



## Markt Kirchseeon

### **NIEDERSCHRIFT** über die öffentliche

### **Sitzung des Marktgemeinderates**

vom 24.07.2023  
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.)	Entwicklung des ehem. Schwellenwerksgeländes Hier: a) Ratsbegehren; Beratung und Beschlussfassung b) Fragestellung zum Ratsbegehren; Beratung und Beschlussfassung
3.)	Entwicklung des ehem. Schwellenwerksgeländes Hier: Informationsbroschüre; Beratung und Beschlussfassung
4.)	Entwicklung des ehem. Schwellenwerksgeländes Hier: Vereinbarung zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert; Bekanntgabe
5.)	Hallenbad Kirchseeon Hier: Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen
6.)	Kernforderungen zum Planungsabschnitt Trudering - Grafing Hier: Beschlussfassung
7.)	Bekanntgaben, Ratsanfragen

## Sitzungsbericht:

Um 19.00 Uhr eröffnete der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Jan Paepow die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 24.07.2023.

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. Der Vorsitzende informierte das Gremium über die Verschiebung des nichtöffentlichen TOP 1 in den öffentlichen Sitzungsteil. Aufgrund des großen Zuschauerandrangs wurde TOP 5 des öffentlichen Teils zu Beginn der Sitzung behandelt. Der Marktgemeinderat nahm dies zustimmend zur Kenntnis.

Das Ergebnis der Beratung zu den Tagesordnungspunkten 1 bis 7 ist den nachfolgenden Beschlüssen, die Bestandteil dieser Sitzungsniederschrift sind, zu entnehmen.

## Öffentliche Sitzung

<b>1.) Bürgerfragen</b>
-------------------------

### **Diskussionsverlauf:**

Aus dem Kreis der anwesenden Bürgerschaft fragte Hr. B. nach, ob in dieser Sitzung ausnahmsweise Bürgerfragen zum ehem. Bahnschwellenwerk nach Abschluss der Tagesordnung zugelassen werden könnten.

Der Vorsitzende sagte dies zu.

<b>2.)</b>	<b>Entwicklung des ehem. Schwellenwerksgeländes</b>
	<b>Hier:</b>
	<b>a) Ratsbegehren; Beratung und Beschlussfassung</b>
	<b>b) Fragestellung zum Ratsbegehren; Beratung und Beschlussfassung</b>

### **Sachverhalt:**

In Kirchseeon liegt in zentraler Lage das Grundstücksareal (=>„Projektareal“) des ehemaligen Bahnschwellenwerkes/„IVECO“-Geländes, das inzwischen der „Otto-Gruppe“ Hamburg gehört.

Eigentümerin ist die Firma EFFE Grundbesitzgesellschaft mbH, Münchner Straße 22, 85614 Kirchseeon, 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“ („IVECO“-Gelände) vorstellen könne, sofern die Problemkomplexe abgearbeitet sind.

Parallel zur Abarbeitung dieser Problembereiche wurde eine (informelle!) Bürgerbeteiligung gestartet, in deren Rahmen das Planungskonzept des Investors im Sinne der Bürger und Bürgerinnen optimiert worden ist. Um die Bürgerbeteiligung anzuerkennen, könnte die optimierte Planung zum städtebaulichen Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erklärt werden, womit diese Planung in ein eventuelles Bauleitplanverfahren als Belang einzustellen und mit abzuwägen ist. Eine Bindung des Marktgemeinderates ist hiermit nur insoweit verbunden, als dieses Konzept zu berücksichtigen ist; dieses kann jedoch in der Bauleitplanung auch ganz oder teilweise abgelehnt werden.

