

Öffentlicher Teil

1. Zustimmung zur Sitzungsniederschrift vom 28.07.2016

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung vom 28.07.2016 wurde allen Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung übersandt. Das Protokoll vom 28.07.2016 wurde vom Gemeinderat mit 8 : 0 Stimmen genehmigt. Die Gemeinderatsmitglieder Daniela Aßmus, Martin Fleidl und Rupert Kaiser enthielten sich bei der Abstimmung, weil sie in der letzten Sitzung nicht anwesend waren.

2. Vollzug des BauGB;

a) Aufstellung des Bebauungsplanes „Alpenstraße Mitte“; Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat stellte fest, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Anhörung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2016 bis einschließlich 30.06.2016 durchgeführt wurde.

A) Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B) Stellungnahmen aus der Anhörung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sind 15 Stellungnahmen eingegangen.

- Landratsamt Rosenheim – SG III/2 Immissionsschutz, Stellungnahme vom 16.08.2016 (Anlage 6)

Abwägung:

Im Bebauungsplanentwurf wurde die Abwägung der Lärmimmission unter Adaption des eigentlich zum weiter südlich gelegenen Bebauungsplan „Alpenstraße Süd“ vorgenommen. Dem folgend sind keine speziellen Festsetzungen zum Immissionsschutz notwendig.

Um eine differenzierte und unmittelbare Abwägung der Immissionsthematik im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans zu ermöglichen wurde durch C. Hentschel Consult im Rahmen des Gutachtens 1467-2016 die Immissionssituation im Planungsgebiet untersucht. Auch dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionswerte im Planungsgebiet eingehalten werden und keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich sind.

Das Immissionsgutachten sollte dem Bebauungsplan beigelegt und die Begründung entsprechend ergänzt werden.

Beschluss:

Das Gutachten 1467-2016 von C. Hentschel Consult wird dem Bebauungsplan beigelegt. Die Begründung wird durch die Ergebnisse dieses Gutachtens ergänzt. Eine Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen zum Immissionsschutz ist nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen

- Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung, Stellungnahme vom 18.08.2016
(Anlage 7)

Abwägung:

Im Rahmen des Bebauungsplans ist Mischgebiet festgesetzt. Somit ist eindeutig definiert, dass ein entsprechender Gewerbeanteil in der Bebauung sicher zu stellen ist.

Der Bebauungsplan schließt mit der Festsetzung eines Mischgebiets eine Lücke in den umliegend anschließenden Mischgebieten. In Zusammenhang mit dem aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Alpenstraße Ost“, dem Bebauungsplan „Alpenstraße“ und dem Bebauungsplan „Alpenstraße Süd“ ist ein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept für den Bereich der Alpenstraße sichergestellt. Die Begründung des Bebauungsplans sollte um eine ausführlichere Darstellung dieses Gesamtkonzeptes ergänzt werden.

Beschluss:

Der hier gegenständliche Bebauungsplan stellt mit den umgebenden Bebauungsplänen ein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept für den Bereich der Alpenstraße sicher. Die Begründung wird um eine ausführlichere Darstellung dieses Gesamtkonzeptes ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, Stellungnahme vom 04.07.2016
(Anlage 8)

Abwägung und Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Amtes für ländliche Entwicklung Oberbayern keine Einwände bestehen. Für die Planung sind keine Änderungen und Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen

- Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 06.06.2016 (Anlage 9)

Abwägung und Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht und die Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien befürwortet werden. Für die Planung sind keine Änderungen und Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen

- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stellungnahme vom
13.06.2016 (Anlage 10)

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Planung sind keine Änderungen und Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen

- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 15.06.2016 (Anlage
11)

Abwägung:

Hier handelt es sich nicht um eine für das Baugebiet spezifische Rahmenbedingung. Die Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse bezieht sich vielmehr auf eine generelle Entwicklung. Somit müssen die Anforderungen im Rahmen der Baudurchführung im Rahmen des Standes der Technik generell

eingehalten werden. Eine spezielle Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans ist somit nicht zwingend nötig.

Die getroffene Höhenfestsetzung lässt einen Rohfußboden von 25 cm über Straßenoberkante zu. Dies sollte als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die darüber hinaus vorgeschlagenen Festsetzungen wie wasserdichte Keller etc. können nur als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen werden. Festsetzungen hierzu sind nicht möglich, da dies der abschließende Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB nicht zulässt.

Die vorgeschlagene Festsetzung zu Lichtgäben kann entfallen, da derartige Abgrabungen im Rahmen des Bebauungsplans unzulässig sind.

Die vorgeschlagenen Hinweise zu Haftungsrisiken, Elementarschadenversicherung sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht relevant bzw. entsprechen nicht der Zielsetzung einer Bauleitplanung. Diese Hinweise sollten an den Grundeigentümer weitergegeben werden, aber nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Neue Festsetzungen werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es werden unter „C) Hinweise durch Text und Planzeichen“ folgende Hinweise aufgenommen:

- Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens ca. 25 cm über der Oberkante der am Grundriss anliegenden Straße liegen.
- Das Gebäude sollte bis Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Die Begründung wird ebenfalls entsprechend ergänzt.

Die Hinweise werden an den Grundeigentümer weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen

- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 21.06.2016 (Anlage 12)

Abwägung:

Dass der Umwidmung einer gewerblichen Baufläche in ein Mischgebiet grundsätzlich zugestimmt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Die Immissionssituation wurde im Rahmen des Gutachtens 1467-2016 von C. Hentschel Consult untersucht. Im Rahmen der Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans werden die Emissionsmöglichkeiten des umgebenden Gewerbes nicht eingeschränkt.

