



Markt Kirchseeon

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

Sitzung des Marktgemeinderates

vom 09. Oktober 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 Sitzungsniederschrift vom 04.09.2023
3.)	Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 11.09.2023
4.)	Ratsbegehren des Marktgemeinderates - Ehem. Bahnschwellenwerk Hier: Ergebnis Bürgerentscheid vom 08.10.2023
5.)	Sturzflutrisikomanagement im Kirchseeoner Moos und Durchlass Osterseeon Hier: Darstellung der Gesamtsituation und Vorstellung von Maßnahmen
6.)	8. Änderung des FNP - Teil 8b "Sachlicher Teilflächennutzungsplan Konzentrationszonen Kies- und Sandabbau" der Gemeinde Kirchseeon Hier: Vorstellung des Vorentwurfs
7.)	Bauantrag zur Errichtung eines WC's am Friedhof Neukirchen Hier: Änderung wg. Kosten; Vorstellung neuer Möglichkeit
8.)	Schulturnhalle Eglharting Hier: Bauantrag auf Nutzungsänderung - Versammlungsstätte zur Schulturnhalle, Überarbeitung des Brandschutznachweises
9.)	Bauantrag zur Umnutzung einer Druckerei zu Wohnzwecken in Eglharting, Nordstraße 6 Hier: Tekturantrag
10.)	Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung in eine therapeutische Praxis in Kirchseeon, Münchner Str. 23, Fl. Nr. 271 der Gemarkung Kirchseeon
11.)	Antrag auf Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses in Kirchseeon, Gartenweg 1a, Fl. Nr. 282/202 der Gemarkung Kirchseeon
12.)	Entwicklungssatzung Moos Hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und Einstellung des Verfahrens
13.)	Bebauungsplan Nr. 103 "Moos" Hier: Aufstellungsbeschluss
14.)	Bebauungsplan Nr. 96 "Freiflächen PV Neukirchen" Hier: Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen und erneuter Auslegungsbeschluss, Beratung und Beschlussfassung
15.)	12. Änderung Flächennutzungsplans für das Gebiet Freiflächen PV-Anlage Neukirchen Hier: Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen und erneuter Auslegungsbeschluss
16.)	Verkehrs- und Löschwassersituation in der Parkstraße Hier: Ausschreibung der Planungsleistungen
17.)	Planung und Baumaßnahme "Forstseeoner Weg" Hier: Abstimmung über Kostenaufnahme in den Haushalt 2024
18.)	Betrieb eines Mietwagenunternehmens in Kirchseeon, Münchner Str. 10a Hier: Anhörung nach § 14 PBefG
19.)	Bekanntgaben und Ratsanfragen

Sitzungsbericht:

Um 19.00 Uhr eröffnete der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Jan Paeplov die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 09.10.2023.

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.

Die Ergebnisse der Beratungen zu den Tagesordnungspunkten 1 bis 19 sind den nachfolgenden Beschlüssen, die Bestandteil dieser Sitzungsniederschrift sind, zu entnehmen.

Öffentliche Sitzung

1.) Bürgerfragen

Sachverhalt:

Aus dem Kreis der anwesenden Bürgerschaft verwies Fr. N. auf die 2016 bekannt gewordene Herabstufung der Ortsdurchführung Kirchseeon im Bundesverkehrswegeplan und fragte nach, welche Maßnahmen die Marktgemeinde zur Besserung der Situation in den nächsten Jahren angehen werde.

Hr. Paeplov sagte, dass er hierzu ad hoc keine Antworten liefern könne, der Marktgemeinderat sich aber sicherlich damit auseinandersetzen werde.

Ein weiterer Bürger verwies auf die generelle Verkehrssituation in der Gemeinde und appellierte an den Gemeinderat, die im Rahmen der kürzlichen Bürgerbeteiligung erarbeiteten Ansätze, u. a. die Mobilitätskonzepte weiterhin zu verfolgen.

2.) Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 04.09.2023

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 Sitzungsprotokoll vom 04.09.2023 ist als Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt im RIS hinterlegt.

Haushaltsauswirkungen:

Keine

Umweltauswirkungen:

Keine

Diskussionsverlauf:

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat Kirchseeon genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 04.09.2023.

Abstimmungsergebnis: 23 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

3.) Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 11.09.2023

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 Sitzungsprotokoll vom 11.09.2023 ist als Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt im RIS hinterlegt.

Haushaltsauswirkungen:

Keine

Umweltauswirkungen:

Keine

Diskussionsverlauf:

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat Kirchseeon genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 11.09.2023.

Abstimmungsergebnis: 23 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

4.) Ratsbegehren des Marktgemeinderates - Ehem. Bahnschwellenwerk Hier: Ergebnis Bürgerentscheid vom 08.10.2023
--

Diskussionsverlauf:

Der Vorsitzende gab unter diesem Tagesordnungspunkt das abschließende amtliche Wahlergebnis des Bürgerentscheides vom 08.10.2023 bekannt.

Weiter informierte der Vorsitzende auch über eine im November geplante Sondersitzung, in welcher der gesamte Prozess bis zum Bürgerentscheid nochmals analysiert sowie Schwerpunktthemen für die Zukunft gemeinsam besprochen werden könnten.

5.)	Sturzflutrisikomanagement im Kirchseeoner Moos und Durchlass Osterseeon Hier: Darstellung der Gesamtsituation und Vorstellung von Maßnahmen
------------	--

Sachverhalt:

Starkregen und Sturzfluten führen in ganz Deutschland zu Überflutungen und zu hohen Schäden an Gebäuden und Infrastruktur. Auch in Kirchseeon sind aus vergangenen Starkregenereignissen Schäden bekannt.

Der Markt Kirchseeon hat daher frühzeitig reagiert und einen Förderantrag bei dem Bayerischen Umweltministerium zur Erstellung eines Sturzflut-Risikomanagements gestellt. Der Antrag wurde genehmigt und das Büro SPEKTER GmbH aus Herzogenaurach beauftragt.

Diese beinhalten die Berechnungsergebnisse und hydraulische Auswertung der Simulationsmodelle, sowie konzeptionelle Maßnahmen für die Handlungsfelder Informationsvorsorge und bauliche Maßnahmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Verwaltung werden die entsprechenden Fördermittel geprüft.

Diskussionsverlauf:

Zu diesen Tagesordnungspunkt durfte der Vorsitzende Hr. B., Hr. M. und Hr. K., die über MS Teams zugeschaltet wurden, begrüßen.

Alle drei informierten das Gremium über den Status Quo Ihrer Planungsleistungen im Bereich des Sturzflutrisiko-Management, der Moorrenaturierung und des Durchlasses im Ortsteil Osterseeon. Die Präsentationsfolien können über den Menüpunkt „Informationen – Marktgemeinderat“ im Ratsinformationssystem abgerufen werden.

