



## Markt Kirchseeon

### **NIEDERSCHRIFT** über die öffentliche

### **Sitzung des Marktgemeinderates**

vom 08. April 2024  
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 11.03.2024
3.)	Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2024
4.)	Finanzplan und Investitionsprogramm 2023 – 2027
5.)	Straßennamenvergabe Hier: Hans-Reupold-Weg
6.)	13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Kirchseeon für den Bereich „Ilching“ Hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
7.)	Vorbescheidsanfrage über die Errichtung eines Dreispänners mit Carport in Kirchseeon, Werkstraße 6, Fl. Nr. 207/4 der Gemarkung Kirchseeon
8.)	Formlose Anfrage zur Errichtung eines behindertengerechten Eingangsbereichs in Kirchseeon, Watzmannstraße 10, Fl. Nr. 747/48 der Gemarkung Kirchseeon
9.)	Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garage in Kirchseeon, Heinrich-Egger-Straße, Fl. Nr. 339/19 und 339/20 der Gemarkung Kirchseeon
10.)	Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Ortsteil Ilching, Ilching 15, Fl. Nr. 346 + 347 der Gemarkung Kirchseeon
11.)	Grund- und Mittelschule Kirchseeon/Eglharting Hier: Klimaschule - Prämiengeld lt. Vereinbarung vom 17.05.23
12.)	Bekanntgaben und Ratsanfragen

## **Sitzungsbericht:**

Der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Jan Paepflow eröffnete um 19.00 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 08.04.2024.

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

### **Öffentliche Sitzung**

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

#### **Sachverhalt:**

Es wurden keine Bürgerfragen gestellt.

<b>2.) Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 11.03.2024</b>
---

**Sachverhalt:**

Die Sitzungsniederschriften sind nach Art. 54 Abs. 2 GO vom Marktgemeinderat zu genehmigen. Nach Genehmigung durch den Marktgemeinderat wird die Sitzungsniederschrift eine öffentliche Urkunde und kann ab diesem Zeitpunkt nur mit Zustimmung des Marktgemeinderates geändert werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Sitzungsprotokoll vom 11.03.2024 ist als Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt im RIS hinterlegt.

**Haushaltsauswirkungen:**

Keine

**Umweltauswirkungen:**

Keine

**Diskussionsverlauf:**

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 11.03.2024.

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

### **3.) Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2024**

#### **Sachverhalt:**

Von der Kämmerei wurde der Haushaltsplanentwurf 2024 erstellt. In diesen flossen die Mittelanmeldungen der verschiedenen Abteilungen mit ein.

Der Haushalt 2024 ist mit einem Haushaltsvolumen im Verwaltungshaushalt von 25.535.080 € und im Vermögenshaushalt von 8.663.070 € geplant.

Die Sollrücklagen zum 31.12.2023 betragen voraussichtlich ca. 16.161.000 €. Dem gegenüber stehen ca. 360.000 € Kasseneinnahmereste, so dass zum 01.01.2024 tatsächlich knapp 15.800.000 € zur Verfügung stehen. Nach Abzug der in 2024 geplanten Rücklagenentnahme von 7.737.940 € verringert sich die Allgemeine Rücklage zum 31.12.2024 voraussichtlich auf ca. 8.060.000 €.

Der Schuldenstand zum 31.12.2023 beträgt 4.822.636,83 €. In 2024 ist keine Neuaufnahme von Krediten geplant. Abzüglich den in 2024 geplanten Tilgungsleistungen von 336.220 € verringern sich die Schulden zum 31.12.2024 auf 4.486.416,83 €.

Die Mindestzuführung vom Verwaltungs- zum Vermögenshaushalt kann gemäß der aktuellen Planung gerade erfüllt werden.

Die weiteren Informationen sind den Haushaltsunterlagen, insbesondere dem Vorbericht zu entnehmen.

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

Der Vorbericht, der Stellenplan sowie die ausführliche Finanzplanung wird Anfang der nächsten Woche nachgereicht.

