



## Markt Kirchseeon

### **NIEDERSCHRIFT** über die öffentliche

### **Sitzung des Marktgemeinderates**

vom 30.01.2023  
Sitzungssaal

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

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

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

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

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

## Öffentliche Sitzung:

1.)	Bürgerfragen
2.)	Genehmigung der Niederschrift vom 09.01.2023
3.)	Festsetzung der Jahresrechnung 2021 gem. Art. 102 Abs. 3 GO
4.)	Behandlung des Rechnungsprüfungsberichtes über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2021; hier: Entlastung für das Haushaltsjahr 2021 gem. Art. 102 Abs. 3 GO
5.)	Konversion und Revitalisierung des ehemaligen Schwellenwerksgeländes; hier: Grundsatzbeschluss zu einem Ratsbegehren
6.)	Moorrenaturierung; hier: Sachstandsbericht
7.)	LED-Umrüstung der Straßenlaternen
8.)	Erweiterung Schule Eglharting; hier: Vorstellung Modulbauweise
9.)	Fahrradständer Bahnhof Eglharting; hier: Variantenvorstellung
10.)	PV-Anlagen auf gemeindlichen Liegenschaften
11.)	Bebauungsplan Nr. 1 "Hubertussiedlung"; hier: Antrag auf Bebauungsplanänderung für das Anwesen Forstweg 2 a, Fl.Nr. 239/35, Gemarkung Kirchseeon
12.)	Errichtung von Werbeanlagen, Leuchtkästen und Werbeschild in Eglharting, Siriusstr. 7, Fl.Nr. 79/30 der Gemarkung Kirchseeon
13.)	Tekturantrag auf Errichtung von Werbeanlagen, Leuchtkästen und Werbeschilder in Eglharting, Siriusstr. 7, Fl.Nr. 79/30 der Gemarkung Kirchseeon
14.)	Antrag auf Änderung Bebauungsplan Nr. 20 "Josef Englmann" in Kirchseeon, Wiesenstraße 10, Fl. Nr. 192/13 der Gemarkung Kirchseeon
15.)	Um- und Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus mit Neubau einer Garage und Stellplatz in Kirchseeon, Siedlerstr. 13, Fl.Nr. 276/36 der Gemarkung Kirchseeon
16.)	Umnutzung und Umbau von Räumen eines Pflegeheimes zu Wohnungen in Eglharting, Am Herterfeld 2, FlurNr. 1169/3 der Gemarkung Kirchseeon; hier: erneute Beteiligung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens
17.)	Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Sommergartens auf der bestehenden Terrasse eines Wohnhauses in Eglharting, Xaver-Hamberger-Weg 9, Fl.Nr. 1174 der Gemarkung Kirchseeon
18.)	Brunnenüberl; hier: Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen
19.)	Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetz; Freiwillige Feuerwehr Kirchseeon-Dorf; hier: Bestätigung des Feuerwehrkommandanten und seines Stellvertreters
20.)	Bekanntgaben und Ratsanfragen

## **Sitzungsbericht:**

Um 19.00 Uhr eröffnete der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Jan Paepow die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 30.01.2023.

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

## Öffentliche Sitzung

### 1.) Bürgerfragen

Keine Bürgerfragen

### 2.) Genehmigung der Niederschrift vom 09.01.2023

#### **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 09.01.2023 ist als Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt im RIS hinterlegt.

#### **Haushaltsauswirkungen:**

Keine.

#### **Umweltauswirkungen:**

Keine.

#### **Diskussionsverlauf:**

Ohne Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat nachstehenden Beschluss.

#### **Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 09.01.2023.

**Abstimmungsergebnis:** 19 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

### 3.) Festsetzung der Jahresrechnung 2021 gem. Art. 102 Abs. 3 GO

#### Sachverhalt:

Am 06. und 07.12.2022 wurde die örtliche Prüfung der Jahresrechnung des Marktes Kirchseeon durch den Rechnungsprüfungsausschuss durchgeführt. Die Prüfung führte zu keinen wesentlichen Beanstandungen. Soweit Verbesserungswünsche vorgebracht wurden, konnte diesen im Abschlussgespräch nachgekommen werden.

#### Diskussionsverlauf:

In ihrem Sachvortrag erläuterte die RPA-Vorsitzende die wesentlichen Prüfungsfelder des Rechnungsprüfungsausschuss:

- Beitreibung privatrechtlicher Forderungen
- Zuschüsse für Vereine, u. a. ATSV
- Belege der Bücherei
- Defizitausgleich der Kiga's
- Reinigungsleistungen im Haus für Kinder
- Ausgaben für Catering in der Schulmensa
- Kosten für die Durchführung der Märkte
- Unterhaltskosten im JEK

Die RPA-Vorsitzende führte aus, dass die Zusammenarbeit mit der Verwaltung sehr angenehm gewesen sei und Unklarheiten schnell und vollständig durch die Verwaltung ausgeräumt werden konnten.

Der Marktgemeinderat fasste anschließend einstimmig nachstehenden Beschluss.

#### Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat beschließt folgende Behandlung des Rechnungsprüfungsberichtes:

1. Der in der Niederschrift vom 07.12.2022 dargelegte Ablauf der örtlichen Rechnungsprüfung 2021 und das somit festgestellte Prüfungsergebnis werden anerkannt.
2. a) Feststellung des Jahresergebnisses vor der endgültigen Zuführung vom Verwaltungs- zum Vermögenshaushalt und an die Allgemeine Rücklage:

	Verwaltungshaushalt	Vermögenshaushalt	Gesamthaushalt
Soll-Einnahmen	22.155.867,73	-927.788,44	21.228.079,29
Soll-Ausgaben	19.472.117,53	1.577.041,72	21.049.159,25
<b>Unterschiedsbetrag</b>	<b>2.683.750,20</b>	<b>-2.504.830,16</b>	<b>178.920,04</b>
Ist-Einnahmen	23.486.006,53	7.072.211,56	30.558.218,09
Ist-Ausgaben	19.773.584,66	5.839.041,72	25.612.626,38
<b>Ist-Überschuss + / Ist-Fehlbetrag -</b>	<b>3.712.421,87</b>	<b>1.233.169,84</b>	<b>4.945.591,71</b>

- b) Die Rechnung 2021 wird mit folgendem Ergebnis festgestellt (nach Zuführung zum Vermögenshaushalt gem. § 22 Abs. 1 KommHV und Zuführung des Überschusses nach § 79 Abs. 3 Satz 2 KommHV zur Allgemeinen Rücklage):

	Verwaltungshaushalt	Vermögenshaushalt	Gesamthaushalt
Soll-Einnahmen	22.155.867,73	1.755.961,76	23.911.829,49
Soll-Ausgaben	22.155.867,73	1.755.961,76	23.911.829,49
<b>Unterschiedsbetrag</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ist-Einnahmen	23.486.006,53	9.755.961,76	33.241.968,29
Ist-Ausgaben	22.457.334,86	6.017.961,76	28.475.296,62
<b>Ist-Überschuss + / Ist-Fehlbetrag -</b>	<b>1.028.671,67</b>	<b>3.738.000,00</b>	<b>4.766.671,67</b>

3. a) Die Zuführung zum Vermögenshaushalt betrug insgesamt 2.683.750,20 € (= ohne Sonderrücklagen), wobei der Haushaltsansatz 2021 mit 101.850,00 € um 2.581.900,20 € überschritten wurde.
- b) Die geplante Entnahme aus der Allgemeinen Rücklage gemäß Haushaltsansatz 2021 in Höhe von 810.440,00 € musste nicht in Anspruch genommen werden. Demgegenüber wurden der Allgemeinen Rücklage 178.920,04 € als Überschuss nach § 79 Abs. 3 Satz 2 KommHV zugeführt (= ohne Sonderrücklagen).
4. Der Stand des Vermögens und der Verbindlichkeiten zum 31.12.2021 wird nach Abschluss der Vermögensbuchführung nachgewiesen.