Das Gremium nahm die vorgetragenen Zwischenergebnisse zur Kenntnis.

**6.) 8. Änderung des FNP - Teil 8b "Sachlicher Teilflächennutzungsplan Konzentrationszonen Kies- und Sandabbau" der Gemeinde Kirchseeon
Hier: Vorstellung des Vorentwurfs**

Sachverhalt:

Ziel der Marktgemeinde Kirchseeon ist es, den Abbau von Kies und Sand im Gemeindegebiet aus Gründen des Umweltschutzes sowie zur Sicherung städtebaulicher Entwicklungsmöglichkeiten und Freiraumqualitäten zu steuern und auf ein ortsverträgliches Maß zu beschränken. Die Planung soll dazu dienen, einen Ausgleich zwischen den Belangen des Umweltschutzes und der Rohstoffgewinnung herbeizuführen und städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele der Marktgemeinde zu wahren.

§ 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB ermöglicht Kommunen jedoch die Gewinnung von Bodenschätzen auf bestimmte Flächen zu konzentrieren und das übrige Gemeindegebiet für den genehmigungspflichtigen Kiesabbau auszuschließen. Dies erfolgt im Rahmen eines Sachlichen Teilflächennutzungsplans „Kies- und Sandabbau“ (Konzentrationsflächenplanung). Ohne eine entsprechende Planung mit steuernder Wirkung ist das gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegierte Vorhaben des Rohstoffabbaus grundsätzlich überall im Gemeindegebiet zulässig, insofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Die Steuerung und Einschränkung von Abgrabungsrechten ist an hohe Anforderungen geknüpft. Eine Beschränkung ist nur möglich, wenn andere Belange entgegenstehen und für die Rohstoffgewinnung ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden. Ein nachvollziehbares Standortkonzept ist daher Voraussetzung für die Wirksamkeit der Planung und die Einschränkung von Abgrabungsrechten zugunsten des Umweltschutzes und von Zielen auf kommunaler Ebene.

Vor diesem Hintergrund erläutert Herr Dörr vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München im Rahmen einer Präsentation mit Stand vom Oktober 2023 Ziel und Zweck der Konzentrationsflächenplanung, Anforderungen an die Konzentrationsflächenplanung, die Vorgehensweise bei der Konzentrationsflächenplanung und gab erste Anstöße für ein räumliches Gesamtkonzept.

- Weiche Tabuzone (regelmäßig ungeeignete Flächen)
- Grundsätzlich geeignete Flächen
- räumliches Gesamtkonzept (und Leitbildprozess FNP)
- ...

Diskussionsverlauf:

Der Vorsitzende durfte zu diesem Tagesordnungspunkt Hr. D. vom Planungsverband begrüßen.

Nach dessen Sachvortrag zur Konzentrationsflächenplanung für den Kiesabbau fragte ein Gemeinderatsmitglied nach, ob es sich bei der nun präsentierten Planung um eine Neuauflage handle. Sie bat Hr. Dörr um Bestätigung, dass dem Kiesabbau durch die

Regionalplanung der Vorrangflächen Vorzug vor den Wasserschutzgebietszonen gegeben wird.

Hr. D. bejahte dies.

Ein Gemeinderatsmitglied fragte nach, welche Flächen in die neue Konzentrationsflächenplanung aufgenommen wurden und welches Risiko damit einhergehe. Weiter fragte sie nach vorliegenden bodenschutzrechtlichen Genehmigungen, für die sich die Gemeinde unter Umständen schadensersatzpflichtig machen könnte.

Hr. D. sagte, dass sich lediglich die Nutzbarkeit von Teilflächen außerhalb der Konzentrationszonen verändern würde. Eine Schadenersatzpflicht der Gemeinde, z. B. für bereits genehmigte Abgrabungen, schloss er aus.

Ein Gemeinderatsmitglied fragte angesichts des sinkenden Grundwasserniveaus nach, ob sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur vorrangigen Behandlung von Kiesabbauflächen womöglich bald ändern könnten.

Hr. Paepow verwies auf rechtliche Vorgaben, die das Zusammenspiel vom Grundwasser und dem Kiesabbau regeln.

Anschließend fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum wird beauftragt, auf Basis der Diskussionsergebnisse den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans, Teil 8b „Sachlicher Teilflächennutzungsplan Konzentrationszonen Kies- und Sandabbau“ auszuarbeiten.

Die Marktverwaltung wird beauftragt, im Anschluss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 23 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

7.)	Bauantrag zur Errichtung eines WC's am Friedhof Neukirchen Hier: Änderung wg. Kosten; Vorstellung neuer Möglichkeit
------------	--

Sachverhalt:

Mit Datum vom 16.05.22 hat der Marktgemeinderat das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Geräteschuppens und Umplanung des Geräteraumes in der Leichenhalle zu einem öffentlichen WC erteilt. Mit Datum vom 20.10.22 hat die Verwaltung den Baugenehmigungsbescheid für das genannte Bauvorhaben vom LRA Ebersberg erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Baugenehmigungsbescheid enthält folgende Auflagen bzw. Nebenbestimmungen:

„Es ist durch regelmäßiges Überprüfen durch eine Fachfirma vom Markt Kirchseeon zu gewährleisten, dass die Abflussgrube dauerhaft dicht ist. Die Abwässer sind in regelmäßigen Abständen, in Auftrag des Marktes Kirchseeon, von einer Fachfirma zu entleeren und ordnungsgemäß entsorgen zu lassen.“

Auf der Grundlage des Bescheides wurden durch die Verwaltung die aktuellen Baukosten eingeholt. Diese belaufen sich nach einer letzten Zusammenstellung im April 2023 auf ca. 122.000,00 € zzgl. der laufenden Betriebskosten. Im Haushalt sind 75.000,00 € eingestellt.

Aus diesem Grund hat die Verwaltung nochmals nach Alternativen gesucht.

Dabei ist die Verwaltung auf eine neue Möglichkeit für Öffentliche EcoToiletten gestoßen. Die entsprechenden Details dieser EcoToiletten sind im Anhang beigelegt. Die Modelle sind barrierefrei und behindertengerecht. Es handelt sich um eine vandalismusfeste öffentliche Toilette, welche schon auf vielen Friedhöfen aufgestellt wurden. Man kann diese mieten oder kaufen. Die Versorgung erfolgt für das Handwaschbecken über Regenwasser.

Nach einer ersten Abstimmung mit dem LRA ist aufgrund des Außenbereiches und veränderten Entsorgung der Abwässer ein neuer Bauantrag bzw. eine Tektur notwendig.

