Signale erhalten habe.

Die größte Herausforderung stelle derzeit die fristgerechte Lieferung der Bauteile dar.

<b>12.)</b>	<b>Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes Hier: Freiwillige Feuerwehr Buch - Bestätigung des stellvertretenden Kommandanten</b>
-------------	---

**Sachverhalt:**

In der Dienstversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Buch wählte die Freiwillige Feuerwehr Buch turnusmäßig seinen Kommandanten und Stellvertreter.

Herr E. wurde zum stellvertretenden Kommandanten gewählt.

Nach Art. 8 Abs. 4 Bayer. Feuerwehrgesetz bedürfen die Feuerwehrkommandanten und Stellvertreter der formellen Bestätigung durch den Marktgemeinderat.

Die gewählten müssen die erforderlichen Lehrgänge an der staatlichen Feuerweherschule nachweisen, dies konnte corona-bedingt erst 2022 erfolgen. Herr Eck hat nun vom 12.09. bis 15.09 den Lehrgang für „Gruppenführer“ besucht. Der weiter notwendige Lehrgang „Leiter einer Feuerwehr“ wird vom 28.11. bis 01.12.2022 absolviert.

Die Voraussetzungen für die Bestätigung liegen somit jetzt vor.

**Diskussionsverlauf:**

Nach Sachvortrag durch den Vorsitzenden fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon bestätigt die Wahl von Herrn E. zum stellvertretenden Kommandanten der FFW Buch.

Die Bestätigung erfolgt unter der auflösenden Bedingung, dass der erforderliche Lehrgang „Leiter einer Feuerwehr“ bis zum 31.12.2022 besucht wird.

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

<b>13.)</b>	<b>Bürgereingabe "Erdgasmangel" vom 05.07.2022</b> <b>Hier: Antrag des ersten Bürgermeisters</b>
-------------	---

**Sachverhalt:**

Am 05.07.2022 ging beigefügte „Eingabe“ mit insgesamt 15 Einzelfragen in der Verwaltung ein.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Aus Sicht der Verwaltung werden mit der Eingabe Meinungen geäußert und Auskunftersuchen gestellt, die zum Teil durch die Gesetzgebung und die Maßnahmen von Bund und Ländern geprägt werden, sodass insoweit auch die Zuständigkeit des Marktes Kirchseeon fehlt. Die Beantwortung der Fragen bzw. eine Behandlung im Marktgemeinderat blieb auch deswegen bislang aus, da bei gegenständlicher Anfrage – rein inhaltlich betrachtet – nicht zu erkennen ist, ob die Auskünfte für journalistische Zwecke oder im Bürgerinteresse begehrt werden.

Der weitere Umgang mit der „Eingabe“ konnte inzwischen mit Hr. F. abgestimmt werden.

Für die Behandlung der Petition/Eingabe ist der Marktgemeinderat inhaltlich zuständig, der eine beschlussmäßige Behandlung vorzunehmen hat. Da der Petent als außenstehende Person kein Antragsrecht im Marktgemeinderat besitzt und ihm ein Antragsrecht auch nicht durch Beschluss des Marktgemeinderates im Einzelfall eingeräumt werden kann, erfolgt die Beschlussfassung nicht über die Petition des Antragstellers, sondern über den Antrag des ersten Bürgermeisters, die Petition zu befürworten oder sie ganz oder teilweise abzulehnen. Der Marktgemeinderat hat dabei nur die Pflicht, die Petition entgegenzunehmen und dem Petenten mitzuteilen, ob und inwieweit seinem Anliegen entsprochen wurde. Eine Begründung der Entscheidung ist nicht erforderlich; es gibt auch keinen Anspruch auf inhaltliche Prüfung bzw. Abwägung von Gesichtspunkten.

**Haushaltsauswirkungen:**

Keine

**Umweltauswirkungen:**

Keine

**Diskussionsverlauf:**

Nach Sachvortrag durch den Vorsitzenden fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon beschließt, dem Antrag des ersten Bürgermeisters auf Ablehnung der Petition mit Datum vom 05.07.2022 stattzugeben.

Der erste Bürgermeister wird beauftragt, die Petition entsprechend zu verbescheiden.