5. Kasseneinnahmereste:	Verwaltungshaushalt	196.867,98 €
	Vermögenshaushalt	0,00 €
Kassenausgabereste:	Verwaltungshaushalt	- 1.460,35 €
	Vermögenshaushalt	0,00 €
Haushaltseinnahmereste:	Verwaltungshaushalt	
	übertragene	0,00 €
	neue	0,00 €
	Vermögenshaushalt	
	übertragene	0,00 €
	neue	0,00 €

Haushaltsausgabereste:	Verwaltungshaushalt	
	übertragene	0,00 €
	neue	1.227.000 €
	Vermögenshaushalt	
	übertragene	2.278.000 €
	neue	1.460.000 €

#### 6. Durchlaufende Gelder

Einnahmen	8.405.225,41 €
Ausgaben	4.937.265,79 €
Buchungsmäßiger Kassenbestand	+ 3.467.959,62 €

**Abstimmungsergebnis:** 22 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>4.)            Behandlung des Rechnungsprüfungsberichtes über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2021; hier: Entlastung für das Haushaltsjahr 2021 gem. Art. 102 Abs. 3 GO</b>
--

**Sachverhalt:**

Mit dem Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 26. Juli 2004 wurde bestimmt, dass nach Durchführung der örtlichen Prüfung nicht nur die Jahresrechnung in öffentlicher Sitzung festgestellt, sondern auch über die Entlastung beschlossen werden kann. Nach vorher geltendem Recht konnte die Entlastung erst nach der überörtlichen Rechnungsprüfung beschlossen werden. Die Beschlussfassung über die Entlastung erst nach Durchführung der überörtlichen Rechnungsprüfung hat in der Praxis mitunter zu Schwierigkeiten geführt, da überörtliche Prüfungen nur in mehrjährigem Abstand stattgefunden haben und bis zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Gemeinderatsmitglieder teilweise (bedingt durch Neuwahlen etc.) gewechselt haben.

Über die Entlastung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung zu beschließen.

Durch die Entlastung wird zum Ausdruck gebracht, dass der Gemeinderat mit der Abwicklung der Finanzwirtschaft im betreffenden Haushaltsjahr einverstanden ist, dass er die Ergebnisse billigt und auf haushaltsrechtliche Einwendungen verzichtet. Durch die Entlastung wurde ein Vertrauensvotum ausgesprochen; es ist auch eine Grundlage für die Zusammenarbeit zwischen dem Bürgermeister und dem Gemeinderat.

**Diskussionsverlauf:**

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis von den Ausführungen der örtlichen Rechnungsprüfung durch den Rechnungsprüfungsausschuss, vertreten durch MGR T. und beschließt nach Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Haushaltsjahr 2021 die Entlastung des Bürgermeisters und der Verwaltung zu erteilen.

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

Erster Bürgermeister Paepflow nahm aufgrund Art. 49 GO nicht an der Beratung und Abstimmung teil.

<b>5.) Konversion und Revitalisierung des ehemaligen Schwellenwerksgeländes; hier: Grundsatzbeschluss zu einem Ratsbegehren</b>
---

**Sachverhalt:**

In Kirchseeon liegt in zentraler Lage das Grundstücksareal des alten Bahnschwellenwerkes (in den letzten Jahren landläufig als „IVECO-Gelände“ bezeichnet), das inzwischen im Eigentum der „Otto-Gruppe“ / Hamburg steht („Projektareal“).

Eigentümerin ist die Firma EFFE Grundbesitzgesellschaft mbH, Heegbarg 30, 22391 Hamburg, die das Projektareal einer Quartiersentwicklung mit überwiegend Wohnen zugänglich machen und dieses zu diesem Zweck neu überplanen will.

Das Grundstücksareal ist kontaminiert und derzeit eine „Brachfläche“, die erst entwickelt werden muss.

Zu diesem Zweck müssen verschiedene Problemkomplexe abgearbeitet werden, die der Marktgemeinderat im Beschluss vom 27. Juni 2022 – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – aufgelistet hat. Der Marktgemeinderat hatte in dem genannten Beschluss vom 27. Juni 2022 zum Ausdruck gebracht, dass er sich die Entwicklung des ehemaligen „Schwellenwerks Kirchseeon“ vorstellen könne, sofern die Problemkomplexe abgearbeitet sind.

Parallel zur Abarbeitung dieser Problembereiche wurde eine (informelle!) Bürgerbeteiligung gestartet, in deren Rahmen in Arbeitskreisen und Foren ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erarbeitet werden soll. Um die Bürgerbeteiligung noch weiter zu intensivieren, sollen die Ergebnisse des städtebaulichen Konzepts sowie der Sachverständigengutachten den Bürgerinnen und Bürgern von Kirchseeon zur Entscheidung vorgelegt werden, wozu das Ratsbegehren im Sinne von Art. 18a Abs. 2 GO gestartet werden soll.

Die Beschlussfassung selbst und die Fragestellung / Fragestellungen sind mit diesem Grundsatzbeschluss nicht verbunden; diese bedürfen jeweils gesonderter Entscheidungen des Marktgemeinderats.

**Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende erklärte, dass der ausgearbeitete Grundsatzbeschluss ein deutliches Signal des Marktgemeinderates in Richtung des geplanten Bürgerentscheides abgeben könnte. Das formelle Ratsbegehren inklusive Abstimmungsfrage werde dann in einem nächsten Schritt in einer gesonderten Sitzung verabschiedet. Auf Grundlage der vorgeschlagenen Grundsatzentscheidung könnte die Verwaltung schon jetzt mit der Vorbereitung des Verfahrens beginnen.

Anschließend eröffnete er die Diskussion.

Ein Gemeinderatsmitglied äußerte sich kritisch über die vorgeschlagene Absichtsbekundung und sagte, dass sich der Marktgemeinderat mit diesem Beschluss zu früh festlegen würde und die Vielzahl der ungeklärten Fragen innerhalb des sehr ambitionierten Zeitplanes nicht lückenlos beantwortet werden könnte. Sie erklärte, dass sie dem heute zur Diskussion stehenden Beschluss nicht zustimmen werde, betonte aber, dass sie per se nicht gegen das Ratsbegehren bzw. einen Bürgerentscheid im Oktober sei. Aufgrund der momentanen Faktenlage wäre aus ihrer Sicht jetzt noch nicht der richtige

Zeitpunkt einer weiteren Bindung über den bereits verabschiedeten Grundsatzbeschluss vom Juni 2022 hinaus.

Ein Gemeinderatsmitglied sprach sich grundsätzlich für einen Bürgerentscheid aus und führte aus, dass die Bürgerschaft eine derart tiefgreifende Entscheidung für den Ort selbst treffen sollte. Sie verwies auf eine Passage in der Sachverhaltsdarstellung, die ihrer Meinung nach fragwürdig formuliert sei. Sie bat darum, im Sachverhalt zu ergänzen, dass nicht nur die Problemkomplexe abgearbeitet, sondern auch gute Lösungsansätze erarbeitet werden sollten. Abschließend plädierte sie noch für eine einfache, verständliche Abstimmungsfrage.

Hr. Paeplow erwiderte, dass dem Wunsch einer Korrektur in der Sachverhaltsdarstellung nachträglich nicht mehr nachgekommen werden könne.

Ein Gemeinderatsmitglied erklärte, dass er dem vorgelegten Beschluss zustimmen werde, äußerte aber seine Vermutung, dass der Beschluss für ihn taktisch und politisch motiviert sei, um einem möglichen parallel laufenden Bürgerbegehren entgegenzuwirken. Ebenso sagte er, dass der Beschlussvorschlag aus seiner Sicht widersprüchlich formuliert sei und keine Wertigkeit habe. Auch bemängelte er den Zeitpunkt dieses Beschlusses, der entweder gleich zu Beginn des Projekts oder nach der Erstellung der fiskalischen Wertanalyse gefasst hätte werden müssen.

Ein Gemeinderatsmitglied befürwortete ebenso den Weg eines Bürgerentscheides, stellte aber auch die Wertigkeit des nun zu fassenden Beschlusses in Frage. Solange noch keine Abstimmungsfrage feststehe, würde es keinen Sinn ergeben, einen derartigen Grundsatzbeschluss zu fassen. Aus diesem Grund könne sie dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen.