Die EcoToilette würde in den Bereich des angedachten Geräteschuppens aufgestellt werden. Die Leichenhalle würde in ihrem jetzigen Bereich verbleiben. Der Weg bis zur Toilette würde befestigt werden und ist damit rollstuhl- und rollatorgerecht.

Haushaltsauswirkungen:

Siehe Aufstellung im Anhang zzgl. der Vorbereitung Untergrund – möglich durch den Bauhof

Umweltauswirkungen:

Keine

Diskussionsverlauf:

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

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Verwaltung mit der Tektur des genehmigten Bauantrages zur Errichtung eines Geräteschuppens und zur Umplanung des Geräteraumes in der Leichenhalle zu einem öffentlichen WC – genehmigt mit Datum vom 22.10.2022 – zu beauftragen.

Die Verwaltung wird beauftragt alle Baukosten und Wartungskosten zusammenzutragen und Vergleichsangebote einzuholen.

Abstimmungsergebnis: 23 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

8.) Schulturnhalle Eglharting
Hier: Bauantrag auf Nutzungsänderung - Versammlungsstätte zur Schulturnhalle, Überarbeitung des Brandschutznachweises

Sachverhalt:

In der Sitzung am 06.12.21 wurde die Verwaltung mit der Ausschreibung der Untersuchung Schulturnhalle Eglharting beauftragt, um das Schadenspotenzial zu ermitteln.

In der Sitzung vom 21.02.22 wurde die Verwaltung mit der Vergabe der Planungsleistungen an das Büro Dr. Heilmair Ingenieurgesellschaft beauftragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch das Büro Heilmair wurde der Bauantrag erarbeitet und im LRA Ebersberg eingereicht. Die eingereichten Unterlagen sind im Anhang beigelegt.

Mit Datum vom 27.07.23 wurde Verwaltung durch das LRA beauftragt Unterlagen bzw. klärende Sachverhalte nachzureichen.

Dabei handelte es sich um folgendes:

- Nachweis des der Aufzug im Ergebnis eine rollstuhlgerechte Erschließung aufweist:
Aufzug für eine rollstuhlgerechte Erschließung bemessen mit einem lichten Maß von 1,40 Meter x 1,10 Meter: Wir gehen davon aus, dass hiermit die Kabinengröße gemeint ist entsprechend der Vorgaben der DIN 18040. In der Werkplanung ELT, die im M 1:50 vorliegend war, bemisst sich der Fahrstuhlschacht im Rohbau auf 1,80 Meter x 1,70 Meter Lichte (s. Anhang). Gem. beiliegendem Beispiel für eine aktuell geplante Aufzugsanlage eines rollstuhlgerechten Fahrstuhls bemisst sich der Fahrstuhlschacht auf 1,70 Meter x 1,80 Meter bei einer resultierenden Lichte der Kabine mit 1,10 Meter x 1,40 Meter. Die entsprechenden Unterlagen wurden nachgereicht.
- Rampen im Außenbereich
Die Rampe im Außenbereich sollte nicht mehr als 6% Steigung aufweisen: Tatsächlich ist nicht bekannt, wo im Außenbereich eine Rampenanlage ausgewiesen wurde - das Gelände ist nahezu vollständig ebenerdig, merkliche Höhenunterschiede sind nicht vorhanden. Die Andienung von außen erfolgt über die barrierefreie Zufahrt (Niedrig- bzw. Tiefbord) unmittelbar zum erdgeschossigen Eingang - schwellenlos. Dieser Belang ist also erfüllt bzw. nicht relevant.
- Stellplätze dingliche Sicherung

Das LRA Ebersberg hat die Dingliche Sicherung der Stellplätze auf dem Flurstück 1178 der Gemarkung Kirchseeon entsprechend dem beigelegten Lageplan gefordert.

Die Sicherung wird entsprechend durch die Verwaltung vorbereitet.

Umweltauswirkungen:

Die vorhandenen Fassadenplatten werden durch den Bauhof, soweit möglich, weiterverwendet. Alle weiter anfallenden Materialien werden entsprechend den Vorgaben entsorgt.

Diskussionsverlauf:

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

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat erteilt der beantragten „Nutzungsänderung Versammlungsstätte zur Schulturnhalle, Überarbeitung Brandschutznachweis“ das gemeindliche Einvernehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt die dingliche Sicherung der Stellplätze durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 23 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

9.)	Bauantrag zur Umnutzung einer Druckerei zu Wohnzwecken in Eglharting, Nordstraße 6 Hier: Tekturantrag
------------	--

Sachverhalt:

Die Maßnahme im Innenbereich ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen - ein Bebauungsplan oder sonstige städtebauliche Satzungen sind nicht vorliegend.

Die Antragsunterlagen bestehen aus einem nur teilweise ausgefüllten Antragsformular des Antragstellers, wobei nicht ersichtlich ist, ob dieser bauvorlageberechtigt ist.

Gem. Anforderung wurden mit E-Mail vom 12.05.2023 ergänzende Unterlagen übermittelt, des Weiteren mit Eingangsstempel vom 25.07.2023 des Landratsamts Ebersberg: Berechnungen fehlen komplett.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beabsichtigt wird die Umnutzung des dem Wohngebäude nordseitig vorgesetzten Bauteils Druckerei (Baugenehmigung von 1973) zu Wohnzwecken. Nutzungsstrukturell wird dies aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich als positive Entwicklung im wohnbaulich geprägten Umfeld betrachtet. Störungen durch Lieferverkehre mit schweren LKW (Druckerei) auf der Anliegerstraße werden damit entbehrlich.

Inwieweit sich das Vorhaben in Art (zukünftig ausschließlich Wohnen) und Maß der Nutzung in den maßgeblichen Umgebungskontext einfügt, wurde nicht dargestellt bzw. klargelegt

Entsprechende Aussagen zu Grund- und Geschossflächen fehlen. Insbesondere die Grundfläche ist erheblich.

Im Zusammenhang der sehr knapp bemessenen Grenzabstände ist fraglich, ob eine auskömmliche Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie ein erforderlicher Immissionsschutz der geplanten Wohnung überhaupt möglich wird sowie die nachbarlichen Interessen gewahrt sind - auskömmliche Grenzabstände und Abstandsflächen).

Hinweis Stellplätze:

Dieser bauordnungsrechtliche Belang wurde vorliegend nicht abgefragt. In der Planzeichnung sind für das bestehende Wohngebäude zwei Stellplätze dargestellt, für die beantragte Umnutzung zwei hintereinander angeordnete Stellplätze im Vorfeld der vormaligen grenzständigen Garage, die zukünftig der Wohnung zugeordnet wird (Bezeichnung Vorraum). Die geplanten beiden Stellplätze sind damit nicht unabhängig voneinander anfahrbar und entsprechen demgemäß nicht den Vorgaben der Stellplatzsatzung des Marktes (§ 3 Abs. 4 der Satzung).

