



Markt Kirchseeon

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

Sitzung des Marktgemeinderates

vom 17.07.2023
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.)	Schule Eglharting Hier: Erweiterung des Schulgebäudes
3.)	Schule Kirchseeon Hier: Sanierung Treppenanlage
4.)	Errichtung einer Reifenlager- und Fahrzeugaufbereitungshalle in Kirchseeon, Waldbahn 9, Fl.Nr. 263/69 der Gemarkung Kirchseeon Hier: Information zur Bewertung der Bauantragsunterlagen
5.)	Konzept Ortsmitte Kirchseeon Hier: Grundsatzentscheidung WLAN an Straßenlaternen
6.)	Bebauungsplan Nr. 101 - Koloniestraße Hier: Aufstellungsbeschluss
7.)	Bebauungsplan Nr. 102 - Gebiet "Hügelweg" Hier: Aufstellungsbeschluss
8.)	Bebauungsplan Nr. 102 - Gebiet "Hügelweg" Hier: Erlass Veränderungssperre
9.)	Aufstockung eines Wohngebäudes mit Außentreppe in Kirchseeon, Münchner Str. 115, Fl. Nr. 251/4 der Gemarkung Kirchseeon Hier: Bauantrag
10.)	Erweiterung eines Einfamilienhauses mit drei Kinderzimmern im DG, Hügelweg 1, Fl.Nr. 251/8 der Gemarkung Kirchseeon Hier: Bauantrag
11.)	Bekanntgaben und Ratsanfragen

Sitzungsbericht:

Um 19.00 Uhr eröffnete der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Jan Paepow die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 17.07.2023.

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

Öffentliche Sitzung

1.) Bürgerfragen

Diskussionsverlauf:

Aus dem Kreis der anwesenden Bürgerschaft fragte eine ZuhörerIn nach der weiteren Vorgehensweise der Verwaltung in Sachen Hallenbad. Unter anderem bat sie um Auskunft, wie das Schulschwimmen und die Vereinsnutzung im Hallenbad des Berufsförderungswerk ab Herbst bedarfsgerecht organisiert werde. Weiter gab sie zu Bedenken, ob das Auslassen des Beckens möglicherweise kontraproduktiv für die Pumpenanlagen sei.

Der Vorsitzende antwortete, die Entscheidung des Marktgemeinderates aus der letzten Sitzung auf das massive Sanierungsvolumen für die künftigen Jahre fußt. Mit Blick auf die Zukunft sagte er, dass die kurzfristig möglichen Sanierungsarbeiten im Hallenbad zeitweise Schließungen nicht ausschließen würden. Dies hänge z. B. mit langen Lieferzeiten von Ersatzteilen und der veralteten Technik zusammen.

Was das Angebot des Schulschwimmens, der Schwimmkurse und der Vereinsnutzung betrifft, werden derzeit Gespräche mit den allen Beteiligten geführt.

Stand heute müsse das Hallenbad ab September geschlossen bleiben.

2.)	Schule Eglharting Hier: Erweiterung des Schulgebäudes
------------	--

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.03.2021 die Durchführung einer vergleichbaren Projekt- und Wirtschaftlichkeitsstudie beschlossen. Diese enthielt folgende Punkte:

- Ausarbeitung eines „minimalinvasiven“ Sanierungskonzeptes unter Ergänzung einer sinnvollen Zwischenlösung,
- Ausarbeitung eines (energetischen) Gesamt- bzw. Generalsanierungskonzeptes und
- Ausarbeitung einer vergleichenden Projekt- und Wirtschaftlichkeitsstudie über einen Neubau

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Sondersitzung am 18.10.2021 wurden die Ergebnisse durch den Architekten Richard Baumann präsentiert. Gleichzeitig fand eine Besichtigung der Schule mit den Gemeinderäten statt.

Folgende Szenarien wurden vorgestellt:

- Variante A - Altbausanierung ohne Erweiterung
- Variante B - Generalsanierung incl. Erweiterung mit einem Obergeschoss
- Variante C - Generalsanierung incl. Erweiterung mit zwei Obergeschossen
- Variante D - Ersatzneubau

In seiner Sitzung am 25.04.22 wurde der folgende Beschluss gefasst:

„Der Marktgemeinderat beschließt, die Variante C „Generalsanierung incl. Erweiterung II“ weiter zu verfolgen. Etwaige Fördermittel sind mit Blick auf den Ganztagsbetreuungsanspruch abzuwarten.“

Bezugnehmend auf diesen Beschluss wurden weitere Abstimmungen mit der Schulleitung in Bezug auf die wachsenden Schülerzahlen und Untersuchungen durchgeführt.

Bei dem beigefügten Entwurf handelt es sich nicht um eine konkrete „Hochbauplanung Stand Entwurf“ sondern um eine Untersuchung resp. Machbarkeitsstudie. Sicher werden die einen oder anderen Räume noch erforderlich werden (Bsp. Schülersozialarbeit oder Elternsprechzimmer) dafür andere Räume entbehrlich oder anders verwendet werden. Dies ist der weiteren Planung vorbehalten.