Ein Gemeinderatsmitglied merkte an, dass der Termin der Landtagswahl sicherlich ein charmantes Ziel für einen Bürgerentscheid sei. Allerdings hänge der Zeitplan maßgeblich vom weiteren Ablauf des Prozesses ab, in dem bekanntlich noch viele entscheidungsrelevante Fragen zu klären seien. Dieser Grundsatzbeschluss wäre lediglich ein Signal an die Bürgerschaft, dass die finale Entscheidung über die Entwicklung des Areals letztlich von ihnen selbst getroffen werde.

Ein Gemeinderatsmitglied wies noch auf den Wortlaut des Beschlusstextes hin, der für sie etwas irrtümlich formuliert sei. Im ersten Satz würde sich nicht die Frage stellen, ob grds. eine Bauleitplanung eingeleitet werden soll, sondern die Frage, ob ein oder mehrere Verfahren initiiert werden sollen.

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat mehrheitlich nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat spricht sich für die Durchführung eines Ratsbegehrens im Sinne von Art. 18a Abs. 2 GO aus, in dessen Rahmen die Bürgerinnen und Bürger von Kirchseeon über die Einleitung eines oder mehrerer Bauleitplanverfahren für das „ehemalige Schwellenwerksgelände“ entscheiden sollen. Der Beschluss, dass über diese Angelegenheit ein Ratsbegehren stattfinden soll, ist gesondert zu fassen und ist mit diesem Grundsatzbeschluss nicht verbunden. Gleiches gilt für die Fragestellung / für die Fragestellungen, über die die Bürgerinnen und Bürger von Kirchseeon entscheiden sollen.

**Abstimmungsergebnis:** 20 JA Stimmen : 2 NEIN Stimmen

## 6.) Moorrenaturierung; hier: Sachstandsbericht

### **Sachverhalt:**

In der Gemeinderatssitzung am 21.02.22 wurde beschlossen, gemeinsam mit den Bayerischen Staatsgütern eine Machbarkeitsstudie für die Moorrenaturierung der Flurnummern 864/4, 864/5, 864, 864/2 zu beauftragen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Ziel der Maßnahme ist es eine Situation zu schaffen, welche nicht nur Regenrückhalt schafft, sondern auch eine Entlastung bei Starkregenereignissen mit Hochwasser für das Ortsgebiet „Moos“ bringt.

Durch das beauftragte Büro REVITAL Integrale Naturraumplanung GmbH wurden die dazu notwendigen Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden in der Sitzung präsentiert.

### **Umweltauswirkungen:**

Durch Wiedervernässungen lassen sich durchschnittlich zwischen 10 und 35 t Kohlendioxid pro ha und Jahr vermeiden.

### **Diskussionsverlauf:**

Über Microsoft Teams wurde Hr. K. zur Sitzung dazugeschaltet.

Dieser trug dem Marktgemeinderat den aktuellen Status Quo zur Moorrenaturierung im Kirchseeon Moos vor.

Die Präsentationsfolien von Hr. K. wurden im Ratsinformationssystem abgelegt.

### **Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:** 22 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

## 7.) LED-Umrüstung der Straßenlaternen

### **Sachverhalt:**

In der Sitzung am 10.05.221 wurde durch den Gemeinderat die Umrüstung der Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet auf energiesparende LED – Technik beschlossen. Der Markt Kirchseon unterhält derzeit etwa 850 Straßenlaternen, wovon lediglich 15 % mittels energieeffizienter LED – Technik betrieben werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Jährlich werden etwa 210.000 kWh Strom für die Beleuchtung der Straßen benötigt. Eine Umstellung auf LED würde zu einer drastischen Reduzierung des Energiebedarfs sowie einer deutlichen Kostensenkung führen.

Der in der Sitzung am 10.05.21 beschlossene Fördermittelantrag (ZUG und Regierung) wurde in 2021 gestellt.

Ende 2022 kam die erste Zusage von der ZUG. – 25 % der Umrüstsumme.

Bei der Regierung von Oberbayern ist für die dort eingereichte Förderung der vorzeitige Maßnahmenbeginn eingereicht.

Das beauftragte Büro Energievision Franken hat eine Bestandsaufnahme durchgeführt – siehe Anhang.

Ein Entwurf für die Leuchtformen nach der Umrüstung ist ebenfalls beigefügt. Eine Liste der möglichen Leuchtformen hat die Energievision Franken zusammengestellt.

Die Modelle werden zur Auswahl in der Sitzung bereitgestellt.

### **Haushaltsauswirkungen:**

Entsprechende Mittel wurden, wie beschlossen in den Haushalt, eingestellt.

### **Umweltauswirkungen:**

Mit der Umrüstung können jährlich bis zu 58.800 kg Emissionen eingespart werden.

### **Diskussionsverlauf:**

Nach kurzen einleitenden Sachvortrag durch den Vorsitzenden sprach sich der Marktgemeinderat anschließend mehrheitlich dafür aus, eine Entscheidung über die Auswahl und Ausschreibung der Planung zu vertagen, da wichtige technische Parameter zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt und zunächst mit dem Planungsbüro zu klären seien.

Der Marktgemeinderat fasste anschließend einstimmig nachstehenden Beschluss.

### **Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat beschließt, die Entscheidung zunächst zu vertagen.

**Abstimmungsergebnis:** 22 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

## 8.) Erweiterung Schule Eglharting; hier: Vorstellung Modulbauweise

### **Sachverhalt:**

In der Sitzung am 29.03.21 wurde der Auftrag zur Projekt- und Wirtschaftlichkeitsstudie, Sanierungskonzepte, Beauftragung von Planer und Sachverständige beschlossen.

In der Sondersitzung am 18.10.21 wurde die Projekt- und Machbarkeitsstudie Grund- und Mittelschule Eglharting – Sanierungsszenarien und Neubau durch das Architekturbüro Baumann im Rahmen einer Ortsbegehung vorgestellt.

In der Sitzung am 25.04.22 wurde der Variantenbeschluss durch den Gemeinderat gefasst.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Studie vom 18.10.21 umfasste vier Varianten.

Variante A – Altbausanierung ohne Erweiterung

Variante B – Generalsanierung incl. Erweiterung I

Variante C – Generalsanierung incl. Erweiterung II

Variante D – Ersatzneubau incl. Erweiterung I

In der Sitzung am 25.04.22 wurde der Beschluss gefasst. Der Marktgemeinderat entschied sich für die Variante C – Generalsanierung incl. Erweiterung II.

Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten hat sich die Verwaltung nochmal mit der Überarbeitung der Machbarkeitsstudie befasst.

Gemeinsam mit dem Architekturbüro Baumann wurde eine Variante zur Modulbauweise untersucht.

Diese Variante wird in der Sitzung durch Hr. Baumann vorgestellt und auch die Kosten werden aufgezeigt.

### **Haushaltsauswirkungen:**

Entsprechende Mittel für die Variante Modulbauweise sind durch die Kämmerei vorstellbar.

Folgende Förderungen in Bereich Schule wurden gefunden:

### **Zuwendung nach Art. 10 FAG:**

Obergrenze 80 %

Kirchseeon ist im Speckgürtel Münchens ->Förderquote von ca. 50 % - 55 % realistisch.

Neubau: Kostenpauschale/Kostenrichtwert, Tabelle wird jedes Jahr neu festgesetzt, 2022: 5437 EUR je m<sup>2</sup> zuweisungsfähige Nutzungsfläche

Sanierung: nach tatsächlichen Kosten. Höhe mindestens 25 % Kosten eines Neubaus, sonst nicht förderfähig, aber Wirtschaftlichkeit beachten.

**Umweltauswirkungen:**

Entsprechende Vorgaben aus dem Bereich Umwelt- und Naturschutz werden eingehalten.

**Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende durfte zu diesem Tagesordnungspunkt Hr. B.vom gleichnamigen Architekturbüro begrüßen.