Der bestehende sog. „Vorraum“ wird im vorliegenden Antrag der geplanten Wohnung zugeordnet. Für den Vorraum ist als Grenzbebauung eine Nutzung als Aufenthaltsraum nicht zulässig.

Die zulässige Länge der Grenzbebauung – 9 Meter maximal an einer Grenze in der offenen Bauweise gem. Art. 6 BayBO - ist im Zusammenhang mit der anschließenden grenzständigen Bedachung überschritten: Ob die betreffenden baulichen Anlagen entlang der Grenze mit Zustimmung des Nachbarn errichtet wurden, ist nicht bekannt.

Haushaltsauswirkungen:

Keine

Umweltauswirkungen:

keine

Diskussionsverlauf:

Fr. M. führte aus, dass dem Bauantrag bis dato nicht die angeforderten Unterlagen nachgereicht worden sind. Der Bauantrag wäre demnach zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zustimmungsfähig und müsse daher aufgrund der Behandlungsfiktion negativ verbeschieden werden.

Das Gremium fasste daraufhin einstimmig nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat Kirchseeon betrachtet die Umnutzung der Druckerei zu Wohnen in nutzungsstruktureller Hinsicht am vorliegenden Standort als positiv.

Inwieweit sich das Maß der Nutzung in den Umgebungskontext einfügt, ist unklar.

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob ein auskömmlicher Stellplatznachweis gelingen wird sowie gesunde Wohnverhältnisse und die Wahrung nachbarschaftlicher Interessen (Abstandsflächen, Länge der Grenzbebauung) möglich werden.

Eine Einvernehmensentscheidung durch den Marktgemeinderat erscheint dann möglich, wenn die vorgenannten Themen einer Klärung zugeführt wurden – aktuell ist der Antrag nicht zustimmungsfähig.

Abstimmungsergebnis: 23 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

10.)	Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung in eine therapeutische Praxis in Kirchseeon, Münchner Str. 23, Fl. Nr. 271 der Gemarkung Kirchseeon
-------------	--

Sachverhalt:

Die beabsichtigte Nutzungsänderung einer (erdgeschossigen) Wohnung in eine therapeutische Praxis mit nur stundenweisem Betrieb in der Münchner Str. 23 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 der Marktgemeinde.

Gem. Angabe der Antragstellerin sind mit der Maßnahme keinerlei bauliche Eingriffe verbunden. Der Wohnung sind zwei Stellplätze in der Tiefgarage zugeordnet, die zukünftig der Praxisnutzung dienen sollen.

Im Bebauungsplan ist die Art der Nutzung als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt, gem. Festsetzung B. 1.1 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO dezidiert ausgeschlossen mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der vorliegend beantragten Praxis wird davon ausgegangen, dass es sich um Praxisräume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO handelt. Diese sind auch in einem WA nach § 4 BauNVO zulässig und werden nicht gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 als sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe betrachtet. Der Charakter des Wohngebäudes als solches wird durch die beantragte Maßnahme nicht beeinträchtigt – das Wohnen ist klar dominierend.

Immissionsschutz: Die Antragstellerin hat plausibel dargestellt, dass mit der Nutzungsänderung als (temporäre / nur stundenweise genutzte) therapeutische Einrichtung keine Mehrbelastung für die Nachbarschaft gegenüber einer Wohnnutzung ausgelöst wird, seitens der Hausverwaltung wurde dem entsprochen.

Antrag auf Befreiung von der Stellplatzsatzung: Gem. Stellplatzsatzung der Marktgemeinde beträgt die Mindestanzahl für Praxen – unabhängig von der Größe – drei nachzuweisende Stellplätze. Rein rechnerisch würde sich für die beantragte Praxis, dessen Hauptnutzfläche aus einem Therapieraum (vormaliges Wohnzimmer) besteht, tatsächlich noch deutlich weniger Stellplätze als die drei Stück (Mindestanzahl bei Praxen) ermitteln. Unabhängig davon ermittelt ist der betreffende Stellplatzbedarf nach Festsetzung B 4.3 des Bebauungsplans zu ermitteln: für Gemeinbedarfseinrichtungen nach den Richtlinien MABL Nr. 6/1978 vom 12.02.1978 - dies wären voraussichtlich deutlich weniger als die drei nachzuweisenden Stellplätze. Aus Sicht der Verwaltung kann der beantragten Befreiung – nachgewiesen werden die beiden bestehenden Stellplätze der (vormaligen) Wohnung – entsprochen werden: Es wird nicht davon ausgegangen, dass damit Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ausgelöst werden.

Haushaltsauswirkungen:

keine

Umweltauswirkungen:

keine

Diskussionsverlauf:

Nach Sachvortrag durch Fr. M. und kurzer anschließender Beratung zum Stellplatznachweis fasste der Marktgemeinderat mehrheitlich nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen für die beantragte Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer therapeutischen Praxis sowie der beantragten Befreiung von der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde.

Abstimmungsergebnis: 17 JA Stimmen : 6 NEIN Stimmen

11.) Antrag auf Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses in Kirchseeon, Gartenweg 1a, Fl. Nr. 282/202 der Gemarkung Kirchseeon

Sachverhalt:

Für die beabsichtigte Aufstockung wurde bereits im Jahr 2018 ein Baugesuch eingereicht, die Zustimmung wurde mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 29.10.2018 nicht erteilt. U.a. war aus Sicht des Marktgemeinderats eine Einfügung nach § 34 Abs. 1 BauGB in den Umgebungskontext durch die Höhe / Geschossigkeit der beantragten Bebauung sowie die beabsichtigten Vorbauten und Gauben nicht gegeben. Die Belange der Abstandsflächen sowie eines schlüssigen Stellplatznachweises waren nicht geklärt.

In der aktuell vorliegenden Planung wurde das Bauvolumen reduziert: auf das zusätzliche Dachgeschoss als Mansarddach wurde zugunsten eines flach geneigten Satteldaches über der Aufstockung (1.OG) verzichtet, ebenfalls wurde auf Gauben und Balkonvorbauten verzichtet. Die Grundfläche ist unverändert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch den aktuellen Wegfall des Mansardgeschosses und des Balkonvorbaus sind die beiden wesentlichen Gründe, die im Jahr 2018 für die "Nichteinfügung" nach § 34 Abs. 1 BauGB maßgeblich waren, entfallen.

Art der Nutzung:

Für das vormalige Garagen- und Lagergebäude ist eine Baugenehmigungsplanung vom 18.11.1975 vorliegend. Nicht vorliegend ist eine Planung, die eine Umnutzung zu Wohnzwecken beinhaltet. Die betreffende Umnutzung wäre ebenfalls zu beantragen, nicht nur die Aufstockung zu Wohnzwecken. Hinweis: Im Stellplatznachweis wird beim Bestand noch auf den „Zuschneideraum“ abgestellt.

Abstandsflächen:

Im Beschlussbuchauszug vom 15.12.1970 wird seitens der Marktgemeinde einer Überschreitung von Abstandsflächen im Süden, Westen und Norden zugestimmt – dies betrifft allerdings nur die seinerzeit beantragte Aufstockung sowie Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses Anwesen Münchner Str. 22 (Fl.Nr. 282/27) und nicht das aktuell antragsgegenständliche Vorhaben: dies wurde erst 1975 genehmigt und war nicht Gegenstand des Antrags aus 1970.

Die aktuelle Planung mit Aufstockung stellt darauf ab, dass die Abstandsflächen der Aufstockung innerhalb derjenigen des genehmigten Bestandes zu liegen kommen. Tatsächlich sind im vorgenannten Genehmigungsplan aus 1975 die Abstandsflächen nur rudimentär dargestellt – eine Überprüfung, inwieweit die Plandarstellung aktuell zutrifft, ist schwerlich möglich. Festzustellen ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass seinerzeit ein Garagen- und Lagergebäude beschieden wurde und keine Wohnnutzung. Gem. Darstellung der Abstandsflächen in der beantragten Planung werden die Belange des südlichen Nachbarn (Fl.Nr. 282/267) und insbesondere des westlichen (Marktgemeinde Kirchseeon Fl.Nr. 282/30) erheblich berührt. Betreffende Zustimmungen der beiden betroffenen Eigentümer liegen nicht vor. Unabhängig davon wurde bei der Darstellung die giebelseitigen Abstandsflächen neu nicht das "Giebeldreieck" - mit Ansatz 0,8h oder 0,4h je nach gewähltem Lastfall – ausgeklappt: damit würde sich die Überschreitungsthematik voraussichtlich weiter verschärfen.

Stellplatznachweis:

Der vorgelegte Stellplatznachweis ist nicht schlüssig. Einmal wird auf die historische Baugenehmigung abgestellt, dann wieder auf die aktuelle Stellplatzsatzung. Für die vermeintlich entfallene Nutzung Massageraum müsste ein Abgangsbogen o.ä. vorliegen. Tatsächlich wird aus dem Gebäude „Zuschneideraum“ mit der Anforderung ein Stellplatz gem. Baugenehmigung alt jetzt ein Zweifamilienhaus mit vier nachzuweisenden Stellplätzen.

Ob die im Stellplatznachweis umgenutzte Arztpraxis zu Wohnen bei entsprechend reduziertem Stellplatznachweis genehmigt wurde, ist unklar. Dies gilt entsprechend für den verkleinerten Laden bei reduzierten Stellplatzansatz. Festzustellen ist, dass der betreffende Nachweis des Mehrbedarfs nicht erbracht ist.

Haushaltsauswirkungen:

keine

Umweltauswirkungen:

keine

Diskussionsverlauf:

Nach Sachvortrag durch Fr. M. fasste das Gremium nachstehenden Beschluss und lehnte damit den gegenständlichen Bauantrag ab.

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Antrag auf Aufstockung (und Nutzungsänderung zu Wohnzwecken) zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 0 JA Stimmen : 22 NEIN Stimmen

12.) Entwicklungssatzung Moos
Hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und Einstellung des
Verfahrens

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat des Marktes Kirchseeon hat am 27.01.2020 die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Moos“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.2020 bekannt gemacht.

Die Aufstellung der Entwicklungssatzung erfolgte mit folgendem Ziel:

- die Möglichkeit der Errichtung bzw. Neuerrichtung überalterter Gebäude innerhalb der im Zusammenhang bebauten Flächen.

Zudem wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf der Entwicklungssatzung „Moos“ i.d.F.v. 27.01.2020 gefasst.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge des Verfahrens hat sich herausgestellt, dass die vorliegende Entwicklungssatzung nicht geeignet ist, die städtebaulichen Ziele der Marktgemeinde für den überplanten Bereich zu erreichen.

Die Voraussetzung für eine Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist nicht gegeben, da keine Ansammlung von Gebäuden vorhanden ist, die ein Mindestmaß an räumlicher Zuordnung haben und prägend Wirkung entfalten können, ohne jedoch Ortsteilqualität aufzuweisen.

Nach dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts, Urteil vom 16.04.2008, M 9 K 07.3787 (Fall Rosenbaum) handelt es sich hierbei nicht um eine zusammenhängende Bebauung, sondern um eine in der wesentlichen regellosen Bebauung, also eine typische Splittersiedlung.

Des Weiteren weist die Entwicklungssatzung i.d.F.v. 27.01.2020 annähernd die Festsetzungsdichte eines qualifizierten Bebauungsplans auf. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB können allerdings nur einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs.3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden.

Insofern empfiehlt die Verwaltung, den Aufstellungsbeschluss vom 27.01.2020 aufzuheben, das Bauleitplanverfahren förmlich einzustellen und dies ortsüblich bekannt zu machen.

Um die gemeindlichen Zielvorstellungen für das Plangebiet dennoch realisieren zu können, soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem in Einklang mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Wesentlichen der bauliche Bestand festgesetzt werden soll.

Haushaltsauswirkungen:

Entsprechende Mittel sind im Haushalt eingestellt.

Diskussionsverlauf:

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

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat Kirchseeon beschließt, den Aufstellungsbeschluss für die Entwicklungssatzung „Moos“ wird aufgehoben. Das Bauleitplanverfahren wird förmlich eingestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses sowie die förmliche Einstellung des Verfahrens ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 23 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

13.)	Bebauungsplan Nr. 103 "Moos" Hier: Aufstellungsbeschluss
-------------	---

Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt im mittleren Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes „Kirchseeoner Moos“, unmittelbar westlich an den Bebauungsplan „Wochenendsiedlung“, bekanntgemacht am 17.02.1971, angrenzend.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

844 TF, 844/9 TF, 844/12 TF, 844/15 TF, 844/42 TF, 868/1 TF, 869/1 TF, 869/2 TF, 870 TF, 871 TF, 872 TF, 873 TF.

Aufgrund der unter anderem auch im aufgehobenen Verfahren zur Entwicklungssatzung „Moos“ vielfach vorgetragenen Bauwünsche besteht aus Sicht der Marktgemeinde ein dringender Regelungsbedarf und somit auch ein Planungserfordernis.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, unter besonderer Berücksichtigung der Festlegungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung, im Wesentlichen den baulichen Bestand planungsrechtlich zu sichern. Die im LSG vorgegebenen Bauflächen, im LSG als Vorrangfläche 3 (Gartenflächen, bebaute und sonstige Flächen) bezeichnet, werden exakt übernommen. Erweiterungen dieser Bauflächen oder sonstige Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet sind nicht geplant. Damit kann sichergestellt werden, dass keine unerwünschte und landschaftsunverträgliche Nutzung oder sogar Nachverdichtung in diesem ökologisch sensiblen Bereich erfolgt.

In der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans sind die Flächen, die als Vorrangflächen 3 in der LSG-VO festgelegt sind, als Fläche mit zu sanierender Wohnnutzung dargestellt. Die Planung ist in sehr enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um mögliche Normenkonflikte zu vermeiden.

Inwieweit diese Darstellung der Art der baulichen Nutzung, die nicht in der Baugebietsdefinition der Baunutzungsverordnung enthalten ist, für das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zugrunde gelegt werden kann, ist im weiteren Verlauf noch zu prüfen. Je nachdem, wie weit die geplante Aufstellung des Flächennutzungsplans fortgeschritten ist, kann evtl. auf die Darstellung des neuen FNP verwiesen werden und evtl. ein vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Im ungünstigsten Fall ist eine Änderung des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt dem Marktgemeinderat, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Moos“ zu beschließen.

Diskussionsverlauf:

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

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat des Marktes Kirchseeon beschließt nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 103 „Moos“.

Im Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen die o.a. Grundstücke gemäß Lageplan vom 25.09.2023.

Der Planentwurf ist dem Marktgemeinderat zur Abstimmung und Beschlussfassung vorzulegen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 23 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

14.) Bebauungsplan Nr. 96 "Freiflächen PV Neukirchen"
Hier: Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen und erneuter
Auslegungsbeschluss, Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 wurde eingeleitet mit Aufstellungsbeschluss vom 20. Juli 2022, welcher am 29.07.2022 bekannt gemacht wurde. Aufgestellt wird ein qualifizierter Bebauungsplan i. S. des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2022 wurde vom Marktgemeinderat am 12.12.2022 gebilligt. In der Zeit vom 15.12.2022 bis 26.01.2023 erfolgte die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele u. Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (§ 3 Abs. 1 BauGB): Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung i.d.F. vom 12.12.2022, der Umweltbericht i.d.F. vom 25.11.2022, die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) i.d.F. vom 28.11.2022 sowie der Bestandsplan-Umweltbericht i.d.F. vom 28.11.2022. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der angepasste Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 03.04.2023 bestehend aus Satzung, Planzeichnung und Begründung, die FFH-Verträglichkeitsabschätzung vom 15.03.2023 sowie der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz vom 06.03.2023 wurden vom Marktgemeinderat am 03.04.2023 gebilligt. In der Zeit vom 14.04. bis 24.05.2023 erfolgte die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch). Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 für das Gebiet „PV-Anlage Neukirchen“ umfasst das in der Gemarkung Kirchseeon gelegene Grundstück Fl.Nr. 677.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

A. Öffentlichkeit

- Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken vorgebracht.

B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die trotz Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben haben
 - Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
 - Bayer. Staatsforsten AöR

- Bayer. Bauernverband
- Bayer Landesamt für Umwelt
- Bayernwerk AG
- Deutsche Post
- Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- E.on Netz GmbH
- EBERwerk GmbH & Co. KG
- Eisenbahn Bundesamt
- Energie Südbayern
- Freiwillige Feuerwehr Markt Kirchseeon
- Freiwillige Feuerwehr Kirchseeon Dorf
- Kreisbrandinspektion Ebersberg
- Kreisheimatpfleger f. allg. Heimat- und Landschaftspflege
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Ebersberg Brandschutzdienststelle
- Regionaler Planungsverband München
- Stadt Ebersberg
- Vermessungsamt Ebersberg

➤ Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die der Planung zugestimmt bzw. eine Stellungnahme ohne Anregungen, Hinweise, Einwendungen oder Bedenken abgegeben haben

- Bayernwerk Netz GmbH, E-Mail-Schreiben vom 20.04.2023
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, Schreiben vom 16.05.2023
- Freiwillige Feuerwehr Eglharting, Schreiben vom 25.04.2023
- Gemeinde Bruck, E-Mail-Schreiben vom 14.04.2023
- Gemeinde Moosach, E-Mail-Schreiben vom 14.04.2023
- Gemeinde Zorneding, Schreiben vom 15.05.2023
- Gesundheitsamt Ebersberg, Schreiben vom 19.04.2023
- gKu VE München-Ost, E-Mail-Schreiben vom 15.05.2023
- HWK für München und Oberbayern, Schreiben vom 16.05.2023
- IHK für München und Oberbayern, E-Mail-Schreiben vom 22.05.2023
- Kreishandwerkerschaft Ebersberg, Schreiben vom 19.04.2023
- Polizeiinspektion Ebersberg, E-Mail-Schreiben vom 14.04.2023
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 23.05.2023
- Vodafone GmbH, E-Mail-Schreiben vom 11.05.2023
- Wasserwerk Kirchseeon, Schreiben vom 15.05.2023

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

Diskussionsverlauf:

Der Vorsitzende sagte, dass die Sitzungsunterlagen zu den TOP's 14 und 15 sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt wurden und aus diesem Grund auch eine inhaltliche Auseinandersetzung vertagt werden könnte.

Das Gremium äußerte mehrheitlich keine Einwände, den Auslegungsbeschluss in der heutigen Sitzung zu fassen.

Nach kurzer Rückfrage eines Gemeinderatsmitgliedes, ob die geplanten Sichtblenden für die Blickachsen störend wirken würden, fasste der Marktgemeinderat nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

1. Der Marktgemeinderat nimmt von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und der zeitgleich durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Kenntnis.
2. Der Marktgemeinderat stimmt den im Sachvortrag genannten Abwägungsvorschlägen und Änderungen vollumfänglich zu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderungen gemäß Beschlussfassung in den Bebauungsplan Nr. 96 einzuarbeiten. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 09.10.2023.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorliegen der überarbeiteten Planung die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 a Abs. 3 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 22 JA Stimmen : 1 NEIN Stimmen

15.)	12. Änderung Flächennutzungsplans für das Gebiet Freiflächen PV-Anlage Neukirchen Hier: Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen und erneuter Auslegungsbeschluss
-------------	--

Sachverhalt:

Das Verfahren zur Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eingeleitet mit Aufstellungsbeschluss vom 20. Juli 2022, die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.07.2022.

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 für das Gebiet „PV-Anlage Neukirchen“ durchgeführt. Planungsziel ist die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage.

Der Umgriff der 12. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das bislang landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl.Nr. 677 der Gemarkung Kirchseeon und ist im nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieser Beschlussvorlage ist, rot dargestellt.