Im Moment wird davon ausgegangen, dass die vier Klassen aus den Nuller-Jahren, die sich in einem baulich akzeptablen Zustand befinden, als offene Ganztagschule weitergenutzt werden. Die Hortnutzung soll ebenfalls im Bestand beibehalten werden. Die Bereitstellung der technischen Infrastruktur (HLS + ELT), die Belange des 2. Rettungsweges / FW und der sanitären Anlagen für diesen Nutzungsbereich im „Altbau“, der im Übrigen nicht mehr in Betrieb sein wird, ist noch zu klären.

Aufgrund der Grundstücksvorgaben wurde eine Zweiflügelanlage in dem neuen Entwurf ausgewiesen – siehe Anhang.

In der Sitzung am 17.07.23 wird Hr. Kraxenberger die aktuelle Situation in der Grund- und Mittelschule Kirchseeon und in der Grundschule Eglharting in Bezug auf wachsende Schülerzahlen und Raumverfügbarkeit im Bestand erläutern.

Haushaltsauswirkungen:

Die Kosten für die Variante belaufen sich auf brutto 21,2 Mio. Euro (gestaffelte Anlage mit maximal drei Geschossen und ca. 16.752 m³, gerundet 17.000 m³, Gesamtkosten KG 200-700: 17.000 m³ x brutto 1.190, - Euro zzgl. 5% Preisindex = brutto 21,2 Mio Euro).

Umweltauswirkungen:

Die entsprechenden Vorgaben werden eingehalten und mit dem LRA abgestimmt.

Diskussionsverlauf:

Nach einleitenden Worten des Vorsitzenden stellte Hr. B. vom gleichnamigen Architekturbüro den aktuellen Planungsstand zum Projekt Grundschule Eglharting vor.

Hr. B. führte aus, dass sich nach Vorstellung des Erstentwurfs in Abstimmung mit der Schulleitung Nachbesserungspotentiale im Raumprogramm herausgestellt haben und das Konzept demzufolge überarbeitet wurde. Er sagte, dass sich das Konzept unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Standards von schulischen Einrichtungen und etwaige Prognosen für die Zukunft von einer Erweiterungsmaßnahme zu einer Neubaumaßnahme entwickelt habe. In Konsequenz belaufe sich die aktuelle Kostenschätzung auf ca. 21 Mio.

MGRin Dr. M. fragte nach, nach welchem schulischen Konzept sich die nun vorgestellte Planung richte. Weiter wollte sie wissen, welchem Umstand die erhöhte Anzahl an Klassenzimmer geschuldet sei und welche Zahlenquellen für die Schülerprognose zugrunde gelegt wurden. In Bezug auf eine mögliche Entwicklung des ehem. Bahnschwellenwerk sagte sie, dass die Fachräume auch in der dort vorgesehenen Hauptschule berücksichtigt werden könnten. Abschließend sprach sie sich für einen kompakten Baukörper aus, der die schulischen Anforderungen berücksichtige und das Kostenvolumen verringern würde.

Hr. B. erklärte die erhöhte Anzahl an Klassenräumen damit, dass es sich bei dem nun vorstellten Konzept um eine autarke Schule handeln würde und keine Sanierung des Bestandsgebäude geplant sei. Weiter zweifelte Hr. Baumann an, dass sich die Baukosten ohne gravierende Reduzierung der Klassen- und Fachräume und durch einen kompakteren Baukörper wesentlich verkleinern würden. Zum Lernmodell sagte Hr. Baumann, dass der aktuellen Planung eine zeitgemäße sowie bedarfsgerechte Lösung zugrunde liegen würde.

MGR Dr. H. fragte nach den geplanten ökologischen Maßnahmen.

Hr. B. antwortete, dass diese Themen im nächsten Schritt zu klären seien. Kostenansätze wären allerdings in der aktuellen Schätzung schon inbegriffen.

MGR K. verwies auf die Schallmauer in Höhe von 15 Mio. Euro, die sich der Markt für dieses Projekt gerade noch leisten könne. Er gab zu Bedenken, dass sich eine Erhöhung der Kosten negativ auf die Umsetzbarkeit anderer gemeindlicher Projekte wie z. B. die Sanierung des Hallenbads auswirken werde. Hr. Kohl erklärte, dass das Konzept keiner

Wünsch-dir-was-Lösung gleichen dürfe und sagte, dass bestimmte Nutzungen durchaus im Bestandsgebäude eingeplant werden sollten.

Hr. B. sagte, dass der Altbau sehr kostenintensiv angegangen werden müsse und eine Sanierung auch in den Millionenbereich gehen würde.