Hr. B. stellte dem Gremium den aktuellen Planungsstand einer Modulbauweise für die Erweiterung des Schulgebäudes in Eglharting vor. Diese Variante biete den großen Vorteil, dass die Schule im ersten Schritt in den Neubau umziehen und anschließend das Bestandsgebäude saniert werden könnte. Der Schulbetrieb könne dadurch nahezu uneingeschränkt weiterlaufen. Hr. B. merkte aber auch an, dass die Bauphase zur Errichtung eines modularen Schulgebäudes nicht schneller von statten gehen würde. Die Kosten für die dreigeschossige Variante einer Modulbauweise bezifferte er auf ca. 13 bis 14 Millionen, eine zweigeschossige Lösung auf ca. 10 Millionen.

Der Vorsitzende ergänzte, dass es sich hierbei um eine Variante handeln würde, die sich der Markt Kirchseeon langfristig leisten könnte.

In der sich anschließenden Beratung zeigte sich, dass die konkreten Nutzungsmöglichkeiten des Modulbaus mitunter stark vom Raumprogramm, das derzeit von der Schulleitung ausgearbeitet werde, abhängen werde.

Der Marktgemeinderat beratschlagte auch darüber, inwiefern auch andere Nutzungen, z. B. Bücherei, VHS, OTGS im Neubau untergebracht werden könnten und auch die Entwicklung des ehem. Bahnschwellenwerks in die Planungen miteinfließen sollte.

Hr. B.fügte an dieser Stelle hinzu, dass ausreichend Baureserve für derartige Zwecke zur Verfügung stehen würde.

Ein Gemeinderatsmitglied plädierte dafür, den westlichen Erweiterungsanbau - auch mit Blick auf die Toiletten - unbedingt in das Sanierungskonzept miteinzubeziehen.

Anschließend fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Planung der vorgestellten Variante Modulbauweise. Die entsprechenden Fördermittel sind zu beantragen.

**Abstimmungsergebnis:** 22 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

## 9.) **Fahrradständer Bahnhof Eglharting; hier: Variantenvorstellung**

### **Sachverhalt:**

In der Sitzung am 04.10.21 wurde die Verwaltung beauftragt für die Errichtung von zusätzlichen überdachten Fahrradabstellplätzen am Bahnhof Eglharting mit der Erstellung eines Planungsentwurfes bzw. Variantenfindung zu beginnen und Abstimmungen mit der DB zu führen. Fördermöglichkeiten sollten geprüft werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Durch die Verwaltung wurden Gespräche mit der DB geführt. Seitens der Deutschen Bahn liegt eine positive Rückmeldung vor. Auf Grundlage der Abstimmung wurde durch das Architekturbüro Baumann eine Variantenuntersuchung durchgeführt. Diese ist im Anhang beigefügt.

Hr. B. wird die Varianten in der Sitzung im Zusammenhang mit den Kosten erläutern.

### **Haushaltsauswirkungen:**

Von der ZUG gibt es für Bike&Ride eine Förderquote von 70 %. Eventuelle Fördermöglichkeiten für Kumulierung werden noch geprüft – Gemeindefinanzierungsgesetz.

### **Umweltauswirkungen:**

Naturschutzfachliche Belange werden bei der Planung beachtet. Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde werden im Zuge der Planung durchgeführt.

### **Diskussionsverlauf:**

Hr. B. erläuterte dem Gremium auch hierzu verschiedene Planungsvarianten (ebenerdig/doppelstöckig, bedacht/unbedacht, Anzahl Stellplätze).

Das Gremium diskutierte im Folgenden u. a. über die Akzeptanz von doppelstöckigen Fahrradabstellplätzen und kam überein, eine Kompromissvariante „Doppelstock jeweils zur Hälfte“ zur Abstimmung zu stellen.

Ein Gemeinderatsmitglied merkte anschließend noch an, Stellplätze für Lastenfahrräder in die Planung einzukalkulieren.

Der Vorsitzende sagte, dass dieser Vorschlag gerne als Prüfauftrag mitberücksichtigt werde.

Der Marktgemeinderat fasste anschließend nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Planung der Variante „Doppelstock jeweils zur Hälfte“.

Entsprechende Angebote für die Planung und Ausarbeitung der Unterlagen für die Förderung sind einzuholen.

**Abstimmungsergebnis:** 22 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

## 10.) PV-Anlagen auf gemeindlichen Liegenschaften

### **Sachverhalt:**

Im März 2021 wurde durch den Gemeinderat der Beschluss zum Ausbau der PV – Anlagen auf den gemeindlichen Liegenschaften gefasst.

Im November 2021 wurde nach einer Ausschreibung die Honorarvereinbarung mit dem Büro Duschl aus Kolbermoor geschlossen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Gemeinsam mit dem Büro Duschl wurden die Liegenschaften begangen und die Möglichkeiten der Aufbringung auf den gemeindlichen Liegenschaften geprüft.

Für einige Liegenschaften waren noch statische Nachweise erforderlich, bevor entschieden werden konnte, ob die Möglichkeit besteht.

Durch einen Mitarbeiter des Büro Duschl werden in der Sitzung die Ergebnisse präsentiert und die Fragen der Gemeinderatsmitglieder beantwortet.

### **Haushaltsauswirkungen:**

Entsprechende Mittel sind in den Haushalt eingestellt.

### **Umweltauswirkungen:**

Einsparung von CO<sub>2</sub>.

### **Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende durfte zu diesem Tagesordnungspunkt Hr. B. vom IB Duschl begrüßen. Hr. B. referierte über die PV-Potentiale auf den Dachflächen div. kommunaler Liegenschaften des Marktes.

Nach kurzer Rückfrage eines Gemeinderatsmitglieds, weshalb einzelne Standorte nicht Teil der Untersuchung gewesen wären, fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

### **Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachvortrag des Büro Duschl zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:** 22 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>11.)</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 1 "Hubertussiedlung"; hier: Antrag auf Bebauungsplanänderung für das Anwesen Forstweg 2 a, Fl.Nr. 239/35, Gemarkung Kirchseeon</b>
-------------	---

**Sachverhalt:**

Im Rahmen der Bauberatung werden bei der Verwaltung immer wieder Anfragen zum baulichen Umgang/Entwicklung mit Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Hubertussiedlung“ gestellt. Inzwischen werden für einzelne Grundstücke Bebauungsplanänderungen vorgenommen.

Bereits seit Anfang 2021 gab es mehrfach Anfragen zum antragsgegenständlichen Grundstück. Inzwischen ist der Antragssteller auch Eigentümer des Anwesens Forstweg 2a, Fl.Nr. 239/35, Gemarkung Kirchseeon.

Der Planer des Eigentümers hat mit Schreiben vom 08.06.2022 den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Hubertussiedlung – Teil1“ für die Fl.Nr. 239/35 gestellt. Dieser kann nun nach weiteren Klärungen dem Marktgemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Anstelle der beiden im Bebauungsplan für das Grundstück festgelegten Gebäude sollen 3 kleinere freistehende Einfamilienwohnhäuser mit je einer Garage und einem Stellplatz (ggf. Carport) mit einer Grundfläche von 8,00 x 11,00 Metern hergestellt werden. An den Südseiten würden zusätzlich jeweils ein Wintergarten im EG mit einer Tiefe von 2,00 Metern vorgesehen werden. Die Gebäude bekämen 2 Vollgeschosse, Wandhöhen von 6,60 Metern – allerdings nach Angabe des Antragsstellers gemessen von OKF EG - und Dachneigungen zwischen 24 und 30 Grad.