#### **Umweltauswirkungen:**

keine

#### **Diskussionsverlauf:**

Nach einleitenden Worten durch den Vorsitzenden eröffnete Fr. P. ihren Sachvortrag mit einem kurzen Rückblick in das Jahr 2022 und dem Jahresergebnis aus 2023. Anschließend ging sie schwerpunktmäßig auf folgende Haushaltsposten ein, die sich für den Markt Kirchseeon im Haushaltsjahr 2024 als besondere Herausforderungen darstellen:

- Kreisumlage (im Vergleich zum Vorjahr ist wieder ein spürbarer Anstieg zu verzeichnen)
- Schlüsselzuweisungen (gehen aufgrund verbesserter Steuerkraft zurück)
- Kinderbetreuung
- Hoher Anteil Entnahme Rücklagen

Fr. P. zog das Fazit, dass die Haushaltslage durchaus angespannt sei und im Planungsprozess etliche Streichungen und Verschiebungen von Einzelmaßnahmen notwendig geworden wären.

Anschließend eröffnete der Vorsitzende die Haushaltsberatung.

Ein Gemeinderatsmitglied bezeichnete den nun vorgelegten Haushalt als Haushalt des Übergangs und verwies besonders auf die geplante Halbierung des Rücklagenstandes. Trotz der beachtlichen Rücklagenentnahme würden im Haushaltsjahr 2024 verhältnismäßig kleine Investitionen getätigt werden. Diesbezüglich bat er die Finanzverwaltung bei Bauprojekten konkret zu prüfen, ob zur Finanzierung von Investitionen, z. B. PV-Freiflächenanlage Neukirchen, sinnvollerweise rentierliche Schulden aufgenommen werden sollten. Bei der Finanzverwaltung bedankte er sich für die akribische Arbeit und gut gelungene Vorbereitung des Haushaltsplanes.

Ein Gemeinderatsmitglied schloss sich dem Dank an und sprach von einer Momentaufnahme. Auch sie wies darauf hin, dass viele Maßnahmen der letzten Jahre leider verschoben werden musste. Insgesamt betrachtet werde die Fraktion dem Haushaltsplan zustimmen.

Ein Gemeinderatsmitglied prognostizierte, dass sich die Kreisumlage aus Sicht der Landkreismunicipien in den nächsten Jahren nicht positiv entwickeln werde und nannte in diesem Zusammenhang exemplarisch einige Projekte des Landkreises. Auch sie brachte ihr Bedauern zum Ausdruck, dass in den letzten Jahren einige Investitionen verschoben werden mussten und in den kommenden Jahren mit hohen Baukosten gerechnet werden müsse. Zur Schule Eglharting sagte sie, dass es aus ihrer Sicht bei diesem Projekt darum gehe, die Bruttogrundfläche des Raumprogramms und somit die Gesamtkosten zu reduzieren. Zum Sanierungsprojekt Hallenbad äußerte zum jetzigen Zeitpunkt keine großen Hoffnungen zur Finanzierbarkeit. Was die Finanzierung der Kinderbetreuung anbelangt, sprach sie sich für Inflationsanpassungen bei den Elternbeiträgen und eine Überarbeitung der Zuschuss- und Defizitregelungen aus.

Ein Gemeinderatsmitglied führte aus, dass die Verschiebung von Investitionen in Folgejahre negative Auswirkungen auf die kommenden Haushaltsjahre haben könnte. Das Ziel des Marktes Kirchseeon müsse bleiben, Investitionen dann zu tätigen, wenn sie nötig sind. Sie verwies insbesondere auf den niedrigen Anteil der Umsatzsteuer- und Gewerbesteuerbeteiligung sowie die Zuführung vom Verwaltungs- zum Vermögenshaushalt. Speziell bei den Einnahmen, die durch die Bürger beeinflusst werden können, gilt es in den nächsten Jahren kreativ zu sein und Möglichkeiten im Rahmen der Ortsentwicklung auszuschöpfen.

Ein Gemeinderatsmitglied bedankte sich ebenso für die geleistete Arbeit der Finanzabteilung. Besonders richtete er den Fokus auf die kommunalen Hoheitsaufgaben, die im Gegensatz zu Verschönerungsmaßnahmen in den kommenden Jahren vorrangig zu bewältigen seien.

Anschließend fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

### **Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon genehmigt die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan 2024 des Marktes Kirchseeon wie vorgelegt (Art. 65 Abs. 1 Gemeindeordnung).

Die Haushaltssatzung ist Bestandteil dieses Beschlusses (Anlage 1).

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

<b>4.) Finanzplan und Investitionsprogramm 2023 - 2027</b>
--

**Sachverhalt:**

Im Finanzplan sind Umfang und Zusammensetzung der voraussichtlichen Ausgaben und die Deckungsmöglichkeiten dargestellt. Als Unterlage für die Finanzplanung dient das Investitionsprogramm. Die Endsummen des Investitionsprogrammes werden in den Finanzplan übernommen.

