

Niederschrift über die Sitzung 77-03-2014

des Gemeinderates Griesstätt am Mittwoch, 26. März 2014, im Sitzungssaal der Gemeinde Griesstätt.

In öffentlicher Sitzung wurden folgende Themen beraten:

1. Zustimmung zur Sitzungsniederschrift vom 26.02.2014

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung vom 26.02.2014 wurde allen Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung übersandt. Das Protokoll vom 26.02.2014 wurde vom Gemeinderat mit 14 : 0 Stimmen genehmigt.

2. Bauantrag;

a) Einbau einer Dachgeschoss-Wohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1151 der Gemarkung Kolbing in 83556 Griesstätt, Viehhausen 3

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB mit 14 : 0 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen.

b) Neubau einer Tankstelle mit Shop, Waschhalle und SB-Waschplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 384/3 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Rosenheimer Straße 58

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben mit 14 : 0 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen.

3. Vollzug des BauGB;

a) Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Griesstätt-Südwest“ Bauabschnitt 2; Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses vom 15.04.2009 sowie Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschloss mit 14 : 1 Stimmen für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

Im Süden und Osten	von bestehender Wohnbebauung
Im Westen	von der Innthalstraße und dem Mischgebiet „Griesstätt-Südwest“
Im Norden	von Flächen für die Landwirtschaft

und folgende Grundstücke umfasst:

Fl. Nr. 375, 377, 377/6, 61/9 Teilfläche für Baugrundstücke mit innerer Erschließung, 378/1 Teilfläche, 61/5 Teilfläche (Rainthalstraße) und 379 Teilfläche (Innthalstraße)

den Bebauungsplan **“Griesstätt-Südwest - Bauabschnitt 2”**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich in der Fassung vom 26.03.2014 wird gebilligt.

Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung:

Der unbebaute Bereich mit einer Breite von ca. 70 m zwischen dem Mischgebiet „Griesstätt Süd-West“ und dem Wohngebiet nördlich der Rainthalstraße wird mit 10 Wohnbauparzellen ergänzt.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mit der Ausarbeitung der Planung wird beauftragt:

Architekturbüro Hans Baumann & Freunde, Falkenberg 24, 85665 Moosach

Der Aufstellungsbeschluss vom 15.04.2009, TOP 2f) wird aufgehoben und durch den Beschluss vom 26.03.2014 zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ersetzt.

Der Zusatzbeschluss vom 26.08.2009, TOP 4a), die direkte Verbindung der bestehenden Rainthalstraße zum Nahversorgungszentrum „Süd-West“ auf Höhe der Erschließungsstraße zum Baugebiet „Süd-West, Bauabschnitt 2“ zu unterbrechen, wird aufrechterhalten.

Die Verwaltung wird angewiesen mit den Beteiligten Utz und Denk frühzeitig eine Ablösevereinbarung für die erstmalige Herstellung der neuen Erschließungsstraße abzuschließen. Aus Sicht des Gemeinderates sollen die Grundstückseigentümer 100 % der Erschließungskosten tragen.

b) Änderung der 1. Änderung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Westlich der Kirchmaierstraße“ (Eingrünung auf dem Grundstück AP, Fl.Nr. 756/6 und 756/19 der Gemarkung Griesstätt); Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat stellte fest, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2014 bis 14.03.2014 durchgeführt wurde.

A) Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

– Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 24.01.2014

Sachverhalt zu Ziffer 2.4 der Stellungnahme:

Die Pflanzung gemäß § 4 der Satzung ist im Lageplan darzustellen.

Soweit die Gemeinde nicht selbst Eigentümer (Fl.Nr. 82/3) der Ausgleichsfläche ist, muss entweder der Bebauungsplan auf die Ausgleichsfläche erweitert werden oder es ist hierfür eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB mit dem Eigentümer (Fl.Nr. 756/25) zu treffen (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz S. 3 zu Nr. 77-03-2014

1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Satzungsverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich hat durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen zu erfolgen.

Abwägung und Beschluss:

Die Pflanzung der Ausgleichsfläche gemäß § 4 wird im Lageplan dargestellt. In § 4 wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzung im Lageplan dargestellt ist.

Da die Gemeinde Eigentümer der Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 82/3 und 756/25 der Gemarkung Griesstätt ist, ist weder die Erweiterung der Satzung auf die Ausgleichsfläche noch der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung erforderlich.

Die Satzung wird um die Elemente Vermeidung und Ausgleich ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 Stimmen

Sachverhalt zu Ziffer 2.5 der Stellungnahme:

Es wird empfohlen § 3 der Satzung wie folgt zu ergänzen:

- Der Baumbestand gemäß nachfolgender Beschreibung ist zu erhalten
- Westen: Pflanzung einer Hainbuchenhecke
- Als Ausgleich für den entfallenen Grüngürtel an der Westseite ist eine Ausgleichspflanzung gemäß § 4 vorzunehmen. Der restliche Text könnte hier im Sinne einer schlanken Satzung entfallen, da er unter § 4 wiederholt wird.

Abwägung und Beschluss:

§ 3 der Satzung wird folgendermaßen formuliert:

Der Baumbestand gemäß nachfolgender Beschreibung ist zu erhalten.

- im Nordwesten: entlang der St 2359 Eingrünung Erdanschüttung mit geschlossener Bepflanzung als Fortführung des bestehenden Walls (dient der Verkehrssicherheit; der Wall kann abweichend auch auf dem/den Nachbargrundstücken liegen sofern eine Einverständniserklärung der/des Grundstückseigentümer/s vorliegt)
Baumbestand im Norden: *Tilia cordata* (Winter-Linde) Ø 30 cm, Höhe 12 m
- im Süden: Bestand: Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*)
Baumbestand: *Quercus robur* (Stieleiche) Ø 30 cm, Höhe 12 m
- im Osten: Baumbestand im Nordosten: *Fagus sylvatica* (Rotbuche) Ø 25 cm, Höhe 8 m
Grünfläche mit Pflanzung von acht Obst- bzw. heimischen Laubbäumen Ø 15 cm und Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern
- im Westen: Pflanzung einer Hainbuchenhecke
Als Ausgleich für den entfallenen Grüngürtel an der Westseite ist eine Ausgleichspflanzung gemäß § 4 vorzunehmen.

Der gesetzlich vorgeschriebene Pflanzabstand ist einzuhalten.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 Stimmen

Sollte eine Verpflichtung der Gemeinde zur Pflege des bestehenden Walls auf dem Grundstück Fl.Nr. 757/2 der Gemarkung Griesstätt, der im Eigentum des Freistaates Bayern steht, vorhanden sein, so muss die Zufahrtsmöglichkeit zum bestehenden Wall über den neuen Wall gewährleistet sein.

S. 4 zu Nr. 77-03-2014

- keine Bedenken/Äußerung wurde vorgebracht von:
Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 18.02.2014
Landratsamt Rosenheim, Technischer Immissionschutz, Stellungnahme vom 14.03.2014

B) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
Während der Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

C) Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Griesstätt nahm Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und beschloss die von der Verwaltung ausgearbeitete 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Westlich der Kirchmaierstraße“ mit Begründung, in der Fassung vom 26.03.2014, einschließlich der oben beschlossenen Änderungen als Satzung. Bei den Änderungen handelt es sich um redaktionelle Änderungen und Ergänzungen, die keine wiederholte Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 Stimmen