Vom Antragssteller werden auch die Festsetzungen des Bebauungsplans dem beantragten Baukonzept gegenübergestellt:

Grundstücksfläche -> 1.347 m<sup>2</sup>

	Festsetzung BPlan	Beantragte Änderung
Grundfläche	220 m <sup>2</sup> (umgerechnet auf 2 VG)	264 m <sup>2</sup> (ohne Wintergärten, etc.)
GRZ	0,16  Gem. B.2 „im Geltungsbereich max. 0,3 zulässig“	0,20
Geschoßfläche	440 m <sup>2</sup>	528 m <sup>2</sup>
GFZ	0,32	0,39
Dachneigung	23 – 27 Grad	23 – 28 Grad
Wandhöhe	Max. 6,20 m	Max. 6,60 m  (! Bezogen auf OKF EG, tatsächliche Wandhöhe

		voraussichtlich höher !)	dadurch
Tiefe des Wintergartens	Max. 1,50 m	Max. 2,00 m	

Der Antragssteller sieht mit seinem Konzept den Gebietscharakter durch Erhalt der Einfamilienhausbebauung bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden und moderater Nachverdichtung erhalten. Weiter gibt der Antragssteller an, dass eine Energieeinsparung durch eine verbesserte Gebäudehülle erreicht werden kann (-> größere Grund- und Geschoßfläche bei gleicher Wohnfläche durch dickere Außenwände, größerer Gebäudehöhe durch dickere Dachdämmung).

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

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

Die Siedlung im Quartier ist bis heute noch im Wesentlichen geprägt von großen Grundstücken, auf denen Einzelhäuser errichtet worden sind.

Der Ursprungsbebauungsplan stammt noch aus den 1950er Jahren. Damals wurde auf Antrag der Forstverwaltung das Baurecht für diese Siedlung vom noch deutlich dünner besiedelten Markt Kirchseeon nach den damaligen städtebaulichen Überlegungen und Zielen in einer noch sehr ländlich / dörflich geprägten Gemeinde, die sich damals noch nicht mit den Themen eines Ortes im Verdichtungsraum von München (z.B. Zuzugsdruck, sehr hohe Grundstückspreise) auseinandersetzen hat müssen, geschaffen. Dementsprechend großzügig wurden die Grundstücke zugeschnitten und das Baurecht für eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Dieser „Gartenstadtcharakter“ ist auch heute noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans sehr deutlich ablesbar, wenn auch inzwischen nicht zuletzt durch die inzwischen durchgeführten Änderungen des Bebauungsplanes moderate Nachverdichtungen möglich gemacht worden sind.

Kommen inzwischen die großen Grundstücke zum Verkauf auf den Markt, ist der Kauf eines solch großen Grundstückes bei den hohen Grundstückspreisen und eine bei den älteren Gebäuden nötige Sanierung oder Neubebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den „Durchschnittsbürger“ kaum oder gar nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Jedoch ist der Wunsch und die Nachfrage nach einem eigenen Einfamilienwohnhaus nach wie vor ungebrochen vorhanden.

Dementsprechend kommt es in der Verwaltung wie im vorliegenden Fall immer wieder zu Nachfragen einer dichteren Bebauung.

Die angefragte Bebauung für das Grundstück Forstweg 2a schlägt nun drei kleinere Einfamilienhäuser auf dem Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1.347 m<sup>2</sup> vor – es würden sich danach Grundstücke abzüglich der gemeinschaftlichen Erschließung von jeweils um die 370 m<sup>2</sup> ergeben.

Der Anfragende gibt an, dass die bisher festgelegte Gesamtgeschoßfläche von 440 m<sup>2</sup> auf drei Hauseinheiten (3 Einfamilienhäuser) mit je 2 Vollgeschoßen aufgeteilt worden wäre und die Möglichkeit für einen Wintergartenvorbau im EG ebenfalls genutzt wurde.

Der Bebauungsplan setzt für das gegenständliche Grundstück jedoch nur zwei Baufenster mit jeweils einer maximalen Geschoßfläche von je 220 m<sup>2</sup> fest. Die GRZ liegt bei max. 0,3, maximale sind 2 Vollgeschoße zulässig, mittig liegender First über die Längsseite, max. Haustiefe 10 Meter, Wandhöhe bei 2 VG 6,20 Meter, Dachneigung 23 – 27 Grad (bei 2 VG), außerdem wird der Immissionsschutz wegen der Bundesstraße und der Bahn zu berücksichtigen sein.

Nachdem die drei Hauseinheiten deutlich nicht im Einklang mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baufenstern sind, dürften die sog. Grundzüge der Planung betroffen sein. Damit müsste der Bebauungsplan geändert werden.

Es stellt sich jedoch im Zusammenhang mit der Anfrage und der oben beschriebenen Herleitung insbesondere aus städtebaulichen Gründen die Frage, ob anstelle weiterer kleinster Bebauungsplanänderungen wie z.B. die 4. Änderung zum Bebauungsplan weiter verfolgt werden sollten oder ob es nicht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Hubertussiedlung“ auch nach 60 Jahren immer noch vorhandenen und ablesbaren Qualität sinnvoller und geboten erscheint, den gesamten Geltungsbereich in einer weiteren Änderung zu überplanen und maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten zu untersuchen – ähnlich wie es zuletzt vom Markt Kirchseeon bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Eisenschmid“ vorgenommen und zu einem qualitätsvollen und zeitgemäßen Ergebnis geführt werden konnte.

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

Grundsätzlich ist im angefragten Bebauungskonzept ein städtebaulich qualitätsvoller Ansatz zu erkennen. Ein vergleichbares Konzept ist bereits auf dem nordwestlich gegenüber dem Baugrundstück gelegenen Nachbargrundstück erflog – dort grundsätzlich im Rahmen des für dieses Grundstück geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans.

Würde man jedoch die angefragte Bebauung und damit kleinteiligere Nachverdichtung ausschließlich für das angefragte Grundstück umsetzen bzw. einem Baurecht zuführen, wäre eine qualitätsvolle, aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung, Proportionen und Struktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur schwerlich zu entwickeln und zu halten.

#### **Haushaltsauswirkungen:**

Eine Änderung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1 müsste der Markt Kirchseeon selbst finanzieren. Im Haushalt sind für städtebauliche Planungen jedoch Mittel eingestellt.

**Diskussionsverlauf:**

Nach Sachvortrag durch den Vorsitzenden äußerte sich ein Gemeinderatsmitglied kritisch über die aktuell erkennbare Entwicklung in der Hubertussiedlung und sprach sich für eine grundlegende Überarbeitung des bestehenden Baubauungsplan Nr. 1 aus.

Anschließend fasste das Gremium nachstehende Beschlüsse.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat kann sich eine die beantragte bauliche Konzeptionierung für das Anwesen Forstweg 2a, Fl.Nr. 239/35, Gemarkung Kirchseeon, vorstellen. Eine Bebauungsplanänderung soll mit einem vorhabensbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Vom Antragssteller ist ein entsprechender Vorhabensplan vorzulegen sowie zunächst ein Kostenübernahmevertrag für sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens mit dem Markt Kirchseeon abzuschließen. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Kostenübernahme ein entsprechendes Bauleitplanverfahren vorzubereiten. Der Erste Bürgermeister wird zu den nötigen Aufträgen zur Einbindung wie Planungsbüros, Gutachter und rechtlicher Beratung ermächtigt.

**Abstimmungsergebnis:** 18 JA Stimmen : 4 NEIN Stimmen

**Beschluss 2:**

1. Der Marktgemeinderat kann sich eine geordnete, maßstabshaltende und qualitätsvolle Nachverdichtung des von Wohnen geprägten Quartiers im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Hubertussiedlung“ wie im Sachvortrag beschrieben vorstellen.
2. Der vom Anfragenden für das Anwesen Forstweg 2a vorgelegte städtebauliche Ansatz wird als positiver Beitrag hierfür gesehen.
3. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung zur Einleitung einer Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Hubertussiedlung“ beauftragt und zur Beauftragung eines Architekturbüros sowie eventuell nötiger Fachbüros ermächtigt.

**Abstimmungsergebnis:** 22 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>12.) Errichtung von Werbeanlagen, Leuchtkästen und Werbeschild in Eglharting, Siriusstr. 7, Fl.Nr. 79/30 der Gemarkung Kirchseeon</b>
--

**Sachverhalt:**

Mit Datum vom 27.12.22 wurde die Verwaltung am Verfahren zum Bauantrag „Anbringung neuer Werbeanlagen im Zuge des deutschlandweitem Umbrandings Siriusstr. 7, Flur 79/30 Gemarkung Kirchseeon“ beteiligt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bauantrag liegt im Bebauungsplan Nr. 57 1. Änderung – Gewerbegebiet Eglharting Nordwest.