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

<b>14.)</b>	<b>Bürgereingabe "Werbeanlagensatzung" vom 03.10.2022</b> <b>Hier: Antrag des ersten Bürgermeisters</b>
-------------	--

**Sachverhalt:**

Am 03.10.2022 ging beigefügte Eingabe in der Verwaltung ein.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Für die Behandlung einer Petition/Eingabe ist der Marktgemeinderat inhaltlich zuständig, der eine beschlussmäßige Behandlung vorzunehmen hat. Da der Petent als außenstehende Person kein Antragsrecht im Marktgemeinderat besitzt und ihm ein Antragsrecht auch nicht durch Beschluss des Marktgemeinderates im Einzelfall eingeräumt werden kann, erfolgt die Beschlussfassung nicht über die Petition des Antragstellers, sondern über den Antrag des ersten Bürgermeisters, die Petition zu befürworten oder sie ganz oder teilweise abzulehnen. Der Marktgemeinderat hat dabei nur die Pflicht, die Petition entgegenzunehmen und dem Petenten mitzuteilen, ob und inwieweit seinem Anliegen entsprochen wurde. Eine Begründung der Entscheidung ist nicht erforderlich; es gibt auch keinen Anspruch auf inhaltliche Prüfung bzw. Abwägung von Gesichtspunkten.

Aus Sicht der Verwaltung und Hr. F. ist die „Eingabe“ vom 03.10.2022 als „verkappte Dienstaufsichtsbeschwerde“ zu werten und somit nicht über Art. 56 Abs. 3 GO gedeckt.

**Haushaltsauswirkungen:**

Keine

**Umweltauswirkungen:**

Keine

**Diskussionsverlauf:**

Nach Sachvortrag durch den Vorsitzenden fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon beschließt, dem Antrag des ersten Bürgermeisters auf Ablehnung der Petition mit Datum vom 03.10.2022 stattzugeben.

Der erste Bürgermeister wird beauftragt, die Petition entsprechend zu verbescheiden.

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

<b>15.)</b>	<b>Situation Krippen/Kindergartenbeiträge für Kinder ab 3 Jahre</b> <b>Hier: Information</b>
-------------	---

**Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende informierte über folgende Problematik im Krippen- bzw. Kindergartenbereich:

Das BayKiBiG enthält bekanntlich verbindliche Regelungen zur Finanzierung der Betreuungseinrichtungen des Marktes Kirchseeon. Das BayKiBiG schreibt vor, dass Kinder ab einem Alter von 3 Jahren grundsätzlich einen Anspruch auf einen Kindergartenplatz haben. Die Betreuungskosten zwischen einem Krippenplatz (0-3 J.) und einem Kindergartenplatz (3-6 J.) berechnen sich nach dem Erzieberschlüssel. Die Kosten für einen Krippenplatz sind – bedingt durch eine intensive Betreuung und kleinere Gruppen - höher und werden vom Staat mit einem Betrag in Höhe von 150€ (monatlich pro Kind) bezuschusst. Kindergartenbeiträge erhalten diesen Zuschuss nicht.

Wird ein Kind unter dem laufenden Krippenjahr drei Jahre alt endet mit diesem Tag die Bezuschussung durch den Gesetzgeber. Besteht nun wegen Personalmangel kein freier Kindergartenplatz, müssen die Krippenbeiträge nun ohne Zuschuss gestemmt werden.

Der Vorsitzende verwies auf einen früheren Beschluss im Marktgemeinderat, wonach der Bürgermeister im Einzelfall über die Bezuschussung des Unterschiedsbetrags entscheiden dürfe.

Der Vorsitzende schlug daher vor, in der nächsten Marktgemeinderatssitzung über einen Beschluss zu diskutieren, wonach den betroffenen Familien ein Zuschuss zum Krippenbeitrag gewährt soll, unter der Voraussetzung, dass kein freier Kindergartenplatz angeboten werden kann. Die Zuschusshöhe würde sich nach dem Unterschiedsbetrag einer vergleichbaren Kindergartengebühr richten.

Die Finanzierung würde der Markt Kirchseeon übernehmen, entsprechende Haushaltsmittel können im Haushaltsplan eingestellt werden, zudem solle eine Umstellung der Schlüsselzuweisung erfolgen.



<b>16.) Bekanntgaben und Ratsanfragen</b>
---

**Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende informierte das Gremium über eine getroffene dringliche Anordnung nach Art. 37 Abs. 3 GO anlässlich der Beauftragung der nächsten Planungsschritte für den Leiboldprozess. Mit Blick auf den parallellaufenden Entwicklungsprozess auf dem ehem. Bahnschwellenwerk mussten die Aufträge aufgrund gebotener Dringlichkeit an den Planungsverband erteilt werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr folgten, schloss der Vorsitzende um 20:30 Uhr die öffentliche Sitzung.

---

**Markt Kirchseeon**

Vorsitzender

---

Jan Paepflow  
Erster Bürgermeister

---

Schriftführer