

Öffentliche Beschlüsse aus der Sitzung des  
Marktgemeinderates Kirchseeon vom 09.10.2018

---

Beschluss Nr.                      785  
Abstimmungsergebnis        17 : 0

**Betreff:**

Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 17.09.2018

---

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 17.09.2018.

---

Beschluss Nr.                      786  
Abstimmungsergebnis        17 : 0

**Betreff:**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Bebauungsplan Nr. 86 „Bereich nördlich der Wasserburger Straße und östlich Am  
Marterfeld“ – Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

---

**Beschluss:**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

1. Für das Gebiet „Bereich nördlich der Wasserburger Straße und östlich Am Mar-  
terfeld“ soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als Bebauungsplan der In-  
nenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt  
werden.
2. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende  
Ziele verfolgt:
  - Festsetzung einer gemischt genutzten Bebauung aus Wohnen und nichtstö-  
rendem Gewerbe mit max. 80 Prozent Wohnanteil;
  - Ausbildung einer Raumkante im Norden und Osten des Plangebiets als „bauli-  
che Lärmschutzwand“;
  - Schaffung eines eigenständigen Quartiers, das die Spannungen zwischen be-  
nachbarter gewerblicher Nutzung und angrenzender Wohnnutzung entschärft  
und damit die betrieblichen Interessen der angrenzenden Gewerbebetriebe als  
auch die Schutzbedürftigkeit für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse si-  
cherstellt;

- Festsetzung von Bauräumen für Hauptanlagen und Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze sowie für Tiefgaragen;
  - Festsetzung Stellplatzschlüssel;
  - Festsetzungen zu Höhenentwicklung (Wand- und Firsthöhen), Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und –einschnitten;
  - Festsetzungen zur Grünordnung mit Pflanzvorgaben; Festsetzung erforderlicher Spielflächen für Kleinkinder.
3. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 „Bereich nördlich der Wasserburger Straße und östlich Am Marterfeld“ umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 736/1 und 736/3 der Gemarkung Markt Kirchseeon.
- Der Geltungsbereich wird umgrenzt im
- Westen durch die Straße Am Marterfeld;
  - Süden durch die Wasserburger Straße;
  - Osten durch das Grundstück Fl.Nr. 734/2 („Autohaus“);
  - Norden durch das Grundstück Fl.Nr. 736 („Lüftungsbauer“).
4. Erforderliche Fachgutachten (Immissionsschutz, Geruch) sind durch den Maßnahmenträger vorzulegen.
5. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich Bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Nr. 86 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch) aufgestellt wird.

## 2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 i.d.F. vom 17.09.2018 mit Begründung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans i.d.F. vom 17.09.2018 wird gebilligt.
  2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Planentwurf mit der Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange einzuholen.
-

Beschluss Nr. 787  
Abstimmungsergebnis 17 : 0

**Betreff:**

Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der Anträge auf Baugenehmigung zur Errichtung einer weiteren Wohnung im Dachgeschoss sowie zur Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit im Kellergeschoss, Fl. Nrn. 254/3, Ahornstraße 5e

---

**Beschluss:**

Der Markt Kirchseeon verweigert die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu beiden Bauvorhaben und erteilt keine Zustimmung zur beantragten Befreiungen des Bebauungsplans.

Die Sachverhaltsdarstellung ist zur Begründung der Ablehnung Bestandteil des Beschlusses.

---

Beschluss Nr. 788  
Abstimmungsergebnis 17 : 0

**Betreff:**

Antrag auf Baugenehmigung zur Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, in Kirchseeon, Alpenstraße 9, auf Grundstück Fl.Nr. 747/11, Gem. Kirchseeon

---

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat erteilt seine Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich:

1. der Abweichung von der Gebäudeeinordnung durch Festgesetzte Baulinie und Bebauungsgrenzlinie
2. a) der Abweichung von der festgesetzten Bauform in Bezug auf das Längen-/Breiten-Verhältnis,
2. b) der Abweichung von der festgesetzten Dachneigung,
2. c) der Abweichung von der festgesetzten Dacheindeckung,
2. d) der Abweichung von der festgesetzten Dachform der Garage sowie
2. e) der Abweichung von den festgesetzten Dachüberständen und
3. der Abweichung von der Größe der Dachgauben

Der beantragten Fällung von 2 Bäumen auf dem Baugrundstück wird zugestimmt.