Für die Jahre 2025 mit 2027 sind im Investitionsprogramm Investitionen in einer Größenordnung von 23.984.000 € vorgesehen. Diese sind im Detail dem Investitionsprogramm und der Mittelanmeldung des Bauamtes zu entnehmen.

Die größte Einzelinvestition ist in Höhe von 15.000.000 € für die Sanierung der Schule Eglharting enthalten. Dem gegenüber steht aktuell auch eine Schuldenaufnahme in gleicher Höhe.

Die Finanzierung der restlichen Investitionen könnte vollständig durch die Zuführungen vom Verwaltungs- zum Vermögenshaushalt (siehe Grupp. 860 und 300) und der Rücklagenentnahme gedeckt werden. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestzuführung in Höhe der planmäßigen Tilgungsleistungen kann trotz der eingeplanten Darlehensaufnahme aufgebracht werden, wenn keine weiteren negativen Haushaltsauswirkungen, wie Erhöhung der Kreisumlage, Verringerung der Schlüsselzuweisung, etc. eintritt. Eine umgekehrte Zuführung vom Vermögens- zum Verwaltungshaushalt wird nach den derzeitigen Prognosen nicht notwendig sein (siehe Grupp. 90).

Im Finanzplanungszeitraum sind derzeit Kreditaufnahmen in Höhe von 15.000.000 € geplant. Der Schuldenstand würde deshalb bis zum Ende des Finanzplanungszeitraums wieder deutlich steigen.

Die derzeitigen Rücklagen werden nach den Prognosen der Finanzplanung bis Ende 2027 bis auf die Mindestrücklage fast vollständig aufgebraucht.

Die Einplanung der wünschenswerten Maßnahmen sowie die Höhe der angesetzten Beträge im Finanzplan stellt keine grundsätzliche Zustimmung zur Maßnahme dar, sondern soll aufzeigen, welche finanziellen Auswirkungen die entsprechenden Weichenstellungen für den Haushalt des Marktes Kirchseeon haben. Es soll den Räten zur Entscheidungsfindung bei der entsprechenden Beschlussfassung dienen. Eine eingehende Prüfung und Überlegung bei den einzelnen Beschlussfassungen ist angesichts der angespannten Haushaltslage unbedingt notwendig.

**Umweltauswirkungen:**

keine

**Diskussionsverlauf:**

Siehe Diskussionsverlauf zu TOP 4.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon genehmigt gleichzeitig mit der Verabschiedung der Haushaltssatzung für das Jahr 2024 den Finanzplan und das Investitionsprogramm für die Jahre 2023 – 2027 (Art. 70 Abs. 4 der Gemeindeordnung).

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



<b>5.)</b> <b>Straßennamenvergabe</b> <b>Hier: Hans-Reupold-Weg</b>
---

**Sachverhalt:**

Mit BNr. 940 vom 05.08.2019 hatte der Marktgemeinderat beschlossen, die damals geplante innere Erschließungsstraße des Baugebietes an der Waldbahn nach dem Perschtenvater und Ehrenbürger Johann Reupold zu benennen.

Aufgrund der Umplanungen innerhalb des Baugebietes für die Ansiedelung des Seniorenzentrums sowie der gewerblichen Nutzungen ist die innere Erschließungsstraße komplett entfallen, so dass der damalige Beschluss dort nicht mehr umgesetzt werden kann.

Nachdem sich im Juni 2024 der 100ste Geburtstag von Johann „Hans“ Reupold jährt, wurde nach Alternativen gesucht.

Es würde sich daher anbieten, den bestehenden Verbindungsstich zwischen dem Hirschenweg und der Hubertusstraße, der unmittelbar an der Badstube vorbeiführt nach Johann Reupold zu benennen.

Aufgrund der Beschaffenheit der Verbindung wird vorgeschlagen die Bezeichnung „Weg“ zu wählen. Außerdem sollte der Vorname mit Kurzform Hans verwendet werden.

Nachdem die angrenzende Wohnbebauung weiterhin, wie bisher, über den Hirschenweg bzw. die Hubertusstraße erschlossen wird, ist auch keine Änderung der Hausnummerierung in diesem Bereich erforderlich.

