

öffentlicher Teil der Gemeinderatssitzung vom 17.04.2019

1. Zustimmung zur Sitzungsniederschrift vom 20.03.2019

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung vom 20.03.2019 wurde allen Gemeinderäten mit der Einladung zu dieser Sitzung übersandt. Das Protokoll vom 20.03.2019 wurde vom Gemeinderat mit 9 : 0 Stimmen genehmigt. Die Gemeinderatsmitglieder Jakob Ametsbichler und Daniela Bauer enthielten sich bei der Abstimmung, da sie in der Sitzung nicht anwesend waren.

2. Vollzug des BauGB;

a) 7. Änderung des Bebauungsplanes „Radlersberg“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 702/51 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 702/30 (Lerchenweg) und Teilflächen der Fl.Nr. 702/31 (Finkenweg) der Gemarkung Griesstätt nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung; Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat stellte fest, dass die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und die erneute Anhörung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a BauGB i. V. m. §§ 13, 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2019 bis einschließlich 29.03.2019 durchgeführt wurde.

A) Stellungnahmen aus der erneuten Anhörung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a BauGB i. V. m. §§ 13 und 4 Abs. 2 BauGB sind 14 Stellungnahmen eingegangen.

Keine Einwendungen wurden vorgebracht von:

- Staatliche Schulämter im Landkreis und in der Stadt Rosenheim, Formblatt vom 27.02.2019 und vom 06.03.2019 (Anlagen 1 und 2)
- Evang.- Luth.- Pfarramt Wasserburg, Formblatt vom 27.02.2019 (Anlage 3)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, Außenstelle Wasserburg a. Inn, Formblatt vom 12.03.2019 (Anlage 4)
- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 12.03.2019 (Anlage 5)
- BUND Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Rosenheim, Formblatt vom 13.03.2019 (Anlage 6)
- Gemeinde Eiselfing, Formblatt vom 14.03.2019 (Anlage 7)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 19.03.2019 (Anlage 8)
- IHK für München und Oberbayern, E-Mail vom 06.02.2019 (Anlage 9)

- Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 11.03.2019 (Anlage 10)

Stellungnahme im Wortlaut:

Zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Radlersberg“ wurde bereits mit Schreiben vom 09.01.2019 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme wird verwiesen. Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen (Ergänzung der Festsetzung bezüglich Abgrabungen und Aufschüttungen sowie der textlichen Hinweise hinsichtlich des baulichen Schutzes gegen Starkregenereignisse) ergeben haben, steht die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Radlersberg“ den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Abwägung und Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben und die 7. Änderung des

Bebauungsplanes „Radlersberg“ den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegensteht.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 Stimmen

- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stellungnahme vom 12.03.2019 (Anlage 11)

Stellungnahme im Wortlaut:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o. g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Regionalplanung in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, SG 24.1) berücksichtigt sind und weitere wesentliche Erkenntnisse zur Planung nicht vorliegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 Stimmen

- Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 26.02.2019 (Anlage 12)

Stellungnahme im Wortlaut:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baubestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach §123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausrührung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Abwägung:

Im Rahmen des Bebauungsplans handelt es sich um eine kleinteilige Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen Bereich. In der an den Bereich anschließenden Straße liegen bereits entsprechende Versorgungsleitungen vor. Somit kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass der Bereich mit angemessenem Aufwand angeschlossen werden kann.

Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Eine Aufnahme in die Begründung sollte nicht erfolgen, um den Bebauungsplan nicht mit Einzelhinweisen unterschiedlicher Disziplinen zu überfrachten.

Die bestehenden Leitungen der Bayernwerke im Änderungsbereich befinden sich sämtlich in der nun festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Somit ist davon auszugehen, dass es zu keiner Beeinträchtigung dieser Leitungen kommt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Anpassungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 Stimmen

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 25.03.19 (Anlage 13)

Stellungnahme im Wortlaut:

Die Aufnahme der Punkte 3 und 4 unter dem baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse in der 7. Änderung des o.g. Bebauungsplans (Entwurf vom 20.02.2019) begrüßen wir sehr.