Der Marktgemeinderat stimmt dem vorgelegten Bauantrag (Plan vom 01.08.2018) zur Errichtung eines Einfamilienhauses zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Aufgrund der 2 vorgesehenen Eingangstüren (siehe Sachvortrag) wird das Landratsamt gebeten, bei einer Genehmigungserteilung auf die gültige Stellplatzsatzung des



Beschluss Nr. 791  
Abstimmungsergebnis 17 : 0

**Betreff:**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Außenbereichslückenfüllungssatzung „Bebauter Bereich Forstseeon“  
Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Hier: Stellungnahme eines Bürgers vom 26.07.2018

---

**Beschluss:**

Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.  
Die Hinweise werden wie folgt ergänzt:  
„Mit Hang- und Schichtwasser aber auch mit Überflutungen besonders im westl. Teilbereich des Flurstück Nr. 931 ist, insb. bei zunehmenden Starkregenereignissen, zu rechnen. Daher sind Unterkellerungen wasserdicht auszuführen und die Öffnungen an Gebäuden (Eingänge, Lichtschächte, Kellerabgänge, Mauerdurchlässe etc.) entsprechend höher über die Geländeoberkante zu legen bzw. zu schützen. Wegen ungünstig beschaffener Bauuntergründe sind vor jeder Baumaßnahme die Bodenbeschaffenheit und die möglicherweise hohen Grundwasserstände oder drückenden Hangschichtwässer ebenso wie die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung durch den Bauherren eigenverantwortlich zu untersuchen, zu prüfen und zu beachten.“

---

Beschluss Nr. 792  
Abstimmungsergebnis 17 : 0

**Betreff:**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Außenbereichslückenfüllungssatzung „Bebauter Bereich Forstseeon“  
Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Hier: Stellungnahme des LRA EBE – Untere Immissionsschutzbehörde

---

**Beschluss:**

Die Hinweise zur Planausfertigung werden zur Kenntnis genommen.

---

Beschluss Nr. 793  
Abstimmungsergebnis 17 : 0

**Betreff:**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Außenbereichslückenfüllungssatzung „Bebauter Bereich Forstseeon“  
Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Hier: Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt

---

**Beschluss:**

Die Hinweise werden wie folgt ergänzt:

Die Anregungen zum vorsorgenden Bodenschutz werden unter den Hinweisen übernommen.

---

Beschluss Nr. 794  
Abstimmungsergebnis 17 : 0

**Betreff:**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Außenbereichslückenfüllungssatzung „Bebauter Bereich Forstseeon“  
Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Hier: Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern

---

**Beschluss:**

Die Festsetzung A 1.b) wird wie folgt geändert:

„Innerhalb der festgesetzten Grenze kann Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 nicht vorgehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen“.

---

Beschluss Nr. 795  
Abstimmungsergebnis 17 : 0

**Betreff:**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Außenbereichslückenfüllungssatzung „Bebauter Bereich Forstseeon“  
Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Hier: Stellungnahme der Deutschen Telekom

---

**Beschluss:**

Die Hinweise werden wie folgt ergänzt:

- Vor jeder baulichen Maßnahme oder Geländeänderung sind die aktuellen Spar-  
tenpläne insbesondere der Telekom Technik GmbH einzusehen. Evtl. erforderliche  
Verlegungen sind rechtzeitig (ca. 4 Monate vor Baubeginn) mit der Fertigungssteue-  
rung (Ti-NI-Sued-Pti-21-Fs@telekom.de) abzustimmen.
  - Zum Schutz von Erdkabeln ist beidseits ein Streifen von 2,5 m Breite von tiefwur-  
zelnden Gehölzen freizuhalten. Bei entsprechenden Schutzmaßnahmen sind Aus-  
nahmen in Absprache mit dem Versorgungsunternehmen evtl. zulässig. Der Schutz-  
zonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Tras-  
senachse.
- 

Beschluss Nr. 796  
Abstimmungsergebnis 17 : 0

**Betreff:**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Außenbereichslückenfüllungssatzung „Bebauter Bereich Forstseeon“  
Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Hier: Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim

---

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen.  
Änderungen oder Ergänzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

---

Beschluss Nr. 797  
Abstimmungsergebnis 17 : 0

**Betreff:**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Außenbereichslückenfüllungssatzung „Bebauter Bereich Forstseeon“  
Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Hier: Stellungnahme des gKU München-Ost

---

**Beschluss:**

Die Hinweise und Anregungen werden zu Kenntnis genommen.  
Die Hinweise der 2. Änderung der Außenbereichslückenfüllungssatzung werden wie folgt ergänzt:  
„In das Trennsystem der gKu VE München Ost darf Niederschlagswasser nicht zugeführt werden. Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß abzuleiten und hat auf dem Baugrundstück zu versickern. Vor Baumaßnahmen hat sich der Grundstückseigentümer oder Maßnahmenträger über die Lage der Grundstücksentwässerung und Lager der Abwasserleitungen zu informieren  
Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vor Baubeginn zu überprüfen, bei ungenügender Versickerungsfähigkeit sind geeignete Möglichkeiten zu erkunden.“

---

Beschluss Nr. 798  
Abstimmungsergebnis 17 : 0

**Betreff:**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Außenbereichslückenfüllungssatzung „Bebauter Bereich Forstseeon“  
Prüfung der vorgebrachten Anregungen  
Hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

---

**Beschluss:**

Der entsprechend der vorherigen Beschlussfassungen geänderte Entwurf der 2. Änderung Außenbereichslückenfüllungssatzung für den „bebauten Bereich Forstseeon“ mit Begründung in der Fassung vom 09.10.2018 wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

---