Der Marktgemeinderat hat sich in seiner öffentlichen Sitzung vom 30. Januar 2023 bereits mit der grundsätzlichen Frage nach der Durchführung eines Ratsbegehrens befasst und mit großer Mehrheit (20:2 Stimmen) den Beschluss gefasst, dass er sich für die Durchführung eines Ratsbegehrens im Sinne von Art. 18a Abs. 2 GO ausspricht, in dessen Rahmen die Bürgerinnen und Bürger von Kirchseeon über die Einleitung eines oder mehrere Bauleitplanverfahren für das „ehemalige Schwellenwerksgelände“ entscheiden sollen. Weiter wurde beschlossen, dass der Beschluss, ein Ratsbegehren durchzuführen, gesondert zu fassen und mit diesem Grundsatzbeschluss nicht verbunden ist. Gleiches gilt für die Fragestellung / für die Fragestellungen, über die die Bürgerinnen und Bürger von Kirchseeon entscheiden sollen.

Bei dem ehemaligen Schwellenwerksgelände (ehem. „IVECO“-Gelände) handelt es sich um ein bedeutendes Projekt für die Ortsentwicklung von Kirchseeon, weshalb die Bürger und Bürgerinnen von Kirchseeon über den Start dieses Projekts entscheiden sollen. Hiermit wird nur über die Einleitung des oder der Bauleitplanverfahren für das ehemalige Schwellenwerksgelände entschieden, was bei positivem Ausgang des Ratsbegehrens bedeutet, dass die Bauleitplanung und damit der Entscheidungsprozess über die eventuelle

Bebauung dieses Gebiets einzuleiten sind. Der Prozess selbst ist kraft Gesetzes ergebnisoffen zu führen, was zur Konsequenz hat, dass auch die Einstellung dieses Prozesses als Möglichkeit gegeben und zu entscheiden ist, sofern die städtebauliche Entwicklung für den Markt Kirchseeon sich im Planungsprozess als negativ herausstellen sollte. Im Interesse des demokratischen Prozesses ist dieses Vorgehen und damit das Ratsbegehren zu befürworten.

### **Diskussionsverlauf:**

Nach einleitendem Sachvortrag eröffnete der Vorsitzende die Beratung im Zusammenhang mit dem geplanten Ratsbegehren.

Stellvertretend für die Fraktion Grüne Liste sprach sich MGRin O. grundsätzlich für das Ratsbegehren und die Durchführung eines Bürgerentscheides zur Entwicklung des ehem. Bahnschwellenwerks aus.

MGR S. fragte nach, ob er weiterhin von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen sei. Bejahendenfalls ordnete er das Vorgehen als politische Willkür ein.

Hr. Dr. F. erklärte, dass das Vorliegen einer persönlichen Beteiligung nach Art. 49 GO von Fall zu Fall zu bewerten sei. Beim Ratsbegehren kam die Verwaltung zum Ergebnis, dass bei der Entscheidung über die Durchführung des Bürgerentscheids keine Interessenskollision vorliegen würde.

Bevor das Ratsbegehren einstimmig verabschiedet wurde, wurden seitens der Fraktionssprecher\*innen die bestellten Vertreter des Abstimmungsausschusses benannt.

Der Vorsitzende leitete daraufhin zur Fragestellung des Bürgerentscheids über und führte aus, dass sich die Verwaltung in der vergangenen Woche mit der Rechtsaufsichtsbehörde über die rechtliche Zulässigkeit der ausformulierten Fragestellungen ausgetauscht habe. Die entsprechende Stellungnahme des LRA wurde den Mitgliedern mit Mail vom 21.07.2023 übermittelt.

Hr. Dr. F. erläuterte dem Marktgemeinderat zu jeder der vier Fragestellungen seine Rechtseinschätzung und jene der Rechtsaufsichtsbehörde. Von der Rechtsaufsichtsbehörde wurden nur die Buchstaben a) und b) als rechtlich zulässig erachtet. Bei den Buchstaben c) und d) wären die Formulierungen zu weit gefasst und damit zu unbestimmt.

Der Vorsitzende führte daraufhin aus, dass demzufolge auch die Buchstaben a) und b) als erstes zur Abstimmung gestellt werden würden.