Der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung in der Fassung vom 12.12.2022 wurde vom Marktgemeinderat am 12.12.2022 gebilligt. In der Zeit vom 15.12.2022 bis 26.01.2023 erfolgte die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele u. Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (§ 3 Abs. 1 BauGB): Ausgelegt wurden der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung i.d.F. vom 12.12.2022, der Umweltbericht i.d.F. vom 06.12.2022, die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) i.d.F. vom 28.11.2022 sowie der Bestandsplan-Umweltbericht i.d.F. vom 28.11.2022. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 03.04.2023 bestehend aus Satzung, Planzeichnung und Begründung, sowie der Umweltbericht i. d. F. vom 24.03.2023 wurden vom Marktgemeinderat am 03.04.2023 gebilligt. In der Zeit vom 14.04. bis 24.05.2023 erfolgte die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch). Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Stellungnahme der Verwaltung:

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

A. Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die trotz Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben haben
 - Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
 - Bayer. Staatsforsten AöR
 - Bayer. Bauernverband
 - Bayer Landesamt für Umwelt
 - Bayernwerk AG
 - Bund Naturschutz Bayern GmbH
 - Deutsche Post
 - Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH
 - Deutsche Telekom Technik GmbH
 - E.on Netz GmbH
 - EBERwerk GmbH & Co. KG
 - Eisenbahn Bundesamt
 - Energie Südbayern
 - Freiwillige Feuerwehr Markt Kirchseeon
 - Freiwillige Feuerwehr Eglharting
 - Freiwillige Feuerwehr Kirchseeon Dorf
 - Gesundheitsamt Ebersberg
 - Handwerkskammer für München und Oberbayern
 - Kreisbrandinspektion Ebersberg
 - Kreisheimatpfleger f. allg. Heimat- und Landschaftspflege
 - Landesbund für Vogelschutz
 - Landratsamt Ebersberg Brandschutzdienststelle
 - Vermessungsamt Ebersberg

- Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die der Planung zugestimmt bzw. eine Stellungnahme ohne Anregungen, Hinweise, Einwendungen oder Bedenken abgegeben haben
 - Bayernwerk Netz GmbH, E-Mail-Schreiben vom 20.04.2023
 - Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, Schreiben vom 16.05.2023
 - Gemeinde Bruck und Gemeinde Moosach, E-Mail vom 14.04.2023
 - Gemeinde Zorneding, Schreiben vom 15.05.2023
 - gKu VE München-Ost, E-Mail-Schreiben vom 15.05.2023
 - IHK für München und Oberbayern, E-Mail-Schreiben vom 22.05.2023
 - Kreishandwerkerschaft Ebersberg, Schreiben vom 19.04.2023
 - Polizeiinspektion Ebersberg, E-Mail-Schreiben vom 14.04.2023
 - Staatliches Bauamt Rosenheim, E-Mail-Schreiben vom 23.05.2023
 - Vodafone GmbH, E-Mail-Schreiben vom 12.05.2023
 - Wasserwerk Kirchseeon, Schreiben vom 15.05.2023

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

Diskussionsverlauf:

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

1. Der Marktgemeinderat nimmt von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und der zeitgleich durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Kenntnis.
2. Der Marktgemeinderat stimmt den im Sachvortrag genannten Abwägungsvorschlägen und Änderungen vollumfänglich zu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderungen gemäß Beschlussfassung in die Planunterlagen einzuarbeiten. Diese erhalten das Fassungsdatum 09.10.2023.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorliegen der überarbeiteten Planung die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 a Abs. 3 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 22 JA Stimmen : 1 NEIN Stimmen

16.) Verkehrs- und Löschwassersituation in der Parkstraße Hier: Ausschreibung der Planungsleistungen

Sachverhalt:

Um die Verkehrssituation, die Erneuerung der Wasserleitung und die Löschwassersituation in der Parkstraße zu verbessern wurde die im Anhang dargestellte Möglichkeit in einem Vorentwurf durch ein Ingenieurbüro ausgearbeitet.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Stellungnahme des abwehrenden Brandschutzes des LRA Ebersberg im Bauleitverfahren wurden Hinweise / Auflagen zum abwehrenden Brandschutz gemacht.

1. Für das Bauvorhaben muss mindestens eine Löschwassermenge von 800l/min (96m³/h) über zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Beträgt die GFZ mehr als 0,7 ist eine Löschwassermenge von 1.600l/min (96m³/h) erforderlich. Soweit irgendwie möglich wird für dieses Objekt generell empfohlen eine Löschwassermenge von 1.600l/min (96m³/h) zur Verfügung zu stellen.
2. Von möglichen Standorten eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum bzw. von den hierfür vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen (vgl. „Zugänge und Zufahrten“) muss innerhalb von nicht mehr als 75m Lauflänge eine geeignete Löschwasserentnahmestelle erreichbar sein.
3. Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind (gegebenenfalls weitere) Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten sind nach DIN EN 14384 und/oder die Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 auszuführen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 2 sind zu beachten.
In diesem Objekt sollte sich dem entsprechend ein Hydrant an der westlichen Feuerwehruzufahrt (in Richtung Kreuzungsbereich Parkstraße/Lindenstraße) befinden und ein weiterer Hydrant sollte sich in der Parkstraße auf Höhe der neuen östlichen Grundstückseinfahrt befinden.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist eine gemeindliche Aufgabe.

Die Trinkwasserleitung in der Parkstraße hat ein Alter von 48 Jahren auf. Das Material ist GGG (Gusseisen mit Kugelgraphit). Eine Erneuerung ist im Zuge der Maßnahmen angeraten.

Vorhandene gemeindliche Absetz- und Sickerschächte für Regenwasser aus dem öffentlichen Straßenraum auf dem Privatgelände der Firma Wagner müssen gleichzeitig in öffentlichen Grund versetzt werden.

Abstimmungen mit der VEMO in Bezug auf die ebenfalls in der Straße liegenden Abwasserleitung und den anderen Spartenträgern würden im Zuge der Planungen durchgeführt und entsprechende Kosten werden verrechnet.

Haushaltsauswirkungen:

Entsprechende Mittel werden in den Haushalt 2024 eingestellt.

Umweltauswirkungen:

Im Zuge der Planungen werden Abstimmungen mit der UNB beim LRA geführt.

Diskussionsverlauf:

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Ausschreibung der Planungsleistungen für die Parkstraße. Die Ergebnisse mit einem Vergabevorschlag sind dem Gemeinderat nach Eingang der Angebote zur Entscheidung vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: 23 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

17.)	Planung und Baumaßnahme "Forstseeoner Weg" Hier: Abstimmung über Kostenaufnahme in den Haushalt 2024
-------------	---

Sachverhalt:

Im Lageplan im Anhang ist ein Bereich der Forstseeoner Straße rot markiert, welcher erneuert werden muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bereich ist in einem sehr schlechten Zustand. Der Kiesbereich wird immer wieder ausgefahren. Im Winter ist Schnee schieben kaum möglich.

Die Verwaltung hat eine erste grobe Kostenschätzung durchgeführt. Die Kosten belaufen sich auf 40.000,00 € zzgl. Planungskosten.

Haushaltsauswirkungen:

Die notwendigen Kosten sollen in den Haushalt 2024 eingestellt werden.

Umweltauswirkungen:

Die entsprechenden Vorschriften für die Entsorgung werden eingehalten.

Diskussionsverlauf:

Nach Sachvortrag fragte ein Gemeinderatsmitglied nach der geplanten Form der Sanierung.

Fr. M. führte aus, dass die Straße von der Fa. Swietelsky asphaltiert und winterdienstfähig gemacht werde.

Anschließend fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

Beschluss 1:

Die Verwaltung wird beauftragt die Kosten für 2024 in den Haushalt zu stellen und die Ausschreibung der Planungsleistungen nach Genehmigung des Haushaltes durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 23 JA Stimmen : 0 NEIN Stimmen

18.)	Betrieb eines Mietwagenunternehmens in Kirchseeon, Münchner Str. 10a Hier: Anhörung nach § 14 PBefG
-------------	--

Sachverhalt:

Mit Datum vom 20.02.2023 ist der Antrag auf Anhörung nach § 14 Personenbeförderungsgesetz bei der Verwaltung eingegangen. Beantragt wurde für das Anwesen Münchner Straße 10 A die Verkehrsart „Verkehr mit Mietwagen“. Das Grundstück ist in dem unten beigefügten Ausschnitt farblich markiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von Seiten der Verwaltung wurde gegen den Antrag vom 20.02.2023 Einspruch eingelegt, da die Antragstellerin keine Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde auf Ihrem Grundstück nachweisen konnte. Die Vorlage eines Planes, aus welchem ersichtlich ist, wo die beruflichen und privaten Stellplätze für die PKW ausgewiesen sind, ist bis heute nicht erfolgt. Die anhängende Betriebsbeschreibung ist mit Datum vom 31.08.2023 bei der Gemeinde eingegangen.

Die Antragstellerin beschreibt darin, dass zwei Fahrzeuge für das Mietwagenunternehmen angeschafft werden und diese im Idealfall in 12 Stunden Schichten arbeiten – siehe Auszug-Mail.

Die Autos sind im Idealfall durchgehend in Betrieb. Die Fahrer arbeiten in 12 Stunden Schichten und übergeben sich die Fahrzeuge an einem individuell vereinbarten Ort oder Wohnort von einem der Fahrer. Sollte eine Schicht ausfallen, verbleibt das Fahrzeug bis zum nächstem Einsatz bei dem Fahrer, der zuletzt gefahren ist. Auch das ist eine übliche Vorgehensweise bei Taxen und Mietwägen zb in München und Umgebung. Sollte zb mein Mann eine Schicht fahren müssen, dann würde er mit seinem privaten Auto das Fahrzeug beim letzten Fahrer abholen und am Abholort parken. So wird kein Stellplatz bei uns benötigt. Ich hoffe, ich konnte Ihre Frage ausreichend beantworten und bin selbstverständlich für weitere Fragen offen.

Es ist richtig, dass unter Umständen an dem Ort der Firmengründung Mietunternehmen in der Münchner Straße 10a kein zusätzlicher Stellplatz benötigt wird, aber der Fahrer, welcher Schicht hat, benötigt an seinem Wohnsitz einen zusätzlichen Stellplatz für das Firmenfahrzeug.

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen.

Haushaltsauswirkungen:

keine

Umweltauswirkungen:

keine

Diskussionsverlauf:

Nach einleitendem Sachvortrag durch den Vorsitzenden eröffnete dieser die Beratung zu gegenständlicher Thematik.

Ein Gemeinderatsmitglied tendierte aufgrund der Stellplatzsituation zu einer negativen Stellungnahme.

Ein Gemeinderatsmitglied sah keine Probleme mit dem Stellplatzschlüssel und sprach sich für die Ansiedlung des Gewerbes an.

Weitere Gemeinderatsmitglieder führten aus, dass der öffentliche Parkraum durch das Unternehmen zusätzlich belastet werde.

Ein Gemeinderatsmitglied sagte, dass das Unternehmen keinen Kundenverkehr vor Ort habe. Sie verwies auf umliegende Gewerbebetriebe, die sehr wohl Publikumsverkehr haben und faktisch nicht ausreichend Stellplätze nachweisen können.

Der Vorsitzende schlug vor, unter Hinweis auf die Stellplatzsituation eine negative Stellungnahme zur Ansiedlung des Mietwagenunternehmens abzugeben.

Das Gremium lehnte daraufhin den Antrag nach dem Personenbeförderungsgesetz mehrheitlich ab.

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Antrag zum Betrieb eines Mietwagenunternehmens unter Berücksichtigung der nicht eingehaltenen Stellplatzsatzung zu.

Abstimmungsergebnis: 3 JA Stimmen : 20 NEIN Stimmen

19.) Bekanntgaben und Ratsanfragen

Diskussionsverlauf:

Der Vorsitzende erinnerte das Gremium an die anstehende Sondersitzung am 23.10.2023 zum Leitbildprozess.

Ein Gemeinderatsmitglied äußerte sich lobend über die Markierungsarbeiten an den Fahrradüberwegen in Richtung Ebersberg.

Ein Gemeinderatsmitglied verwies auf die Ausstattung der Wahllokale und bat das Wahlamt, bei den nächsten Wahlen z. B. größere Wahlkabinen zu nutzen. Die würde die Arbeitsabläufe in den Wahllokalen erleichtern.

Ein Gemeinderatsmitglied verwies auf die immer noch nicht vorhandene Absturzsicherung am Anwesen Alpenstraße 8c. Weiter sagte sie, dass die Parksituation am Spannleitenberg trotz kürzlich durchgeführter Markierungsarbeiten nicht entschärft werden konnte. Sie bat die Verwaltung diesbezüglich um Nachbesserungsmaßnahmen. Abschließend sprach sie die Bepflanzungen am Marktplatz an und bedauerte, dass diese nicht regelmäßig gepflegt werden und teilweise schon verdorren seien.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr folgten, schloss der Vorsitzende um 21:20 Uhr die öffentliche Sitzung.

Markt Kirchseeon

Vorsitzender

Jan Paeplow
Erster Bürgermeister

Schriftführer