Wir bitten die Punkte 1 und 2 unter dem baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse von den Hinweisen in die Festsetzungen zu übertragen.

Darüber hinaus haben wir keine weiteren Anregungen.

Die wasserwirtschaftliche Stellungnahme vom 05.02.2019, Az: 2B_AL-4622-RO 18-1984/2019 ist auch weiterhin gültig.

Abwägung:

Eine Aufnahme von Punkt C.3 (1) unter den Festsetzungen ist nicht erforderlich. Dies ist bereits durch §37 Wasserhaushaltsgesetz sichergestellt.

Der Hinweis unter Punkt C.3 (2) bezieht sich auf die allgemeine Schadensabwehr. Diese ist grundsätzlich im Rahmen der Planung der Einzelbauvorhaben durch die Planfertiger zu berücksichtigen. Eine Festsetzung erscheint, insbesondere bei einer hier vorliegenden starken Topographie nicht sinnvoll. Die Gefahrenabwehr ist hier extrem konzeptabhängig.

Insbesondere gibt es auch andere Möglichkeiten der Gefahrenabwehr als die in diesem Hinweis aufgeführten. Insoweit ist auch die Rechtsgrundlage einer entsprechenden Festsetzung in Zweifel zu ziehen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 Stimmen

- Landratsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 05.04.2019 (Anlage 14)

Stellungnahme im Wortlaut:

Noch folgende redaktionelle Hinweise:

- §5 Abstandsflächen; hier sollte insgesamt auf Art. 6 BayBO und nicht nur auf 2 Sätze eines Absatzes Bezug genommen werden.
- §6 Abs. 2; Den dort genannten Absatz 1 des §4 gibt es nicht.

- §6 Abs. 4; der Verweis auf §7 Abs. 2 ist unrichtig.
- §8 Abs. 3 und Abs. 4 treffen zwei Regelungen für das eine Grundstück des Änderungsbereiches; statt einer Abweichung sollte eine für das Grundstück geltende Regelung getroffen werden.
- C.7 letzter Satz: Schreibfehler Gemeinde

Abwägung:

Die Ausnahmeregelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO bezieht sich ausschließlich auf Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO. Daher muss auch ausschließlich deren Geltung im Bebauungsplan angeordnet werden. Um Missverständnisse in der Durchführungspraxis zu vermeiden kann die Festsetzung redaktionell wie folgt angepasst werden: „Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert anzuwenden. Dies gilt insbesondere für Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.“

In §6 Abs. 2 handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Hier muss es anstelle §4 (1) lediglich §4 heißen.

In §6 Abs. 4 handelt es sich ebenfalls um einen redaktionellen Fehler. Hier muss es anstelle §7(2) §6(2) heißen.

Diese Punkte sowie der Schreibfehler in C.7 sollten redaktionell angepasst werden.

In §8 Abs. 3 und 4 sind keine zwei Festsetzungen für ein Grundstück getroffen. Abs. 4 präzisiert den Abs. 3 lediglich. Im Rahmen des Gesamtgrundstücks sollen die Stützmauern auf ein Minimum reduziert werden um einer städtebaulich prekären Situation vorzubeugen. In Abwägung mit der Nutzbarkeit ist jedoch im Bereich der Garagenzufahrt eine höhere Stützmauer notwendig. Diese eine Stützmauer wird insgesamt zu keiner städtebaulich prekären Situation führen.

Beschluss:

§5 der Satzung wird wie folgt redaktionell angepasst:

„Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert anzuwenden. Dies gilt insbesondere für Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.“

Die §6 Abs. 2 und 4 sowie C.7 sind redaktionell zu überarbeiten.

Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Es sind jedoch keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 Stimmen

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Gemeinde Ramerberg
- Gemeinde Rott a. Inn
- Gemeinde Schechen
- Gemeinde Schonstett
- Gemeinde Vogtareuth
- Stadt Wasserburg a. Inn
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V.
- Bayernwerk AG Netzcenter Kolbermoor
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Fachabteilung München
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Freiwillige Feuerwehr Griesstätt

- ip-fabric GmbH
- Katholisches Pfarramt
- Kreishandwerkerschaft Rosenheim
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Landratsamt Rosenheim, Gesundheitsamt
- Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat
- Landratsamt Rosenheim, Kreisheimatpfleger Baudenkmalpflege
- Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz
- Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10-Fachberatung für Brand- und Katastrophenschutz
- Regionalverkehr Oberbayern GmbH, Niederlassung Ost
- Wasserbeschaffungsverein Griesstätt e. V.

B) Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §13a BauGB i. V. m. §§ 13 und 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Griesstätt nahm Kenntnis vom Anhörungsverfahren gem. § 13a BauGB i. V. m. §§ 13, 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und beschloss den vom Büro Wüstinger Rickert, Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Frasdorf, gefertigte 7. Änderung des Bebauungsplanes „Radlersberg“ i. d. F. vom 17.04.2019 einschließlich der oben beschlossenen Änderungen als Satzung. Die beschlossenen redaktionellen Änderungen bedingen keine wiederholte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 Stimmen

Die Stellungnahmen 1 – 14 werden dem Protokoll als Anlage beigelegt.

b) 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Erweiterung des „Gewerbegebietes Klosterfeld“; Billigungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Gemeinderat billigte mit 14 : 0 Stimmen den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. v. 17.04.2019. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der heute vorgestellten Planung die frühzeitige Öffentlichkeits- und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

c) Aufstellung des Bebauungsplanes „Hafenham Nord“ der Gemeinde Eiselfing; frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat stellte mit 14 : 0 Stimmen fest, dass keine Bedenken und Anregungen bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hafenham Nord“ bestehen.

3. Bauanträge;

a) Nutzungsänderung von Praxisräumen zu einer Beherbergungsstätte (kleiner gleich 12 Betten) auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/62 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Alpenstraße 25

Der Gemeinderat stellte fest, dass sich das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alpenstraße Ost“ befindet und eine Beherbergungsstätte nach § 6 BauNVO im Mischgebiet als Nutzung zulässig ist. Aus Sicht des Gemeinderats wird damit

allerdings das Konzept „Ärztehaus“, das der Gemeinderat vollständig unterstützt hat und mittels Bauleitplanung die rechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung geschaffen hat, unterwandert..

Da das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist, erteilte der Gemeinderat mit 9 : 5 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass das Vorhaben vollständig den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und genehmigungsfähig ist.

Nach den Richtzahlen gemäß der Anlage zur gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für die beantragte Beherbergungsstätte 5 Stellplätze (1 Stellplatz je 2 Betten) erforderlich.

Abweichend von diesen Richtzahlen fordert der Gemeinderat 9 zusätzliche Stellplätze (1 Stellplatz je Bett), da die Beherbergungsstätte für 9 Personen ausgelegt ist und jeder Gast mit einem eigenen Fahrzeug anreisen könnte. Einer gegenseitigen Anrechnung mit den Parkplätzen der übrigen Nutzungen wird nicht zugestimmt, da Überschneidungen der Nutzungszeiten nicht ausgeschlossen werden können.

Die Parkplätze sind den einzelnen Nutzungen durch Markierung zuzuweisen.

Außerdem ist sicherzustellen, dass alle Nutzer sowie künftig auch die Gäste der Beherbergungsstätte auf den jeweils dafür ausgewiesenen Stellplätzen auf dem Baugrundstück parken, da die Alpenstraße eine reine Anliegerstraße ist, die auch aufgrund ihrer Breite nicht zum Parken im Straßenbereich ausgelegt ist. Im Straßenbereich sind keine öffentlichen Stellplätze vorhanden. Der öffentliche Parkplatz im Eckergarten befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m Luftlinie.