Lediglich, die Badstube, die bisher keine Hausnummer hat, sollte dann mit der Haus Nr. 1 verstehen werden.

**Haushaltsauswirkungen:**

Keine

**Umweltauswirkungen:**

Keine

**Diskussionsverlauf:**

Ein ausführlichem Sachvortrag durch den Vorsitzenden führte ein Gemeinderatsmitglied aus, dass es der Persönlichkeit Hans Reupold gebühre, eine durchaus bedeutsamere Straße in Kirchseeon nach ihm zu benennen. Sie stimmte dem Vorschlag der Verwaltung dennoch vorbehaltlos zu.

Anschließend fasste das Gremium nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat beschließt die straßenmäßige Verbindung zwischen Hirschenweg und Hubertusstraße (siehe Plan), entlang der Badestube nach dem Perschenvater und Ehrenbürger Johann Reupold zu benennen. Diese führt künftig die Bezeichnung:

**Hans- Reupold-Weg**

Der Beschluss aus der öffentlichen Sitzung vom 05.08.2019 wird aufgehoben.

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

**6.) 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Kirchseeon für den Bereich „Ilching“  
Hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

**Sachverhalt:**

Das Verfahren zur Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eingeleitet mit Aufstellungsbeschluss vom 04. September 2023, welcher am 14.09.2023 bekannt gemacht wurde. Das Änderungsverfahren wird gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 für das Gebiet „Ilching“ durchgeführt. Anlass der Änderung ist die planungsrechtliche Entwicklung des Ortsteils Ilching.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Grundstücke Fl. Nrn. 363/1, 356/1, 356/2, 353, 353/1, 353/2, 356/3, 451/1, 350, 344, 344/1, 351/1, 349, 346, 345, 424, 424/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 351, 455, 341, 347, 345/2, 424/4 der Gemarkung Kirchseeon.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung ist im nachfolgenden Übersichtsplan „Luftbild“, der Bestandteil dieser Beschlussvorlage ist, rot umrandet dargestellt

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Mit Beschluss vom 04.09.2023 hat der Marktgemeinderat die Durchführung eines Verfahrens zur Aufhebung der Außenbereichssatzung und deren 1. Änderung für das Gebiet „Bebauter Bereich Ilching“ eingeleitet. Hintergrund dieser Entscheidung ist die Feststellung des Landratsamt Ebersberg, dass sich der bebaute Bereich Ilching zwischenzeitlich zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickelt hat - Vorhaben innerhalb der Grenzen des bebauten Bereichs Ilching sind damit künftig nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten.

Eine planungsrechtliche Bewertung i.Z. der Außenbereichssatzung (Außenbereichs-Lückenfüllungssatzung) wurde dieser Entwicklung nicht mehr gerecht. Faktisch werden durch die Bewertung des Landratsamts teilweise Grundstücke im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht mehr im Rahmen einer planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB als zu bebauen berücksichtigt werden können. Insbesondere auch zur Vermeidung unbilliger Härten wird demgemäß eine planungsrechtliche Klärung und Neubewertung für den „bebauten Bereich Ilching“ erforderlich. Auch hinsichtlich der im Rahmen einer am 21.03.2019 durchgeführten Eigentümer- und Einwohnerversammlung vorgetragenen Wünsche nach Baulandausweisungen seitens mehrerer Grundstückseigentümer sind planungsrechtlich zu bewerten.

Des Weiteren ist festzustellen, dass entsprechend dem jüngsten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22, § 13b Satz 1 BauGB gegen europäisches Recht verstößt. Dies hat zur Folge, dass die Vorschrift nicht mehr angewandt werden kann. Das heißt, dass eine planungsrechtliche Entwicklung von Ilching mit Ausnahme des o.g. Innenbereichs, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden könnte, nicht mehr als „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gem. § 13b BauGB erfolgen kann: erforderlich wird hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplans im „Normalverfahren“. Der

betreffende Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 11.12.2023 gefasst und am 15.12.2023 bekanntgemacht.