MGRin B. fragte nach der Situierung des Pausenhofs und den entsprechenden Zugängen. Sie wollte wissen, ob die hierfür anfallenden Kosten on top dazu kämen. Die Gestaltung des Pausenhofes habe in der jüngeren Vergangenheit auch bei der Schulhauserweiterung in Kirchseeon zu erheblichen Mehrkosten geführt.

Hr. B. antwortete, dass diesbezüglich ein Ansatz eingeplant wurde, dieser aber von der Detailplanung abhängig sei.

MGRin Dr. M. fragte nach dem Abrisskosten des Bestandsgebäudes. Mit Blick auf die von der europäischen Union angekündigten Maßnahmen wollte sie wissen, ob das Bestandsgebäude ohne grundlegende energetische Sanierung überhaupt erhalten werden könne.

Hr. B. sagte, dass die Abrisskosten für das Bestandsgebäude in der Wirtschaftlichkeitsanalyse mitberücksichtigt werden. Beziffern konnte er sie zum jetzigen Stand nicht.

MGRin B. bemängelte, dass der Marktgemeinderat über die Planabweichung nicht in Kenntnis gesetzt wurde. Sie verwies auf den westlichen Teil des Bestandsgebäudes, in dem aufgrund des Bauzustandes durchaus Nutzungen möglich gemacht werden können.

MGRin K. sprach sich für den Ausbau der Schule nach neuestem Standard aus. Das Konzept werde vom Großteil der Fraktion befürwortet.

Der Vorsitzende sagte abschließend, dass die Verwaltung etwaige Fördertöpfe prüfen sowie die Abrisskosten für das Bestandsgebäude beziffern werde. Abschließend brachte er zum Ausdruck, dass das Projekt mit diesem Kostenvolumen nicht gestemmt werden könne.

3.)	Schule Kirchseeon Hier: Sanierung Treppenanlage
------------	--

Sachverhalt:

Die Haupteingangstreppe der Schule Kirchseeon muss saniert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Zugangstreppe (Schulinnenhof) gilt als Hauptzugangstreppe und befindet sich in stark sanierungsbedürftigen Zustand. Der Plattenbelag geht ab, dieser wird von Zeit zu Zeit provisorisch befestigt, damit die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann. Die Natursteinplatten sind brüchig.

Auch der Untergrund (teilweise wurde die Stahlbetontreppe zum Höhenausgleich auf gemörtelt) muss saniert werden, da er abbröckelt und nicht mehr tragfähig ist, um den Oberbelag ausreichend befestigen zu können.

Die Treppe schließt an das Podest vor der Eingangstüre an und das Podest ist mit der Bodenplatte im Innenbereich verbunden, eine energetische Trennung ist von außen nicht erkennbar. Weiteren Planungen werden ergeben, ab welchen Bereich am sinnvollsten die statische und energetische Sanierung der Treppe beginnen soll.

Die Bestandsfassade ist ebenfalls in stark sanierungsbedürftigen Zustand, die Bodenprofile korrodieren, teilweise sind Löcher in den Profilen, Im Windfangdach dringt Feuchtigkeit ein. Die Fassade soll jedoch aus Kostengründen vorerst nicht erneuert werden, die Treppe wird getrennt von der Fassade saniert. Es soll eine klare bauliche Schnittstelle gezogen werden, damit die Fassade zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden kann.

Die neue Treppenanlage soll komplett neu aufgebaut werden, unter Berücksichtigung der Trennung zum Bestand. Der Treppenbereich soll großflächig überdacht werden.

Im Haushalt 2024 planen wir für die Maßnahme Baukosten in Höhe von 180.000,00 € ein, für Planungsleistungen werden 30.000,00 € vorgesehen.

Diskussionsverlauf:

Nach Sachvortrag durch Fr. M. regte MGRin K. einen barrierefreien Zugang über die Treppenanlage an.

MGR S. sprach sich dafür aus, einen barrierefreien Zugang auf der östlichen Seite anzudenken.

Nach anschließender Diskussion über die Umsetzbarkeit und den Kostenpunkt für einen barrierefreien Zugang, kam der Marktgemeinderat letztlich überein, zunächst kostengünstigere Alternativen prüfen zu lassen.

**4.) Errichtung einer Reifenlager- und Fahrzeugaufbereitungshalle in Kirchseeon, Waldbahn 9, Fl.Nr. 263/69 der Gemarkung Kirchseeon
Hier: Information zur Bewertung der Bauantragsunterlagen**

Sachverhalt:

Die Maßnahme liegt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 „Wohnen und Arbeiten nördlich der Parkstraße“ des Marktes Kirchseeon, dessen Satzungsbeschluss wurde vom Marktgemeinderat am 26.06.2023 gefasst.