Inhalt des Bauantrages sind folgende Werbeanlagen:

- Position 1 – Profilbuchstaben, selbstleuchtende Werbeanlage bestehend aus einer verdeckten Aluminium-Unterkonstruktion und einer durchgefärbten Dibondkantung mit aufgesetzten Profilbuchstaben
- Position 2 – Spanntuchtransparent, Anbringung eines Leuchtkastens bestehend aus einem pulverbeschichteten Aluminium-Profil und einem PVC-Spanntuch (inkl. Digitaldruck) mit Aluminium-Klötzen konfektioniert und in das Profil gespannt
- Position 3 – Leuchttransparent, Anbringung eines Leuchtkasten an bestehenden Pfeiler, bestehend aus einem pulverbeschichteten doppelseitigen Aluminium-Profil und zwei Acrylglasscheiben inkl. PVC-Blockout-Folie mit Digitaldruck

Mit Datum vom 12.01.23 wurden nachträglich Befreiungen zu Pkt. 6 Werbeanlagen – Punkt 6.1 des BP beantragt.

- Position 1 – Zur Kennzeichnung der Eingänge ist vom Kunden eine größtmögliche Anlage gewünscht. Auch durch die angrenzende Bundesstraße ist die Werbeanlage über dem Eingang schon aus größerer Entfernung gut sichtbar wodurch der Markt schnell und einfach ausfindig zu machen ist. Eine Platzierung der Anlage im EG ist nicht möglich. Durch den vorherigen Mieter war die Werbeanlage auch in diesem Bereich platziert. Die bestehende Befestigung wird übernommen.
- Position 2 – Auch an dieser Stelle war durch den Vormieter eine Werbeanlage angebracht. Der Verkehr wird durch zu helle oder zu große, leuchtende Werbeflächen nicht beeinflusst, da lediglich die weißen Flächen der Anlage leuchten.
- Position 3 – der bestehende Leuchtkasten wird demontiert und durch einen kleineren Kasten ersetzt (früher 4 m<sup>2</sup>, beantragt 1,6 m<sup>2</sup>). Es leuchten nur die weißen Flächen. Es handelt sich um den einzigen Hinweis auf die Einfahrt von dieser Seite.

Die Verwaltung empfiehlt dem Marktgemeinderat dem Antrag auf Befreiung vom Pkt. 6 Werbeanlagen des BP 57 1. Änderung zuzustimmen. Die beantragten Befreiungen berühren nicht die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Haushaltsauswirkungen:**

keine

**Umweltauswirkungen:**

keine

**Diskussionsverlauf:**

Ohne Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat erteilt seine Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen Pkt. 6 Werbeanlagen des Bebauungsplanes Nr. 57 1. Änderung.

Der Marktgemeinderat stimmt dem vorgelegten Bauantrag, eingegangen am 27.12.22, des Antragstellers 1 auf Anbringung neuer Werbeanlagen im Zuge des deutschlandweitem Umbrandings Siriusstr. 7, Flur 79/30 Gemarkung Kirchseeon zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 22 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>13.) Tekturantrag auf Errichtung von Werbeanlagen, Leuchtkästen und Werbeschilder in Eglharting, Siriusstr. 7, Fl.Nr. 79/30 der Gemarkung Kirchseeon</b>
---

**Sachverhalt:**

Mit Datum vom 26.07.22 wurde die Verwaltung am Verfahren „Bauantrag auf Errichtung von beleuchteten und unbeleuchteten Werbeanlagen in Eglharting, Siriusstr. 7, Flur 79/30 der Gemarkung Kirchseeon“ beteiligt.

Mit Datum vom 08.12.22 wurde die Verwaltung am Tekturverfahren „Errichtung von Werbeanlagen, 1 Stk. LED-Leuchtkästen einseitig beleuchtet, 2 Stk. Werbeschild aus Aluverbundmaterial für Hausfassade unbeleuchtet – Siriusstr. 7, Flur 79/30 der Gemarkung Kirchseeon“ beteiligt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die beantragte Tektur liegt im Bebauungsplan Nr. 57 1. Änderung – Gewerbegebiet Eglharting Nordwest.

Der Tekturantrag beinhaltet folgende Werbeanlagen:

- 1 Stk. LED – Leuchtkasten einseitig beleuchtet, ausgeleuchtet in LED in Niederspannung
- 2 Stk. Werbeschilder aus Aluverbundmaterial für Hausfassade unbeleuchtet , bestehend aus Aluminium und Acrylglas in den Farben Weiß und Rot (RAL 3020)

Die einzelnen Darstellungen der jetzt beantragten Schilder sind im Anhang beigelegt.

Es werden, wie aus dem Lageplan ersichtlich, weniger Schilder beantragt.

Das Schild mit den Maßen 4.000\*1.500 mm wird gegenüber dem Bauantrag in einer Höhe von 5.000 mm angebracht (alt 7.000 mm).

Aus Sicht der Verwaltung sind Bezugsfälle in diesem Bereich vorhanden. Die Verwaltung empfiehlt dem Marktgemeinderat dem Tekturantrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Haushaltsauswirkungen:**

keine

**Umweltauswirkungen:**

keine

**Diskussionsverlauf:**

Ohne Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem vorgelegten Tekturantrag, eingegangen am 08.12.22, des Antragstellers 2 auf Errichtung von Werbeanlagen auf dem Flurstück 79/30 Gemarkung Kirchseeon zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Die Verwaltung weist auf das seit 01.09.2022 geltende Verbot beleuchteter und lichtemittierender Werbeanlagen in der Zeit von 22 – 6 Uhr (des Folgetages) hin.

**Abstimmungsergebnis:** 22 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>14.) Antrag auf Änderung Bebauungsplan Nr. 20 "Josef Englmann" in Kirchseeon, Wiesenstraße 10, Fl. Nr. 192/13 der Gemarkung Kirchseeon</b>
---

**Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.08.22 den Bauantrag für das Flurstück 192/13 Wiesenstraße 10 Gemarkung Kirchseeon – Antrag auf Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus in Eglharting behandelt und dem Antrag zugestimmt.

Das LRA Ebersberg hat der Antragstellerin mitgeteilt, dass eine Zustimmung seitens des LRA nur erteilt werden kann, wenn eine Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde erfolgt.

Die Eigentümerin des Grundstücks 192/13 hat mit Schreiben vom 22.12.22 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes gestellt und nimmt Bezug auf die Aussage des LRA.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Grundstück liegt im einfachen BP Nr. 20 „Josef Englmann“ – 1. Änderung.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt werden.

**Haushaltsauswirkungen:**

Mit dem Antragsteller wird eine Kostenübernahmevereinbarung abgeschlossen. Für den Markt Kirchseeon fallen keine externen Kosten an. Mit dem Verfahren wird erst nach Unterzeichnung durch den Antragsteller begonnen.

**Umweltauswirkungen:**

keine

**Diskussionsverlauf:**

Ohne Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem Antrag auf Erstellung einer Bebauungsplanänderung auf dem Flurstück 192/13 zu.

Die Verwaltung wird nach Abschluss einer Kostenübernahmevereinbarung zwischen Antragsteller und Markt Kirchseeon mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt und der Erste Bürgermeister zur Beauftragung aller notwendigen Planer sowie Fach- und Gutachterbüros ermächtigt.

**Abstimmungsergebnis:** 22 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>15.) Um- und Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus mit Neubau einer Garage und Stellplatz in Kirchseeon, Siedlerstr. 13, Fl.Nr. 276/36 der Gemarkung Kirchseeon</b>
---

**Sachverhalt:**

Für die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses wurde ein Baugesuch, datiert auf den 29.08.2022, eingereicht. Die Beteiligung der Marktgemeinde durch das Landratsamt Ebersberg erfolgte am 29.11.2022.