**Haushaltsauswirkungen:**

Planungskosten

**Umweltauswirkungen:**

Werden in der Planung berücksichtigt

**Diskussionsverlauf:**

Nach einleitendem Sachvortrag durch den Vorsitzenden äußerten zwei Gemeinderatsmitglieder Bedenken zur Kartierung des Flächennutzungsplanes und führten aus, dass nach Aussage der Bauernverbände die Aufnahme von landwirtschaftlichen Flächen in den FNP, z. B. wegen ungeklärter Hofnachfolge gar nicht gewünscht sei. Beide fragten deshalb bei der Verwaltung nach, ob mit allen Grundstückseigentümern diesbezüglich Gespräche geführt worden seien bzw. von deren Seite Bereitschaft für eine bauliche Entwicklung auf diesen Flächen bekundet wurde.

Hr. K. sagte, dass der nun vorliegende Geltungsbereich des FPN nicht mit den Grundstückseigentümern besprochen wurde. Die letzte Beteiligung erfolgte im Rahmen der Teilbürgerversammlung aus dem Jahr 2019. Weiter sagte Hr. K., dass der Geltungsbereich zum jetzigen Verfahrensstand größer angenommen werde, als er final letztendlich sein wird.

Das Gremium fasste anschließend mehrheitlich nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

1. Der Marktgemeinderat beschließt, den Planentwurf einschließlich Begründung sowie den Umweltbericht von Frau Landschaftsarchitektin Treiber, jeweils i.d.F. vom 08.04.2024, inhaltlich zu billigen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:** 13 JA Stimmen : 7 NEIN Stimmen

MGRin B. und MGR S. nahmen aufgrund Art. 49 GO weder an der Abstimmung noch an der Beratung teil.

**7.) Vorbescheidsanfrage über die Errichtung eines Dreispänners mit Carport in Kirchseeon, Werkstraße 6, Fl. Nr. 207/4 der Gemarkung Kirchseeon**

**Sachverhalt:**

Mit Datum vom 28.02.24 wurde der Verwaltung für das Grundstück 207/4, Gemarkung Kirchseeon durch das LRA Ebersberg ein Antrag auf Vorbescheid übermittelt. Der Markt Kirchseeon wurde um Prüfung des Vorhabens und Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB aufgefordert. Der Antrag auf Vorbescheid beinhaltet den Neubau eines Dreispänners mit Carport. Das Bestandsgebäude soll abgerissen werden. Bei dem geplanten Neubau würde eine Grundfläche von ca. 351 m<sup>2</sup> und die daraus resultierende GRZ (I) von 0,43 entstehen, sowie zwei Vollgeschosse mit einer Geschossfläche von 471,1 m<sup>2</sup> und einer GFZ von 0,51 (Angaben Bauherr).

Mit Antrag auf Vorbescheid kann ein Antragsteller vor dem Einreichen eines Bauantrages zu einem Bauvorhaben einzelne Fragen stellen; für diese Fragen ist durch die Genehmigungsbehörde ein Vorbescheid zu erteilen. Ein Vorbescheid hat in der Regel drei Jahre Gültigkeit und kann auf Antrag um jeweils zwei Jahre verlängert werden.

Der Fragenkatalog im vorliegenden Vorbescheidsantrag stellt sich wie folgt dar:

1. Ist das geplante Gebäude mit der dargestellten Grundfläche in Art und Form bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Fügt es sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein?
3. Sind die geplanten Carports mit einem extensiv begrünten Flachdach möglich?

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Flurstück Werkstraße 6 befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Im Osten und Westen der Grundstücksgrenze grenzt jeweils ein B-Plan an.

Planungsrechtlich ist die Größe vertretbar – Art und Maß der Nutzung sind im Quartier entsprechend vorhanden. Im Anschluss westlich ist die Grundfläche vermutlich als Beispiel noch größer.

Problematisch - auch wenn es nicht Prüfumfang eines Vorbescheides ist (nur Planungsrecht) - sind die bauordnungsrechtlichen Themen, die nicht gelöst sind:

1. Die Abstandsfläche Nord funktioniert nicht - es fehlen 16 cm zu  $H/2 = 0,4H$ .  
Für eine Abweichung gibt es keine städtebaulich zu rechtfertigende Begründung bzw. einen Referenzfall in unmittelbarer Umgebung. Bei der engen Bebauung dürfte eine Abstandsflächenübernahme nach Norden auch nicht möglich sein - selbst wenn der Nachbar zustimmen sollte.
2. Der Baum vor der Zufahrt der südlichen Stellplätze wird kritisch gesehen - Schleppkurven müssen überprüft und nachgewiesen werden.

Auch im Norden bei den offenen Stellplätzen werden Probleme gesehen: Für Einfahren und Parkstand werden mind. 11 Meter benötigt, vorhanden sind aber lediglich  $4 + 5,85 = 9,85$  Meter.