Hinweis der Verwaltung: Sobald die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt ist, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 97 rechtskräftig. Bis dahin erfolgt eine Beurteilung des Antrages nach § 33 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung). Eine betreffende Erklärung des Antragstellers bzgl. der Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, wurde den Antragsunterlagen beigelegt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 97 beinhaltet ein Mischgebiet, welches in drei Bauteile gegliedert ist, wovon die vorliegend beantragte Maßnahme das westliche Bauteil Nr. 1 darstellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Eingang vom 07.06.2023 (Eingangsstempel Landratsamt) wurde bereits ein Baugesuch auf Errichtung einer Reifenlager- und Fahrzeugaufbereitungshalle eingereicht. Dieses war nicht in allen Punkten bebauungsplankonform.

Der vorliegende Antrag erfüllt die entsprechenden Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 „Wohnen und Arbeiten nördlich der Parkstraße“. Aus Sicht der Verwaltung steht damit einer Einvernehmensentscheidung nichts im Wege.

Hinweise: Die Prüfung der Erfüllung der immissionsschutztechnischen Anforderungen bzw. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 erfolgt durch das Landratsamt – betreffende Angaben / Darstellungen sind im vorliegenden Antrag nicht enthalten.

Zu den im Abstandsflächenplan dargestellten Ansätzen mit allseitig 0,4 h ist festzustellen, dass dies zwar den Vorgaben des Art. 6 BayBO, aber nicht der gemeindlichen Satzung entspricht. Das ist allerdings unschädlich, da im vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 die Geltung der Abstandsflächenregeln nicht angeordnet wurde und die Baugrenzen sowie die zulässigen Wand- und Firsthöhen eingehalten wurden.

Die Erklärung der gesicherten Erschließung hinsichtlich der ordnungsgemäßen Beseitigung des durch das Bauvorhaben anfallenden Niederschlagswassers war den Antragsunterlagen nicht beiliegend – dies ist mit dem Landratsamt abzustimmen.

Verfahrenstechnischer Hinweis: Auch bei Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 wäre die Durchführung eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO für alle Gewerbebetriebe gem. Ziffer B 6. der Satzung ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind emissionsarme Betriebe.

Haushaltsauswirkungen:

Keine.

Umweltauswirkungen:

Keine.

Diskussionsverlauf:

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat Kirchseeon erteilt das gemeindliche Einvernehmen für die beantragte Maßnahme Errichtung einer Reifenlager- und Fahrzeugaufbereitungshalle.

Abstimmungsergebnis: 22 JA Stimmen : 1 NEIN Stimmen

5.)	Konzept Ortsmitte Kirchseeon Hier: Grundsatzentscheidung WLAN an Straßenlaternen
------------	---

Sachverhalt:

Der Markt Kirchseeon hat im Jahr 2021 das Förderprogramm für öffentlich zugängliches Internet abgerufen und das Rathaus und Hallenbad mit BayernWLAN ausgestattet.

Im Rahmen des flächendeckenden Ausbaus der digitalen Infrastruktur fördert der Freistaat Bayern derzeit die Installation von WLAN-Routern an Straßenbeleuchtungen.

Da wir derzeit den Marktplatz gestalterisch überplanen, könnte das Projekt in das Gesamtkonzept integriert werden.

Der Abruf der Projektleistungen erfolgt erfahrungsgemäß (Projekt BayernWLAN im Rathaus) recht unkompliziert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Beauftragung für BayernWLAN in der Straßenbeleuchtung besteht aus nachfolgenden Schritten:

- **Kooperationsvertrag:** Abschluss des Vertrags für ein regionales Projekt (Budget bis zu 10.000 Euro brutto)
- **Beauftragung der Ortsbegehung:**
Hier wird ein Termin mit dem Kooperationspartner Bayernwerk vor Ort an gewünschten Standort durchgeführt und der Standort auf Tauglichkeit geprüft.
- **Bestellung:** Nach der Ortsbegehung wird ein Protokoll erstellt. Wenn mit dem Protokoll der Ortsbegehung Einverständnis besteht, wird der „BayernWLAN Auftrag“ übermittelt. Im Anschluss daran nimmt der Dienstleister für einen Montagetermin Kontakt auf.
- **Montage:** Der Dienstleister montiert die Hardware in der ausgewählten Laterne und nimmt BayernWLAN in Betrieb.

Folgende Kosten entstehen für BayernWLAN in der Straßenbeleuchtung:

Kosten	Betrag netto	Euro
Ortsbegehung einfach	299,00	einmalig
WLAN Versorgung Straßenlaterne (Kosten für den Router, den Akku und die Antennen sowie der Einbau durch das Bayernwerk)	2.900,00	einmalig
Betriebskosten (Überwachung, Entstörung, Ersatzteil-tausch)	19,90	monatlich
Los 3 BayKom Datentarif SIM-Karte	18,90	monatlich

(Monatliches Grundentgelt: 8,90 € plus 10,00 € für DataMax)		
--	--	--

Nachstehende Kosten werden durch den Abschluss des Kooperationsvertrages für regionale Projekte vom BayernWLAN Zentrum übernommen:

Ortsbegehung Basic:

Vodafone berechnet die Ortsbegehung direkt an das BayernWLAN Zentrum. Die Kosten werden mit dem Budget für regionale Projekte verrechnet.

WLAN Versorgung Straßenlaterne:

Diese Kosten werden von Vodafone erst der Kommune / dem Abrufberechtigten in Rechnung gestellt. Die Kommune / der Abrufberechtigte schickt eine Rechnung über diesen Betrag an das BayernWLAN Zentrum.

Das BayernWLAN Zentrum bezahlt diese Rechnung an die Kommune / den Abrufberechtigten des vorhandenen Budgets für regionale Projekte.

Umweltauswirkungen:

Keine.

Diskussionsverlauf:

In seinem Sachvortrag führte Hr. B. aus, dass im ersten Schritt die Ortsbegehung beauftragt werden sollte, um die örtlichen und technischen Gegebenheiten am Marktplatz fachmännisch bewerten zu lassen. Die Kosten für die Ortsbegehung wären auch über die Fördermittel abgedeckt. Im Zuge der Ortsbegehung könne auch die Anzahl der notwendigen Router und Leuchten in Erfahrung gebracht werden. Sobald dem Markt das Protokoll zur Umsetzbarkeit vorliegt, könnte der Marktgemeinderat über das weitere Vorgehen entscheiden.

Nach kurzer anschließender Beratung über den Kostenrahmen und dem grundsätzlichen Angebot von WLAN am Marktplatz fasste der Marktgemeinderat nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat Kirchseeon beauftragt die Verwaltung mit der Beauftragung der Ortsbegehung des Bereiches Marktplatz und Münchner Straße. In der Ortsbegehung soll geklärt werden, ob in unserem Bereich eine zeitliche Begrenzung für die kostenlose Nutzung des WLAN an Straßenlaternen möglich ist.

Das Protokoll der Ortsbegehung ist dem Gemeinderat zur weiteren Entscheidungsfindung vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: 21 JA Stimmen : 2 NEIN Stimmen

6.) Bebauungsplan Nr. 101 - Koloniestraße Hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Das Gebiet „Koloniestraße“ ist durch heterogene städtebauliche Strukturen, Bebauungsdichten und Grundstücksgrößen charakterisiert. Hier befindet sich auch das schützenswerte, zu erhaltende Denkmalensemble auf dem Anwesen Koloniestraße 1-5.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Klärung, inwieweit Intensivierungen der baulichen Nutzung aufgrund des erheblichen „Verdichtungsdrucks“ in Kirchseeon städtebaulich noch vertretbar sind bzw. bereits städtebauliche Spannungen auslösen und Fehlentwicklungen begründet werden.

Vor diesem Hintergrund besteht für das im Beschlussvorschlag genannte Gebiet ein städtebauliches Erfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch für die Aufstellung eines qualifizierten Bauleitplans.

Städtebauliches Ziel ist die Klärung der Belange

- der Stellplatzthematik (insbesondere Anordnung und Andienung);
- der Abgrenzung der überbaubaren Bereiche gegenüber den nicht überbaubaren / unversiegelten Bereichen;
- der Klärung der verträglichen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (Höhenlage, Wand- und Firsthöhen);
- der Regelung der zulässigen Grundflächen für Haupt- und Nebenanlagen;
- der Anordnung der Hauptanlagen;
- der Regelungen zu Abgrabungen;
- des Immissionsschutzes insbesondere i.Z. der unmittelbar angrenzenden Bahnanlagen sowie bereichsweise der B 304;
- der gestalterischen Vorgaben insbesondere i. Z. der Vorgärten;
- des gestalterischen Charakters der noch dörflich geprägten Anliegerstraßen.

Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieser Beschlussvorlage ist, rot gekennzeichnet dargestellt:

Haushaltsauswirkungen:

Planungskosten

Diskussionsverlauf:

In seinem Sachvortrag ging Hr. K. u. a. darauf ein, weshalb nicht die gesamte Rotbuchenstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde. Er begründete dies mit stadtplanerischen Aspekten.

Anschließend fasste der Marktgemeinderat nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

1. Für das Gebiet „Koloniestraße“ wird der Bebauungsplan Nr. 101 aufgestellt. Bei dem Bebauungsplan Nr. 101 handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt wird (Bebauungsplan der Innenentwicklung); es erfolgt entsprechend keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch.
2. Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:
 - der Stellplatzthematik (insbesondere Anordnung und Andienung);
 - der Abgrenzung der überbaubaren Bereiche gegenüber den nicht überbaubaren / unversiegelten Bereichen;
 - der Klärung der verträglichen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (Höhenlage, Wand- und Firsthöhen);
 - der Regelung der zulässigen Grundflächen für Haupt- und Nebenanlagen;
 - der Anordnung der Hauptanlagen;
 - der Regelungen zu Abgrabungen;
 - des Immissionsschutzes insbesondere i.Z. der unmittelbar angrenzenden Bahnanlagen sowie bereichsweise der B 304;
 - der gestalterischen Vorgaben insbesondere i. Z. der Vorgärten;
 - des gestalterischen Charakters der noch dörflich geprägten Anliegerstraßen.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das in der Gemarkung Kirchseeon liegenden Grundstücke Fl.Nr. 261/3, 261/23, 261/11, 261/12, 261/13, 261/14, 261/15, 261/16, 261/17, 261/18, 261/19, 261/20, 261/21, 261/22, 261/10, 261/8, 261/6, 261/7, 261/4, 261/5, 261/43, 261/45, 261/46, 261/24, 261/25, 261/26, 261/27, 261/28, 261/29, 261/30, 261/31, 261/32, 261/33, 261/34, 261/35, 261/36, 261/37, 261/38, 261/39, 261/40, 261/41, 262/ 2 (Teilfläche Koloniestraße), 262/25, 262/37, 285/98 (Teilfläche Rotbuchenstraße), 285/35, 285/37, 285/38, 285/50, 285/52, 285/53, 285/74, 285/39, 285/73, 285/72, 285/97, 285/36, 285/186, 285/147, 285/185, 285/10, 285/148, 285/182, 285/158, 285/159, 285/160, 285/161, 285/162, 285/163, 285/164, 285/164, 285/165, 285/166, 285/167, 285/168, 285/169, 285/170, 285/171, 285/172, 285/173, 285/174, 285/175, 285/176, 285/177, 285/178, 285/179, 285/180, 285/181, 285/183, 285/187, 285/34, 285/71.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden: von der Münchner Straße (Fl.Nr. 103) und der „Baureihe südlich der Flurstraße“ (Fl.Nrn. 262/5, 262/11, 262/12, 262/42, 262/13, 262/41, 262/14, 262/54, 262/15, 262/16, 262/40, 262/3, 262/4, 269/4)
 - im Osten: von der Straße Waldbahn (Fl.Nr. 269/2) sowie der Koloniestraße
 - im Süden: von der Bahntrasse
 - im Westen: von den Grundstücken Fl.Nr. 337/4, 257/19 und 257/3.
4. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die erforderlichen Planungsbüros und Fachgutachter einzuschalten und zu beauftragen.

5. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch).

Dem Marktgemeinderat Kirchseeon wird zu gegebener Zeit ein Entwurf für den Bebauungsplan zur Billigung vorgelegt. Nach Vorliegen des Billigungsbeschlusses werden eine Beteiligung der Öffentlichkeit und zu einem späteren Zeitpunkt die öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchgeführt. In beiden Beteiligungsverfahren wird Interessierten die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans vorzubringen.

Die Zeiträume der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Auslegung werden jeweils zu gegebener Zeit bekannt gegeben.

Abstimmungsergebnis: 20 JA Stimmen : 1 NEIN Stimmen

MGR E. nahm aufgrund Art. 49 GO nicht an der Beratung und Abstimmung teil.

7.) Bebauungsplan Nr. 102 - Gebiet "Hügelweg"
Hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Das Gebiet „Hügel“ ist durch kleinmaßstäbliche Baustrukturen, unterschiedliche Bauweisen und Grundstücksgrößen charakterisiert. In letzter Zeit wurden mehrfach Anfragen bzgl. einer teilweise erheblichen, baulichen Nachverdichtung vorgebracht – der Siedlungscharakter würde sich damit deutlich ändern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Klärung, inwieweit Intensivierungen der baulichen Nutzung aufgrund des erheblichen „Verdichtungsdrucks“ in Kirchseeon städtebaulich noch vertretbar sind bzw. bereits städtebauliche Spannungen auslösen und Fehlentwicklungen begründet werden.

Vor diesem Hintergrund besteht für das im Beschlussvorschlag genannte Gebiet ein städtebauliches Erfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch für die Aufstellung eines qualifizierten Bauleitplans.

Städtebauliches Ziel ist die Klärung der Belange

- der Stellplatzthematik (insbesondere Anordnung und Andienung);
- der Abgrenzung der überbaubaren Bereiche gegenüber den nicht überbaubaren / unversiegelten Bereichen;
- der Klärung der verträglichen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (Höhenlage, Wand- und Firsthöhen);
- der Regelung der zulässigen Grundflächen für Haupt- und Nebenanlagen;
- der Anordnung der Hauptanlagen;
- der Regelungen zu Abgrabungen;
- des Immissionsschutzes insbesondere i.Z. der unmittelbar angrenzenden B 304 sowie der nachfolgenden Bahnanlagen;

Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieser Beschlussvorlage ist, rot gekennzeichnet dargestellt

Haushaltsauswirkungen:

Keine.

Diskussionsverlauf:

MGRin Dr. M. verwies auf die Höhenentwicklung der Baukörper an der B304 und fragte nach Einzelheiten zum zugrunde liegenden Bauantrag.