MGRin K. monierte das beabsichtige Abstimmungsverfahren, da eine Abstimmung der von der Fraktion Grüne Liste eingereichten Fragestellung d) unter Umständen hinfällig werden würde. Seitens der Fraktion wurde im Vorfeld der Sitzung auch eine Korrektur der ausformulierten Fragestellung vorgeschlagen. Sie bat daher darum, auch über alle Varianten abstimmen zu lassen.

Der Vorsitzende sagte, dass zunächst Buchstabe a) zur Abstimmung gestellt werde. Sollte diese Variante eine demokratische Mehrheit erhalten, müsse über die anderen Varianten nicht mehr beschlossen werden.

MGRin Dr. M. wollte von Hr. Dr. F. wissen, ob alle der nun vorliegenden Fragestellungen rechtlich zulässig seien. Hr. Dr. F. antwortete, dass aus Sicht der Kommunalaufsicht lediglich die Varianten a) und b) rechtlich zulässig seien.

Der Vorsitzende stellte daraufhin die Fragestellung der Variante a) zur Abstimmung. Das Gremium stimmte dieser Fragestellung mehrheitlich zu.

### **Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat beschließt ein Ratsbegehren im Sinne von Art. 18a Abs. 2 GO; die Durchführung des Bürgerentscheids erfolgt zusammen mit der Landtagswahl in Bayern am 08. Oktober 2023.

Sollte die Genehmigung gemäß § 15 Abs. 4 der Satzung zu Bürgerbegehren und Bürgerentscheid vom 28.02.2012 in Verbindung mit Art. 10 GLkrWG versagt werden, findet der Bürgerentscheid am 15. Oktober 2023 statt.

Zu vollziehen ist die Satzung zum Bürgerbegehren und Bürgerentscheid vom 28.02.2012, insbesondere die Regelungen im 2. Teil. Dementsprechend ist ein Abstimmungsausschuss zu bilden, der aus folgenden Mitgliedern besteht:

- Abstimmungsleiter, das ist der Erste Bürgermeister als vorsitzendes Mitglied
- Folgende vier Beisitzer/-innen:
  - a) Paul H.                      Stellvertreter/-in: Tobias S.
  - b) Natalie K.                 Stellvertreter/-in: Andreas O.
  - c) Christian E.               Stellvertreter/-in: Klaus V.
  - d) Barbara B.                Stellvertreter/-in: Diana T.

Die Stimmbezirke entsprechen den Stimmbezirken bei den Wahlen.

**Abstimmungsergebnis:** 24 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

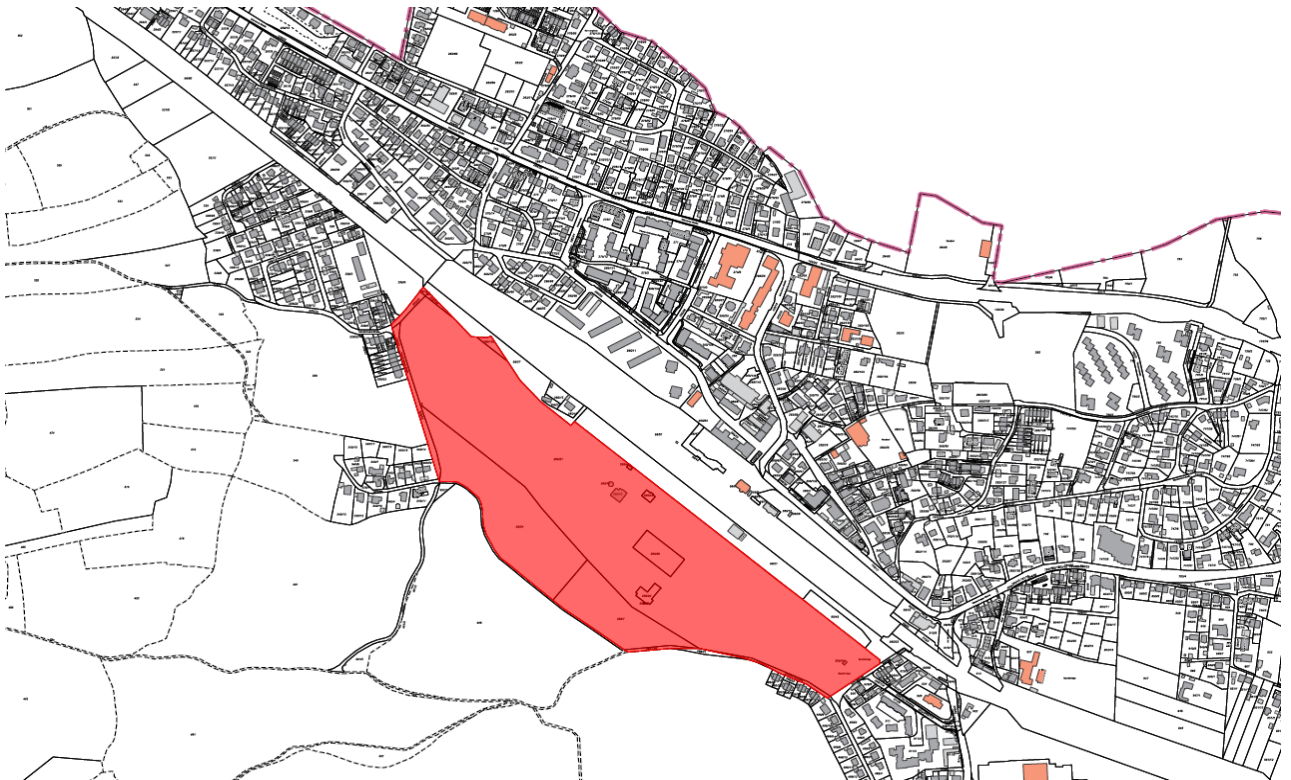
## Beschluss 2:

Das Ratsbegehren ist mit folgender Fragestellung durchzuführen, die mit *Ja* oder *Nein* zu beantworten ist:

- a) Sind Sie dafür, den Marktgemeinderat damit zu beauftragen, das Bauleitplanverfahren für das ehemalige Schwellenwerksgelände/“IVECO“-Gelände (siehe beigefügten Lageplan) unter Aufrechterhaltung des denkmalgeschützten Wasserturms und der unter Denkmalschutz stehenden Kantine **mit folgenden, mit der Bürgerschaft erarbeiteten Nutzungen** einzuleiten?

Nutzungen:

- Flächen für Wohnen
- Flächen für Kinder / Bildung / Gemeinschaft
- Flächen für Büros / Praxen / Einzelhandel / Gewerbe
- Grün und Freizeitflächen
- Wohnstraßen / Erschließung öffentlicher Raum



**Abstimmungsergebnis:** 13 JA Stimmen : 11 NEIN Stimmen

<b>3.)</b>	<b>Entwicklung des ehem. Schwellenwerksgeländes</b> <b>Hier: Informationsbroschüre; Beratung und Beschlussfassung</b>
------------	--

**Sachverhalt:**

Der Markt Kirchseeon lässt derzeit im Zusammenhang mit dem voraussichtlich anstehenden Ratsbegehren zum Sachstand der diskutierten Entwicklung des ehemaligen Schwellenwerks eine Informationsbroschüre für die Bürger und Bürgerinnen erarbeiten.

Der Entwurf der Informationsbroschüre soll dem Marktgemeinderat zur Beratung vorgelegt werden.

*Zur Ladung lag der Entwurf der Informationsbroschüre vom beauftragten Büro FIRU noch nicht vor. Dieser wird nachgeladen, sofern der Entwurf noch rechtzeitig zur Sitzung vom Büro FIRU übersandt werden kann.*

**Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende informierte das Gremium darüber, dass noch kein präsentationsfähiger Entwurf der Informationsbroschüre vorliegen würde.