Die extensiv begrünten Carports sind wünschenswert.

**Haushaltsauswirkungen:**

keine

**Umweltauswirkungen:**

keine

**Diskussionsverlauf:**

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat erteilt dem Vorbescheidsantrag über die Errichtung eines Dreispänners mit Carport auf dem Anwesen 270/4, Werkstraße 6, Gemarkung Kirchseeon das gemeindliche Einvernehmen.

Die Verwaltung wird gebeten, in der Stellungnahme an das LRA Ebersberg auf die Anmerkungen zu den Abstandflächen und die Stellplatzsituation hinzuweisen.

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

<b>8.)</b>	<b>Formlose Anfrage zur Errichtung eines behindertengerechten Eingangsbereichs in Kirchseeon, Watzmannstraße 10, Fl. Nr. 747/48 der Gemarkung Kirchseeon</b>
------------	--

**Sachverhalt:**

Am 11.03.24 ging die formlose Bauanfrage für das Flurstück 747/48 in der Verwaltung ein.

Im Rahmen einer energetischen Sanierung der Außenhülle des Wohnhauses möchte der Eigentümer den Eingangsbereich an der Nordseite des Gebäudes behindertengerecht umbauen.

Die Umbaumaßnahme ist im beigefügten Anhang gezeichnet, beschrieben und als Modell dargestellt. Der Umbau umfasst eine Treppe und eine rollstuhlgerechte Rampe, um den Höhenunterschied von ca. 0,6 m vom Garten zum Erdgeschoss zu überwinden. Große Glasfenster nach Norden und Westen für den nichtbeheizten Bereich grenzen den neuen Eingangsbereich ab.

Das neue Dach ist traufseitig ebenso hoch, wie das bisherige Spitzdach der Garage.

Durch den Eigentümer wird angefragt, ob sich der Marktgemeinderat diesen Umbau vorstellen könnte.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 12 Spannleitenberg – Eisenschmied.

Durch das LRA Ebersberg hat der Antragsteller folgende Informationen zu seinem Umbauvorhaben erhalten:

- Generell ist der Anbau genehmigungspflichtig.
- Die eingezeichneten Bauräume im B-Plan aus 1954 sind gültig. Eine evtl. erforderliche Befreiung von den Baugrenzen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens muss unter einer förmlichen Beteiligung des Marktes Kirchseeon geprüft werden.
- Die gesamte Länge der Grenzbebauung und Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück müssen den Grenzwerten aus der BayBO entsprechen.

Die überbaubare Grundfläche muss sich in die nähere Umgebung einfügen. Bezugsfälle sind im Bauantrag zu nennen.

**Haushaltsauswirkungen:**

keine

**Umweltauswirkungen:**

keine

**Diskussionsverlauf:**

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat könnte sich im Rahmen der energetischen Sanierung auf dem Flurstück 747/48, Watzmannstraße 10, Gemarkung Kirchseeon den behindertengerechten Umbau des Eingangsbereiches an der Nordseite des Gebäudes unter Einhaltung der Vorgaben des LRA Ebersberg vorstellen.

Eine abschließende Beurteilung kann erst bei Vorlage eines förmlichen Antrages mit den dann notwendigen Berechnungsnachweisen und Referenzgebäuden erfolgen.

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



<b>9.)</b>	<b>Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garage in Kirchseeon, Heinrich-Egger-Straße, Fl. Nr. 339/19 und 339/20 der Gemarkung Kirchseeon</b>
------------	--

**Sachverhalt:**

Mit Datum vom 14.03.24 wurde die Verwaltung durch das Landratsamt Ebersberg an dem Verfahren Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheidantrages Errichtung eines Doppelhauses mit Garage beteiligt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der erste Antrag auf Vorbescheid wurde mit Datum vom 16.04.2013 genehmigt. Die letzte Genehmigung auf Verlängerung ist aus 2022 mit Geltungsdauer bis 19.04.2024. Der Antrag auf Verlängerung wurde fristgerecht eingereicht.

Zurzeit wird für den Bereich des ehemaligen B-Planes Nr. 32 ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

Nach dem derzeitigen Bebauungsplanvorentwurfskonzept wäre eine höhere Wandhöhe und Dachneigung als in den Planunterlagen enthalten zulässig.