Weiterhin stellte der Gemeinderat fest, dass trotz Beschreibung des Vorhaben keine Angaben zum Ablauf hinsichtlich Ein- und Auschecken vorhanden sind.

Außerdem wird das Landratsamt gebeten, das Vorhaben auf mögliche Immissionen, vor allem bzgl. Ein-/Auschecken während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr, zu überprüfen und diesbezüglich Regelungen festzusetzen.

Hinweis:

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung vom 20.03.2019 beschlossen, dass für dieses Vorhaben das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

b) isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eckerwiese“ zur Errichtung eines Gartenhauses und eines Fahrrad-Unterstandes auf dem Grundstück Fl.Nr. 576/59 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Hans-Brunner-Straße 10

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben mit 14 : 0 Stimmen eine isolierte Befreiung von Ziffer 1.7 des Bebauungsplanes „Eckerwiese“.

c) Änderungsplan zum Eingabeplan BF-2017-21 / Neubau von einem Wohn- und Geschäftshaus mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 48/17 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Alpenstraße 12 1/2

Der Gemeinderat fasste zum Änderungsplan AZ: BF-2017-21 folgenden Beschluss:

1. Dem Rückbau des Wohn- und Geschäftshauses wird mit 13 : 1 Stimmen das gemeindliche Einvernehmen erteilt, da das Wohn- und Geschäftshaus durch den Rückbau den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alpenstraße Mitte“ entspricht.
2. Für die Garagen 1, 2 und 3 im westlichen Grundstücksbereich wird für die Überschreitung der für Garagen festgesetzten Fläche nach Süden mit 14 : 0 Stimmen eine Befreiung von § 8 Abs. 2 des Bebauungsplanes „Alpenstraße Mitte“ erteilt.
3. Für die Garagen 4, 5 und 6 im östlichen Grundstücksbereich wird die Erteilung einer Befreiung wegen der Überschreitung der für Garagen festgesetzten Fläche nach § 8

Abs. 2 und des Bauraums nach § 5 Abs. 1 des Bebauungsplanes „Alpenstraße Mitte“ nach Osten mit 14 : 0 Stimmen abgelehnt.

d) Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1517 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Raming

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit 13 : 1 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen. Für das Vorhaben sind 2 Stellplätze erforderlich.

e) Tektur zu BG-2016-379 / Abbruch und Wiedererrichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 926,927 der Gemarkung Holzhausen in 83556 Griesstätt, Untermühle 1a

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit 14 : 0 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen. Für das Vorhaben sind 2 Stellplätze erforderlich.

4. Bestellung eines Wahlleiters sowie eines Stellvertreters für die Kommunalwahl 2020

Der Gemeinderat bestellte mit 14 : 0 Stimmen Thomas Mader zum Wahlleiter und Brigitte Wieland zur stellvertretenden Wahlleiterin für die Kommunalwahl 2020.

5. Terminfestlegungen für Sondersitzungen;

a) Schulhausneubau Rott

Termin: Montag, 06.05.2019 um 18.30 Uhr im Anschluss an die Bauausschuss-Sitzung

b) Kindergarten-Neubau

Termin: Dienstag, 30.04.2019 um 18.00 Uhr

c) Glasfaser-Masterplan

Termin: Donnerstag, 09.05.2019 um 18.00 Uhr

d) Thierhaupten

Der Gemeinderat sprach sich mit 10 : 4 Stimmen für eine Sondersitzung aus. Ein Termin wurde noch nicht festgelegt.

6. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.03.2019

a) Genehmigung von Rechnungen

- 2. Abschlagsrechnung für Kanalbefahrung Gesamtnetz in Höhe von brutto 19.857,99 €
- Baumpflege- und Baumsanierungsarbeiten im Kindergarten in Höhe von brutto 1.339,35 €

b) Sonstiges

- Anschaffung einer Ersatzpumpe wegen Lagerschaden bei Abwasserpumpstation Berg in Höhe von brutto 1.963,50 €