Hr. K. führte aus, dass der Bebauungsplan nicht deshalb in die Aufstellungsphase ginge, um höhere Baukörper an der Münchner Str. zu verhindern. Der eingereichte Bauantrag für das Anwesen Hügelweg 1 wäre aus städtebaulicher Sicht durchaus kritisch zu sehen. Mit dem Bauwerbern müssten im Zuge der Bauleitplanung zunächst Kompromisse erzielt werden.

Der Marktgemeinderat fasste anschließend nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

1. Für das Gebiet „Hügelweg“ wird der Bebauungsplan Nr. 102 aufgestellt. Bei dem Bebauungsplan Nr. 102 handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt wird (Bebauungsplan der Innenentwicklung); es erfolgt entsprechend keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch.
2. Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:
 - der Stellplatzthematik (insbesondere Anordnung und Andienung);
 - der Abgrenzung der überbaubaren Bereiche gegenüber den nicht überbaubaren / unversiegelten Bereichen;
 - der Klärung der vertraglichen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (Höhenlage, Wand- und Firsthöhen);
 - der Regelung der zulässigen Grundflächen für Haupt- und Nebenanlagen;
 - der Anordnung der Hauptanlagen;
 - der Regelungen zu Abgrabungen;
 - des Immissionsschutzes insbesondere i.Z. der unmittelbar angrenzenden B 304 sowie der nachfolgenden Bahnanlagen;
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das in der Gemarkung Kirchseeon liegenden Grundstücke Fl.Nr. 251/39, 251/32, 251/4, 251/2, 251/3, 251/7, 251/46, 251/45, 251/12 (Hügelweg), 251/8, 251/9, 251/10, 251/11, 251/44, 251/42, 251/43 und 251/48.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden: von der Münchner Straße (Fl.Nr. 103)
 - im Osten von dem Grundstück Fl.Nr. 251/13
 - im Süden: von der Ahornstraße (Fl.Nr. 251/30)
 - im Westen: von der Ahornstraße (Fl.Nr. 225/8)
4. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die erforderlichen Planungsbüros und Fachgutachter einzuschalten und zu beauftragen.
 5. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch).

Dem Marktgemeinderat Kirchseeon wird zu gegebener Zeit ein Entwurf für den Bebauungsplan zur Billigung vorgelegt. Nach Vorliegen des Billigungsbeschlusses werden eine Beteiligung der Öffentlichkeit und zu einem späteren Zeitpunkt die öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchgeführt. In beiden Beteiligungsverfahren wird Interessierten die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans vorzubringen.

Die Zeiträume der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Auslegung werden jeweils zu gegeben Zeit bekannt gegeben.

Abstimmungsergebnis: 23 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

8.) Bebauungsplan Nr. 102 - Gebiet "Hügelweg" Hier: Erlass Veränderungssperre

Sachverhalt:

Unter vorstehender Ziff. I. hat die Gemeinde beschlossen, für die Grundstücke Fl.Nrn. 251/39, 251/32, 251/4, 251/2, 251/3, 251/7, 251/45, 251/12 (Hügelweg), 251/8, 251/9, 251/10, 251/11, 251/44, 251/42, 251/43 und 251/48 der Gemarkung Kirchseeon den Bebauungsplan Nr. 102 „Hügelweg“ aufzustellen.

Zur Sicherung dieser Planungsabsicht soll eine Veränderungssperre erlassen werden.

Der Satzungsentwurf ist diesem Beschlussvorschlag als Anlage beigelegt.

Diskussionsverlauf:

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat Kirchseeon beschließt zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 102 „Hügelweg“ aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) die in der Anlage beigelegte Veränderungssperre als Satzung.

Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses und der Satzung.

Die Verwaltung wird gebeten, die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 23 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

9.) Aufstockung eines Wohngebäudes mit Außentreppe in Kirchseeon, Münchner Str. 115, Fl. Nr. 251/4 der Gemarkung Kirchseeon Hier: Bauantrag
--

Sachverhalt:

Mit Datum vom 06.04.23 wurde die Verwaltung am Bauantrag „Aufstockung eines Wohngebäudes mit Außentreppe“ in Kirchseeon Münchner Str.115 beteiligt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Marktgemeinderat hat in den vorhergehenden Tagesordnungspunkten die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Hügelweg“ sowie den Erlass einer diesbezüglichen Veränderungssperre, die das antragsgegenständliche Grundstück einschließt, beschlossen. Sie steht dem gestellten Bauantrag entgegen. Das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB kann daher nicht erteilt werden.

Die tatbestandlichen Voraussetzungen nach § 14 Abs. 2 BauGB für die Erteilung einer Ausnahme liegen nicht vor, weil zu befürchten ist, dass die Verwirklichung des Vorhabens die Durchführung der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Auch dazu kann daher das Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden.

Haushaltsauswirkungen:

Keine.

Umweltauswirkungen:

Keine.

Diskussionsverlauf:

Ohne weitere Wortmeldung fasste das Gremium einstimmig nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

Zum Bauantrag für die „Aufstockung eines Wohngebäudes mit Außentreppe in Kirchseeon“ Münchner Str. 115, Fl.Nr. 251/4, Gemarkung Kirchseeon“, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB versagt.

Zu einer Ausnahme von den Verboten der Veränderungssperre wird das Einvernehmen gem. § 14 Abs. 2 BauGB versagt.

Abstimmungsergebnis: 23 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

10.)	Erweiterung eines Einfamilienhauses mit drei Kinderzimmern im DG, Hügelweg 1, Fl.Nr. 251/8 der Gemarkung Kirchseeon Hier: Bauantrag
-------------	--

Sachverhalt:

Mit Datum vom 03.07.23 wurde die Verwaltung am Bauantrag „Erweiterung eines Einfamilienhauses mit drei Kinderzimmern im DG“ in Kirchseeon Hügelweg 1 beteiligt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Marktgemeinderat hat in den vorhergehenden Tagesordnungspunkten die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Hügelweg“ sowie den Erlass einer diesbezüglichen Veränderungssperre, die das antragsgegenständliche Grundstück einschließt, beschlossen. Sie steht dem gestellten Bauantrag entgegen. Das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB kann daher nicht erteilt werden.

Die tatbestandlichen Voraussetzungen nach § 14 Abs. 2 BauGB für die Erteilung einer Ausnahme liegen nicht vor, weil zu befürchten ist, dass die Verwirklichung des Vorhabens die Durchführung der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Auch dazu kann daher das Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden.

Haushaltsauswirkungen:

keine

Umweltauswirkungen:

keine

Diskussionsverlauf:

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

Zum Bauantrag für die „Erweiterung eines Einfamilienhauses mit drei Kinderzimmern im DG, Hügelweg 1 Fl.Nr. 251/8, Gemarkung Kirchseeon“, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB versagt.

Zu einer Ausnahme von den Verboten der Veränderungssperre wird das Einvernehmen gem. § 14 Abs. 2 BauGB versagt.

Abstimmungsergebnis: 23 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

11.) Bekanntgaben und Ratsanfragen

Diskussionsverlauf:

Der Vorsitzende kündigte an, dass die Sitzung des Marktgemeinderates zum Ratsbegehren am 24.07.2023 in der ATSV-Halle stattfinden werde.

MGRin B. bat um die Durchführung von Rückschnittarbeiten am Radweg an der Bundesstraße.

MGRin B. verwies auf mehrere Plakatierungen im Bereich des Autohaus Schlöffel. Er bat die Verwaltung die Rechtmäßigkeit zu überprüfen. Auch mit Blick in die Zukunft bat er darum, derartige Plakatierungsmaßnahmen im Auge zu behalten.

MGRin Dr. M. sprach die derzeit laufende Petition für das Hallenbad an und fragte nach, wann sich das Gremium inhaltlich damit auseinandersetzen werde.

Der Vorsitzende sagte, dass zunächst noch die weitere Entwicklung abgewartet werde. Nachdem eine Wiedereröffnung nach aktuellem Stand keine Option sei, schloss er eine formelle Behandlung im Marktgemeinderat tendenziell eher aus.

MGRin O. verwies auf die kürzlich vorgestellte Fiskalanalyse für das ehem. Bahnschwellenwerk und gab zu Bedenken, dass die darin eingeplanten 4 Mio. für eine Mittelschule durch die Neukonzeption der Schule Eglharting und den damit verbundenen Mehrkosten entsprechend korrigiert werden müssen. Sie bat die Verwaltung, dies nochmals konkret zu überprüfen.

Auch MGRin T. merkte an, dass vermehrt unzulässige Plakatierungen im Gemeindegebiet festzustellen seien. Zuletzt hätte auch der Betreiber des Sommermarktes gegen die Bestimmungen verstoßen.

MGRin B. verwies auf ein Grundstück in der Alpenstraße (Hausnummer 8), dass nur unzureichend abgesichert ist. Gerade für Kinder würde das Grundstück aktuell eine Gefahr darstellen. Weiter fragte sich nach dem Stand zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Hubertussiedlung.

Hr. K. antwortete, dass die weitere Vorgehensweise aktuell intern diskutiert und zur Beratung im Marktgemeinderat vorbereitet werde.

MGR C. fragte nach der Möglichkeit, das Wasser des Hallenbads für die Bewässerung von Pflanzen und Grünflächen zu nutzen.

Fr. M. sagte, dass dies bereits praktiziert werde.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr folgten, schloss der Vorsitzende um 20:55 Uhr die öffentliche Sitzung.

Markt Kirchseeon

Vorsitzender

Jan Paepow
Erster Bürgermeister

Schriftführer