**Haushaltsauswirkungen:**

keine

**Umweltauswirkungen:**

keine

**Diskussionsverlauf:**

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat beschließt, dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garage, Heinrich-Egger-Str., Fl. Nr. 339/19 und 339/20, Gemarkung Kirchseeon das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

**10.) Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Ortsteil Ilching, Ilching 15, Fl. Nr. 346 + 347 der Gemarkung Kirchseeon**

**Sachverhalt:**

Die Maßnahme liegt im Geltungsbereich der sich in Aufhebung befindlichen Außenbereichslückenfüllungssatzung und deren 1. Änderung für das Gebiet „Bebauter Bereich Ilching“. Demnach wäre die Maßnahme nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Für das Vorhaben wurde vorab ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht: Dieser wurde vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 13.05.2019 gebilligt und vom Landratsamt nach §§ 29, 35 Abs. 6 BauGB mit Bescheid vom 26.07.2019, AZ V-2019-1520, genehmigt. Die Geltungsdauer war auf drei Jahre befristet und wurde am 14.06.2022 verlängert.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Landratsamt hat mittlerweile einen „Innenbereich“ für den bebauten Bereich Ilching festgestellt. Dieser deckt sich allerdings nicht vollständig mit dem Plangeltungsbereich der sich in Aufhebung befindlichen Außenbereichslückenfüllungssatzung und deren 1. Änderung für das Gebiet „Bebauter Bereich Ilching“: Die vorliegende Maßnahme wäre nicht im Innenbereich verortet.

Unabhängig davon ist auf Grundlage des erlassenen Vorbescheids und dessen Verlängerung vom 14.06.2022 eine entsprechende Bebaubarkeit gegeben.

Festzustellen ist, dass die Art der Nutzung, die Geschossigkeit (2 Vollgeschosse) die Lage und die Abmessungen der Gebäudeteile Wohnhaus und Doppelgarage der Vorbescheidsplanung entsprechen. Auch die Dachausbildung – Satteldach mit mittigem First – ist konform, lediglich die Dachneigung wurde von 24° auf 21° reduziert und liegt damit 1 ° unter den Vorgaben der sich in Aufhebung befindlichen Außenbereichslückenfüllungssatzung und deren 1. Änderung: Aus Sicht der Verwaltung wäre dies zu vernachlässigen und hinnehmbar.

Die Anordnung der an das Hauptgebäude winkelförmig angebauten Garage wurde modifiziert und nach Westen verrückt zugunsten einer auskömmlicheren Vorfahrt / Aufstellfläche: Auch dies stellt aus Sicht der Verwaltung keine Änderung dar, welche die Grundzüge der Planung berührt.

Deutlich geändert hat sich die Wand- und Firsthöhe – beantragt und genehmigt wurden in 2019 4,40 Meter Wandhöhe und 6,50 Meter Firsthöhe. In der vorliegenden Planung ausgewiesen wurden 5,63 Meter Wand- und 7,275 Meter Firsthöhe. Die beschiedene Zweigeschossigkeit, die im Ortsteil Ilching durchaus vorherrschend ist, bleibt unverändert. Hinweis: In der sich in Aufhebung befindlichen Außenbereichslückenfüllungssatzung und deren 1. Änderung war eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,30 Meter dargestellt. Die aktuelle Planung liegt diesbzgl. immer noch deutlich darunter. Aus Sicht der Verwaltung werden durch diese Plananpassung keine städtebaulichen Spannungen ausgelöst, eine Fehlentwicklung hinsichtlich der Gebäudehöhe ist nicht zu befürchten.

Auszuge aus dem Vorbescheid 2019:

*„Der Vorbescheid wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:*

*1. Der Vorbescheid unter Ziff. I wird unter der auflösenden Bedingung erteilt, zur Sicherung der Schmutzwasserbeseitigung eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Baugrundstücks Fl.Nr. 346 über die betroffenen Grundstücke entsprechend dem geplanten*

*Verlauf der privaten Schmutzwasserleitung bis zum Anschluss an den Hauptkanal im Grundbuch eingetragen zu lassen (Leitungsführungsrechte).*

*Mit den Bauantragsunterlagen ist dem Landratsamt Ebersberg eine vollständig unterschriebene, notarielle Urkunde über die Bestellung der Dienstbarkeit sowie Beantragung zur Eintragung dieser Dienstbarkeit ins Grundbuch vorzulegen.*

*2. Die Festsetzung weiterer Nebenbestimmungen bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.“*

**Haushaltsauswirkungen:**

Keine

**Umweltauswirkungen:**

Keine

**Diskussionsverlauf:**

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat beschließt, dem vorliegenden Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe zu erteilen, dass die im Vorbescheid aus 2019 formulierte 1. Nebenbestimmung gegenüber dem Landratsamt und dem Abwasserzweckverband inhaltlich nachgewiesen wird.