MGR H. regte angesichts der unterschiedlichen Fraktionsstärken im Marktgemeinderat an, dass jedes Mitglied in der Informationsbroschüre ein zeichenbegrenztes Statement zum Projekt abgeben sollte.

MGR C. sprach sich gegen das Zusammenschließen von Mitgliedern des Marktgemeinderates aus.

Das Gremium stimmte diesem Vorschlag zu und fasste nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat beschließt, jedem Mitglied des Marktgemeinderates einen zeichenbegrenzten Platzanspruch von 450 Zeichen für ein Statement in der Informationsbroschüre anzubieten. Jedem Mitglied steht es frei, sich mit anderen Mitgliedern bzw. fraktionsweise für eine gemeinsames Statement zusammenzuschließen.

**Abstimmungsergebnis:** 16 JA Stimmen : 8 NEIN Stimmen



**4.) Entwicklung des ehem. Schwellenwerksgeländes**  
**Hier: Vereinbarung zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert;**  
**Bekanntgabe**

**Sachverhalt:**

Herr Dr.-Ing. Jens-Martin Gutsche vom Büro „Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität – Planung Beratung Forschung GbR“ aus Hamburg ermittelte in Form einer vorläufigen Initialberechnung die etwaige Haushaltsbelastung des Marktes Kirchseeon, die aus dem Projekt „Entwicklung des ehemaligen Bahnschwellenwerks“ (=“IVECO“-Gelände) resultieren kann.

Dieser hob u.a. auf den sog. **entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert** ab, der für die Haushaltsbelastung des Marktes Kirchseeon entscheidend ist.

Es geht um die Frage, zu welchem *Wert / Preis* die Gemeinbedarfsflächen, die öffentlichen Bedarfsflächen und die öffentlichen Grünflächen auf den Markt Kirchseeon übertragen werden bzw. wie diese Grundstücksübertragungen im Rahmen der sog. Angemessenheitsprüfung gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB anzusetzen sind. Dieser *Wert / Preis* muss „eingefroren“ werden, da sich dieser aufgrund der Bauleitplanung des Marktes Kirchseeon und der sonstigen Aktivitäten, die im Grundstücksmarkt als Entwicklungsmaßnahmen gedeutet werden können, nach oben verändert wird. Um diesen Effekt zu vermeiden, stellt der Gesetzgeber die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff BauGB zur Verfügung, die nur dann einzuleiten ist, wenn nicht eine Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Markt Kirchseeon zustande kommt.

**Diese Vereinbarung wurde verhandelt und erfolgreich zum Abschluss gebracht**, wie der notariellen Urkunde vom 14. Juli 2023, Notar Robert Martin, Ebersberg, zu entnehmen ist.

Diese ist vom Marktgemeinderat am 17.07.2023 genehmigt worden.

**Die Vereinbarung befasst sich schwerpunktmäßig mit der Fixierung des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswertes, sieht jedoch auch die Zustimmung des Grundstückseigentümers/Investors zu einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB vor.**

**Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende und Hr. Dr. F. gaben in öffentlicher Sitzung den Abschluss der Vereinbarung zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert bekannt.

<b>5.)</b>	<b>Hallenbad Kirchseeon</b> <b>Hier: Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen</b>
------------	---

**Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende informierte das Gremium und die anwesende Bürgerschaft über die Hintergründe der Schließung des Hallenbads. Er verwies auf die veraltete Schwimmbadtechnik, die eine Lieferung von entsprechenden Ersatzteilen teilweise unmöglich macht. Weiter könnte es aufgrund des technischen Zustandes vermehrt zu kurzfristigen Schließungen kommen, die vor allem den Vereinen und sonstigen Nutzern die erforderliche Planungssicherheit nehmen würde. Für die Ertüchtigung des Hallenbads stehe derzeit ein nicht leistbarer Sanierungsstau von ca. 8 Millionen im Raum, wobei die detaillierten Kosten über eine Machbarkeitsanalyse eruiert werden sollen. Seitens der Verwaltung werden derzeit mögliche Förderkulissen, auf die der Markt auch zwingend angewiesen sei, geprüft. Über die Finanzierung des verbleibenden Deltas werde der Vorsitzende ebenso Gespräche mit den anderen Landkreismunicipalitäten führen. Die Verwaltung befinde es derzeit auch in den fortgeschrittenen Gesprächen mit der Geschäftsführung des BFW bzgl. der Nutzung des dortigen Hallenbads. Der Vorsitzende zeigte sich zuversichtlich, dass die Gemeinde den Vereinen nach den anstehenden Sommerferien dort eine adäquate Alternative anbieten könne. Abschließend brachte der Vorsitzende zum Ausdruck, dass das letzte Wort in Sachen Hallenbad noch nicht gesprochen sei.

Anschließend eröffnete der Vorsitzende die Diskussion.

MGRin Dr. M. beantragte die formelle Behandlung der Online-Petition zum Hallenbad im Marktgemeinderat, da diese mitunter an die Gemeinde gerichtet sei. Trotz des bestehenden Risikos von langfristigen Schließungen sprach sie sich dafür aus, das Hallenbad weiterhin offen zu halten.

MGRin H. pflichtete dem bei und führte aus, dass zumindest der Sanierungsaufwand für die kurzfristigen Maßnahmen im Hallenbad durch die Gemeinde übernommen werden sollte.

MGRin T. fragte nach, inwieweit die Turnhalle vom Sanierungsstau betroffen sei. Der Vorsitzende antwortete, dass die Turnhalle nur bei einer Generalsanierung des gesamten Gebäudes miteinbezogen werde.

Auf die Frage einer anwesenden Bürgerin, ob im Hallenbad auch öffentliches Schwimmen, z. B. für Familien, darstellbar wäre, sagte der Vorsitzende, dass dieses Bad nicht für den öffentlichen Badebetrieb konzipiert sei.

MGRin B. wies abschließend auf das jährliche Defizit des Hallenbads hin und brachte zum Ausdruck, dass sich der Marktgemeinderat eine Entscheidung über die Zukunft des Hallenbads wahrlich nicht leicht machen würde.

Abschließend stellte der Vorsitzende den Antrag von MGRin Dr. M. zur Behandlung der Online-Petition zur Abstimmung. Das Gremium fasste einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon stimmt dem Antrag von MGRin Dr. M. auf förmliche Behandlung der Online-Petition Hallenbad im Marktgemeinderat zu.

**Abstimmungsergebnis:** 24 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>6.) Kernforderungen zum Planungsabschnitt Trudering - Grafing</b> <b>Hier: Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

Die im Workshop mit den kommunalen Gebietskörperschaften und im Infoterminal des Dialogforums entstandenen sowie konsolidierten Kernforderungen zum Planungsabschnitt Trudering–Grafing (PA0) werden als Anlage zu diesem TOP im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

**Diskussionsverlauf:**

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

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon stimmt den konsolidierten Kernforderungen zum Planungsabschnitt Trudering–Grafing (PA0) vorbehaltlos zu.

Der erste Bürgermeister wird beauftragt, die Kernforderungen an die zuständigen Stellen weiterzuleiten.

**Abstimmungsergebnis:** 24 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

<b>7.) Bekanntgaben, Ratsanfragen</b>
---------------------------------------

**Diskussionsverlauf:**

MGRin O. bat die Verwaltung unter diesem TOP, die Vorgehensweise bei der Abstimmung zu den Fragestellungen zu TOP 2 nochmals zu prüfen. Sie äußerte an dieser Stelle nochmals ihr Unverständnis, weshalb nicht alle Fragestellungen zur Abstimmung gestellt wurden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr folgten, schloss der Vorsitzende um 21:00 Uhr die öffentliche Sitzung.

---

**Markt Kirchseeon**

Vorsitzender

---

Jan Paepflow  
Erster Bürgermeister

---

Schriftführer