Planungsrechtlich richtet sich die Beurteilung nach § 34 BauGB.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Vorgelegt wurden mittlerweile mehrere alternative Ansätze für die Bemessung der Abstandsflächen - zuletzt mit Datum 18.01.2023: in dieser Fassung wird auf die Regularien des Art. 6 BayBO „alt“ (Fassung 2013) abgestellt

- mit Ausweisung H/2 im Norden zur Siedlerstraße bis Straßenmitte;
- mit Ausweisung H/2 im Osten in einem Bereich bis 16 m Abwicklungslänge und im Übrigen (Gartentreppe) mit 1H;
- mit Ausweisung 1H im Süden;
- mit Ausweisung 1H im Westen, wobei die Abstandsfläche auch auf den privaten Erschließungsweg Fl.Nr. 276/97 zu liegen kommt.

Grundsätzlich wären die Abstandsflächen auskömmlich ermittelt auf Grundlage der BayBO „alt“ unter der Maßgabe, dass der Eigentümer des privaten Erschließungsweges Fl.Nr. 276/97 einer betreffenden Abstandsflächenübernahme zustimmt (dingliche Sicherung oder sonstige Übernahmeerklärung, ...). Nachdem es sich bei dem Erschließungsweg, der das südlich gelegene Grundstück Fl.Nr. 276/98 andient, um keine öffentliche Fläche handelt ist eine Anwendung des Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO nicht angezeigt (Erstreckung der Abstandsfläche bis zur Straßenmitte).

*Hinweis: Bei abstandsflächentechnischer Beanspruchung des vorgenannten privaten Erschließungsweges geht die Verwaltung davon aus, dass auch eine Abstandsflächenermittlung nach den Regularien der Satzung zur 1. Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, die am 01.01.2022 in Kraft getreten ist, darstellbar wäre.*

Fahrradschuppen: Dargestellt ist eine Anordnung im Nordwesten des Grundstücks, wobei sich dieser ca. 2 Meter über die straßenseitige Bauflucht des Bestandsgebäudes hinaus in den Vorgarten erstreckt. Die Vorgartenzone im weiteren Verlauf der Siedlerstraße nach Osten ist weitestgehend „intakt“ und nicht verbaut. Die Lage des Fahrradschuppens sollte entsprechend angepasst / verschoben werden – dies unabhängig von dem durch das Landratsamt zu überprüfenden Belangs der Abstandsflächen: Der Fahrradschuppen ist nach Westen als Grenzbebauung dargestellt und nach Norden zur Siedlerstraße mit Abstandsfläche.

Der Stellplatznachweis ist auskömmlich entsprechend der Vorgaben der Satzung der Marktgemeinde.

**Diskussionsverlauf:**

Ohne Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

1. Der Markt Kirchseeon stimmt einer Befreiung von den Festsetzungen der Satzung zur 1. Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Marktgemeinde unter Maßgabe der Einhaltung der Ermittlung der Abstandsflächen nach den Regularien des Art. 6 BayBO i.d.F. von 2013 zu.
2. Der Markt Kirchseeon empfiehlt für die Anordnung der Nebenanlage „Fahrradschuppen“, dass diese nach Süden hinter die Bauflucht des Bestandsgebäudes verschoben wird.
3. Der Markt Kirchseeon erteilt dem Bauantrag zum Um- und Anbau eines bestehenden Einfamilienwohnhauses mit Neubau einer Garage und eines Stellplatzes in der Siedlerstraße 13, Fl.Nr. 276/36, Gemarkung Kirchseeon, unter der Bedingung der Einhaltung des Beschlusses unter Nr. 1 zu den Abstandsflächen das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 22 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>16.) Umnutzung und Umbau von Räumen eines Pflegeheimes zu Wohnungen in Eglharting, Am Herterfeld 2, FlurNr. 1169/3 der Gemarkung Kirchseeon; hier: erneute Beteiligung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens</b>
---

**Sachverhalt:**

Mit Datum vom 12.12.22 wurde der Verwaltung ein Schreiben zum oben genannten Bauvorhaben zugesendet. Dabei geht es um die „Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens nach Art. 67 Abs. 4 BayBO“.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

In seiner Sitzung am 10.10.22 hat der Gemeinderat für das oben genannte Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen aufgrund er nicht ausreichend vorhandenen Stellplätze nicht erteilt.

Die Prüfung vom LRA hat ergeben, dass das Vorhaben genehmigungsfähig ist. Das LRA begründet die Rechtsauffassung wie folgt:

„Beim o.g. Vorhaben handelt es sich um eine Änderung der bisherigen Nutzung des Pflegeheims zur Schaffung von Wohnraum (4 Wohnungen). Der Bauherr hat für diese Nutzungsänderung im Vergleich zur bisherigen Nutzung als Pflegeheim einen Mehrbedarf von zwei Stellplätzen entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung (2 Stellplätze je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern) errechnet.

Da der Antragsteller den Stellplatz nicht auf dem Baugrundstück nachweisen konnte, wurde er darum gebeten, zu versuchen, ob er sich in der näheren Umgebung einen Stellplatz dinglich zum Baugrundstück sichern könnte. Trotz eingehender Bemühungen des Antragstellers, konnte kein Stellplatz auf diese Art und Weise nachgewiesen werden.

Auch die Stellplatzablöse von der Gemeinde brachte keinen Erfolg, da die Gemeinde die Stellplatzablöse ausschließt (s. Stellplatzsatzung).

Gemäß Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO sind auch bei Nutzungsänderungen die erforderlichen Stellplätze in erforderlicher Zahl und Größe herzustellen, um die erwartenden Fahrzeuge entsprechend aufnehmen zu können.

Gem. Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO hat aber der Gesetzgeber bereits eine Abweichmöglichkeit hiervon geschaffen, wonach auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden kann, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert würde.

Das beantragte Vorhaben erfüllt hierbei die Voraussetzungen dieser Vorschrift, so dass aus baurechtlicher Sicht eine Abweichung von der Stellplatzsatzung und der Verzicht auf den fehlenden Stellplatz zulässig ist.“

Weiter lautet es:

„Da das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag folglich zu Unrecht versagt wurde und aus den vorgenannten Gründen ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung besteht, beabsichtigen wir, das gemeindliche Einvernehmen gem. Art. 67 Abs. 1 Satz 1,2 HS BayBO rechtsaufsichtlich zu ersetzen.“

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen wurde die Verwaltung aufgefordert, bis zum 01.2.23 über das gemeindliche Einvernehmen erneut zu entscheiden.

Durch die Verwaltung wurde das Bauvorhaben im Nachgang zu dem Schreiben vom LRA an den Anwalt Hr. Geislinger übermittelt mit der Bitte um Prüfung des Sachverhaltes.

Auch Hr. Geislinger äußert, dass das Bauvorhaben sowohl bauplanungs- wie auch bauordnungsrechtlich zulässig ist. Hr. Geislinger empfiehlt dem Markt das Einvernehmen herzustellen.

**Haushaltsauswirkungen:**

keine

**Umweltauswirkungen:**

keine

**Diskussionsverlauf:**

Nach kurzen Sachvortrag durch den Vorsitzenden fragte ein Gemeinderatsmitglied nach, ob der Markt eine Ablöse beanspruchen könnte.

Der Vorsitzende sagte hierzu eine Prüfung durch die Bauabteilung zu.

Nach kurzer ausführlicher Beratung innerhalb des Marktgemeinderates, lehnte der Gemeinderat den Beschlussvorschlag mehrheitlich ab und versagte das gemeindliche Einvernehmen.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat stimmt dem vorgelegten Bauantrag (Plan vom 17.07.2022) auf Umnutzung und Umbau von Räumen eines Pflegeheimes zu 4 Wohnungen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 JA Stimmen : 15 NEIN Stimmen

<b>17.) Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Sommergartens auf der bestehenden Terrasse eines Wohnhauses in Eglharting, Xaver-Hamberger-Weg 9, Fl.Nr. 1174 der Gemarkung Kirchseeon</b>
--

**Sachverhalt:**

Am 27.12.2022 wurde die Gemeinde zur Abgabe einer Stellungnahme zu o.g. Bauantrag aufgefordert.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplan Nr. 46 „Herterfeld“ und dessen 1. – 5. Änderung, welche u.a. Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise der überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Das Vorhaben ist gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält und die Erschließung gesichert ist.

In Bezug auf die einzuhaltende Bauweise des geplanten Sommergartens ist die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1990 heranzuziehen. Der Festsetzung A 4. a), die da vorgibt, dass eine Grenzbebauung profilgleich auszuführen ist, wird mit der vorliegenden Planung nicht gefolgt. Ein Antrag auf Befreiung liegt den Antragsunterlagen bei. Festsetzung A 4. d) schreibt für die Fassadengestaltung vor, dass für Außenwände nur verputzte, gestrichene Mauerflächen oder überluchte oder überleistete Holzverschalungen in Frage kommen. Der Bauherr beabsichtigt den Anbau in einer Metall-Glaskonstruktion auszuführen, weicht damit von der Festsetzung ab und hat entsprechend einen Antrag auf Befreiung beigelegt. Ebenso wird die vorgeschriebene Dachneigung für erdgeschossige untergeordnete Nebengebäude unterschritten. Die Festsetzung A 4. e) räumt einen Spielraum zwischen 25°- 35° Dachneigung ein; der Sommergarten hingegen soll mit einem Pultdach ausgeführt werden, welches lediglich eine DN von 12° aufweist. Ein Antrag auf Befreiung liegt den Unterlagen wiederum bei.

Aus Sicht der Verwaltung kann den vorgenannten Befreiungsanträgen stattgegeben werden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Änderung des MI zu einem WA mit entsprechenden Festsetzungen zum baulichen Schallschutz. Dem vorliegenden Bauantrag hat der Architekt eine kurze Bestätigung beigelegt, dass der Sommergarten die Vorgabe R`wges 34 dB erfüllt. Aus Sicht der Verwaltung ist dies unzureichend und entspricht keinem Nachweis. Eine Unternehmererklärung der ausführenden Firma mit Verweis auf die Zulassung der Konstruktion o. ä. fehlt.

Die Ermittlung der Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan nicht genauer erläutert; es gilt also § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO: Die zulässige GR / GRZ darf durch Nebenanlagen, Garagen, usw. um bis zu 50 % überschritten werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass es sich bei dem Sommergarten um eine Wohnraumerweiterung handelt. Es ist also ein Nachweis zu erbringen, dass eine zulässige GRZ von 0,4 für Hauptanlagen eingehalten wird. Das vorliegende Berechnungsblatt ist nicht prüfbar. Es wurden weitere GR-Angaben nachgeliefert jedoch fehlt nach wie vor ein nachvollziehbarer Nachweis, dass die GRZ von 0,4 (Hauptanlagen) eingehalten wird.

Nachdem der Nachweis für die Schallschutz- und GRZ-Einhaltung fehlt, empfiehlt die Verwaltung dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

**Haushaltsauswirkungen:**

keine

**Umweltauswirkungen:**

keine

**Diskussionsverlauf:**

Ohne weitere Wortmeldungen fasste der Marktgemeinderat nachfolgenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat beschließt, dem vorgelegten Bauantrag (Plan vom 20.10.2022) zum Anbau eines Sommergartens auf der bestehenden Terrasse eines Wohnhauses nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:** 21 JA Stimmen : 1 NEIN Stimmen

<b>18.) Brunnenüberl; hier: Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen</b>
---

**Sachverhalt:**

In der Sitzung am 14.03.22 wurde das Thema Standortverlegung des Brunnenüberl behandelt. Durch die Verwaltung wurde beim WWA eine Anfrage bzgl. dem Förderprogramm „Kommunale Trinkbrunnen“ gestellt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Auf den Antrag „Kommunale Trinkbrunnen“ an das WWA haben wir im Jahr 2022 die Aussage erhalten, dass für 2022 keine Fördermittel mehr zur Verfügung stehen und wir Anfang 2023 nochmal nachfragen möchten.

Dieses wurde im Januar 2023 durchgeführt mit dem Ergebnis, dass für 2023 im Moment aus dem Förderprogramm keine Mittel zur Verfügung stehen und auch nicht gesagt werden kann, ob es im Jahr 2023 noch Mittel geben wird.

Um die Umsetzung durchführen zu können, wird die Verwaltung die Ausschreibungsunterlagen erstellen und die Maßnahme umsetzen.

**Haushaltsauswirkungen:**

Aus dem Spendenaufruf aus 2022 sind 1.755,00 € vorhanden. Das Ziel Fördermittel zu erhalten, wird weiterverfolgt. Bis zur Auftragsvergabe ist es nicht förderschädlich.

Entsprechende Mittel sind in den Haushalt eingestellt.

**Umweltauswirkungen:**

Durch die Umsetzung des Brunnenüberl entstehen keine Umweltauswirkungen. Sollte die Möglichkeit des Pflanzens von einem Baum oder von Sträuchern gegeben sein, werden standortgerechte Gewächse ausgewählt.

**Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende erläuterte, dass die Maßnahme teilweise in Eigenleistung vom Bauhof übernommen werde. Mangels Zertifizierung für den Anschluss an das Trinkwassernetz müsste aber auch auf eine Fremdfirma zurückgegriffen werden.

Anschließend fasste der Marktgemeinderat nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Die Verwaltung wird beauftragt die Umsetzung des Brunnenüberls und die Vergabe an den kostengünstigsten durchzuführen.

Die Möglichkeiten von Fördermitteln sind bis zur Auftragsvergabe weiter zu prüfen.

Die möglichen Arbeiten sind durch den Bauhof zu erledigen.

**Abstimmungsergebnis:** 22 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>19.) Vollzug des Bayer. Feuerwegesetz; Freiwillige Feuerwehr Kirchseeon-Dorf; hier: Bestätigung des Feuerwehrkommandanten und seines Stellvertreters</b>
---

**Sachverhalt:**

In der letzten Dienstversammlung wurde der bisherige stellvertretende Kommandant, Herr Markus H. zum 1. Kommandanten und Herr Fabian D. zum stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Kirchseeon-Dorf gewählt.

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

Die Kommandanten müssen die erforderlichen Lehrgänge an der staatlichen Feuerweherschule nachweisen. Herr H. hat diese bereits besucht.

Herr D. hat die Lehrgänge „Gruppenführer“ und „Leiter einer Feuerwehr“ noch zu absolvieren. Seine Bestätigung erfolgt daher unter der auflösenden Bedingung, dass dies innerhalb der nächsten zwei Jahre geschieht.

**Haushaltsauswirkungen:**

Die Aufwandsentschädigungen der Kommandanten bleiben unverändert, die Lohnersatzkosten für den Besuch der Lehrgänge sind im Haushalt eingeplant.

**Diskussionsverlauf:**

Ohne Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat bestätigt die Wahl von Herrn Markus H., zum Kommandanten der FFW Kirchseeon-Dorf. Als sein Stellvertreter wird Herr Fabian D. bestätigt.

Die Bestätigung von Herrn D. wird unter der auflösenden Bedingung erteilt, dass er die vorgeschriebenen Lehrgänge „Gruppenführer“ und „Leiter einer Feuerwehr“ an der staatlichen Feuerweherschule bis zum 31.12.2024 mit Erfolg besucht.

**Abstimmungsergebnis:** 22 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>20.) Bekanntgaben und Ratsanfragen</b>
---

**Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende erinnerte an den Termin des ersten Bürgerforums zum Projekt auf dem ehem. Bahnschwellenwerk am 09.02.2023 in der ATSV-Halle.

Ein Gemeinderatsmitglied verwies auf die Parksituation in der Kreuzeckstraße/Karwendelstraße und bat die Verwaltung darum, in diesem Bereich Parkverbote zu prüfen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr folgten, schloss der Vorsitzende um 22:05 Uhr die öffentliche Sitzung.

---

**Markt Kirchseeon**

Vorsitzender

---

Jan Paepflow  
Erster Bürgermeister

---

Schriftführer