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

<b>11.) Grund- und Mittelschule Kirchseeon/Eglharting Hier: Klimaschule - Prämiengeld lt. Vereinbarung vom 17.05.23</b>
---

**Sachverhalt:**

In der Sitzung am 15.05.23 des Marktgemeinderates wurde mehrheitlich der Beschluss gefasst, dass die Verwaltung die Grund- und Mittelschule Kirchseeon und die Grundschule Eglharting auf ihrem Weg zur Klimaschule unterstützen sollen. Der Bürgermeister wurde zur Unterzeichnung der Vereinbarung mit der Energieagentur Ebersberg – München ermächtigt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Unter Punkt 4 „Prämiengeld für die Schule“ der Vereinbarung lautet es folgendermaßen:

*„Die Schule erhält jährlich vom Sachaufwandsträger ein Prämiengeld, das zwischen 200 und 1.000 €/a liegt. Das Prämiengeld kann von der Schule beim Sachaufwandsträger in der vereinbarten Höhe abgerufen werden.....*

*Die Schule ist mit der Verwendung des Prämiengeldes an klima-, umwelt- und ressourcenfördernde Maßnahmen gebunden. Die Prämienhöhe wird jedes Jahr aufs Neue – mittels eines Fragebogens – von der Energieagentur festgelegt „*

Durch die Schulleitung Hr. Kraxenberger wurde anhängender Sachstandsbericht übersendet.

**Haushaltsauswirkungen:**

Auswirkungen in Höhe der Festlegung Energieagentur zw. 200 – 1.000 €

**Umweltauswirkungen:**

Erlernen von ressourcenbewusstes Verhalten der Schüler und Schülerinnen

**Diskussionsverlauf:**

Ohne weitere Wortmeldung fasste der Marktgemeinderat einstimmig nachstehenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis. Das Prämiengeld in Höhe von 500 Euro wird an die Schule durch die Verwaltung ausgezahlt.

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

<b>12.) Bekanntgaben und Ratsanfragen</b>
---

**Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende informierte das Gremium über die Inbetriebnahme und Beklebung des neuen Fahrzeuges für das Wasserwerk.

Weiter gab er bekannt, dass das Brunnenüberl im Bereich des Buchladens am Marktplatz fertiggestellt wurde, allerdings noch nicht funktionsfähig wäre.

Ein Gemeinderatsmitglied sprach den Leitbildprozess an und monierte, dass zuletzt wenig passiert sei und der Prozess seit dem Bürgerentscheid zum ECE-Gelände nicht vorangetrieben wurde.

Ein Gemeinderatsmitglied verwies auf die Toilettenanlage am Waldfriedhof und bat die Verwaltung darum, im Flurbereich einen Bewegungsmelder oder eine Zeitschaltuhr anzubringen. Dies würde verhindern, dass die dortige Beleuchtung dauerhaft bzw. zu Nachtzeiten an ist.

Ein Gemeinderatsmitglied wies auf die Parksituation am Kirchseeoner Weg hin und äußerte seinen Unmut über die Zustände. Er bat die Verwaltung darum, die Verkehrsüberwachung dahingehend zu sensibilisieren.

Ein Gemeinderatsmitglied fragte nach dem aktuellen Sachstand zu den Maßnahmen am Durchlass Osterseeon und zur Moorrenaturierung.

Fr. M. antwortete, dass für den Durchlass die Ausschreibung der Planungsleistungen umgesetzt wurde, allerdings derzeit noch die Rückmeldung des WWA zur Förderung abgewartet werde. Zur Moorrenaturierung sagte sie, dass diese Teilmaßnahme nach dem Durchlass und dem Regenrückhalt ausgeführt werde.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr folgten, schloss der Vorsitzende um 20:25 Uhr die öffentliche Sitzung.

---

**Markt Kirchseeon**

Vorsitzender

---

Jan Paepow  
Erster Bürgermeister

---

Schriftführer