Weiter südlich sind auch weiterhin freie Gewerbeflächen vorhanden. Somit führt der neue Bebauungsplan nicht zu einer problematischen Verknappung des Angebots.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 29.06.2016 (Anlage 13)

Abwägung:

Die Immissionssituation wurde im Rahmen des Gutachtens 1467-2016 von C. Hentschel Consult untersucht. Im Rahmen der Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans werden die Emissionsmöglichkeiten des umgebenden Gewerbes nicht eingeschränkt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen

- Bayernwerk AG, Stellungnahme vom 30.05.2016 (Anlage 14)

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen und die Erschließung erfolgen kann.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 16.06.2016 (Anlage 15)

Abwägung:

Die Leitungen der Telekom befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche und in einem kleinen Stück in der Südwestecke auf dem Baugrundstück. Dieser Bereich des Baugrundstückes ist jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans von Bebauung freizuhalten. Somit sind die Linien, soweit im Rahmen der Bauleitplanung möglich, von Beeinträchtigung freigehalten.

Der Hinweis zu den Baumpflanzungen sollte als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Eine Ergänzung der Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Unter „C) Hinweise durch Text und Planzeichen“ wird folgender Hinweis ergänzt:

-Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft eine Telekommunikationslinie der Telekom. In diesem Bereich und angrenzend ist bei Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten.

Die Begründung wird ebenfalls entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen

Keine Einwendungen wurden vorgebracht von:

- Gemeinde Rott a. Inn, Stellungnahme vom 27.05.2016 (Anlage 1)
- Gemeinde Vogtareuth, Stellungnahme vom 27.05.2016 (Anlage 2)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, Außenstelle Wasserburg a. Inn, Stellungnahme vom 02.06.2016 (Anlage 3)
- Gemeinde Eiselfing, Stellungnahme vom 14.06.2016 (Anlage 4)
- Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 11.08.2016 (Anlage 5)

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Gemeinde Ramerberg
- Gemeinde Schechen
- Gemeinde Schonstett
- Stadt Wasserburg a. Inn
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Wasserburg a. Inn
- Freiwillige Feuerwehr Griesstätt
- Katholisches Pfarramt Griesstätt
- Kreishandwerkerschaft Rosenheim
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Kreisheimatpfleger
- Regionalverkehr Oberbayern GmbH
- Wasserbeschaffungsverein Griesstätt e.V.

C) Satzungsbeschluss sowie Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Anhörung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Griesstätt nahm Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und beschloss den vom Architekturbüro Wüstinger gefertigten Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung i. d. F. v. 15.09.2016 einschließlich der oben beschlossenen Änderungen als Satzung. Die beschlossenen redaktionellen Änderungen bedingen keine wiederholte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.
Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen

b) Aufstellung des Bebauungsplanes „Alpenstraße Ost“; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat beschloss mit 11 : 0 Stimmen den Planentwurf mit Begründung, gefertigt vom Architekturbüro Wüstinger-Rickert, Frasdorf, jeweils in der Fassung vom 06.09.2016 zu billigen.
Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); Anhörungsverfahren zum Entwurf vom 12.07.2016

Der Gemeinderat stellte mit 12 : 0 Stimmen fest, dass Belange der Gemeinde Griesstätt durch den Entwurf der Teilfortschreibung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) i. d. F. v. 12.07.2016 nicht betroffen sind.

4. Bauanträge;

a) Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 576/76 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Hans-Brunner-Straße 38

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben mit 12 : 0 Stimmen eine isolierte Befreiung von Ziffer 3.2 des Bebauungsplanes „Eckerwiese“ wegen der Überschreitung der für Garagen festgesetzten Flächen.

b) Errichtung bzw. Erweiterung eines Balkons auf dem Grundstück Fl.Nr. 702/60 und 702/58 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Finkenweg 7

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben mit 12 : 0 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen und eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Griesstätt Nord“ wegen der Überschreitung der Baugrenze.

c) Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhäuschens auf dem Grundstück Fl.Nr. 554/27 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Hochriesstraße 11

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben mit 12 : 0 Stimmen eine isolierte Befreiung von Ziffer 6.8 des Bebauungsplanes „Griesstätt Süd-Ost“.

d) Isolierte Befreiung zum Neubau einer Pkw-Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 576/54 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Hans-Brunner-Straße 13

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben mit 7 : 5 Stimmen eine isolierte Befreiung von Ziffer 3.2 des Bebauungsplanes „Eckerwiese“ als Grenzgarage.

e) Errichtung eines Hackschnitzzellagers auf dem Grundstück Fl.Nr. 4404/5 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Laiming 6

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB mit 12 : 0 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen.

f) Einbau einer Einliegerwohnung in das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 4412 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Laiming 15

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB mit 12 : 0 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen. Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für das Vorhaben 2 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Diese Stellplätze müssen spätestens mit Aufnahme der Nutzung des Vorhabens hergestellt und benutzbar sein.

g) Errichtung eines Anbaus mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1177/4 in 83556 Griesstätt, Kettenham 7

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben gem. Vorbescheid vom 21.01.2016, Az: VB-2015-221/Griesstätt mit 11 : 0 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen. Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für das Vorhaben 4 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Diese Stellplätze müssen spätestens mit Aufnahme der Nutzung des Vorhabens hergestellt und benutzbar sein. Gemeinderatsmitglied Alois Altermann nahm gem. Art. 49 GO nicht an Beratung und Abstimmung teil.

5. Antrag auf Vorbescheid;

a) Anbau eines Rinderstalles und Verlängerung der bestehenden Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1771 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Moosham 10

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit 12 : 0 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen.