

Niederschrift über die Sitzung Nr. 74-03-2020

des Gemeinderates Griesstätt am Mittwoch, 29. April 2020, in der Turnhalle der Schule (aufgrund Covid19) der Gemeinde Griesstätt.

Die Sitzung begann um 18.30 Uhr und endete um 22.10 Uhr.

Anwesend waren 1. Bürgermeister Robert Aßmus und alle Gemeinderatsmitglieder.

Entschuldigt fehlte das Gemeinderatsmitglied Franz Eckl.

Anwesend waren außerdem Brigitte Wieland und als Schriftführer Karin Zemanek.

Die Sitzung war öffentlich. Die Tagesordnungspunkte 8 bis 13 wurden in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

1. Bürgermeister Aßmus begrüßte die Anwesenden und stellte die Beschlussfähigkeit fest. Einwendungen gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

Öffentlicher Teil:

1. Zustimmung zur Sitzungsniederschrift vom 19.02.2020

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzungen vom 19.02.2020 wurde den Mitgliedern des Gemeinderates mit der Einladung übersandt. Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung vom 19.02.2020 wurde vom Gemeinderat mit 12 : 0 Stimmen genehmigt. Die Gemeinderatsmitglieder Rupert Kaiser und Rudolf Liedl enthielten sich bei der Abstimmung, da sie in der Sitzung nicht anwesend waren.

2. Vollzug des BauGB;

a) Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Klosterfeld Erweiterung“; Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Billigungsbeschluss sowie Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat stellte fest, dass die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2020 bis 20.04.2020 durchgeführt wurde.

A) Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 8 Stellungnahmen eingegangen.

- Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 17.03.2020 (Anlage 1)

Abwägung und Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 Stimmen

- Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 16.04.2020 (Anlage 2)

Abwägung:

Das Thema der Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Gebäudelängen/-breiten wurde vom Entwurfsverfasser zusammen mit dem Landratsamt Rosenheim überarbeitet mit dem Ergebnis, dass gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO „Abweichende Bauweise“ Vorgaben zu Gebäudelängen getroffen werden können. Sinn und Zweck einer solchen Festsetzung soll sein, dass zwar die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen groß dimensionierten Gebäude zulässig sein sollen, jedoch eine rechteckige bzw. längsgerichtete Baukörperform eingehalten werden muss. Damit soll erreicht werden, dass eine aus städtebaulicher Sicht anzustrebende Gliederung der Bebauung auch auf großflächigen Baugrundstücken gegeben ist. Die Erfordernis einer solchen Regelung ergibt sich aus den Baugrenzen, die auf den Gewerbegrundstücken keine differenzierte Lage und Größe künftiger Baukörper vorgeben, was der Flexibilität der Bauwerber geschuldet ist und im Vollzug zur Vermeidung von Befreiungen beitragen kann.

Da die „Abweichende Bauweise“ gemäß BauNVO in Ziff. A 4 der Festsetzungen aufgenommen wird, sollte die Überschrift zu diesem Punkt entsprechend erweitert werden.

Außerdem bemisst sich die Tiefe der Abstandsflächen gem. Ziff. A 4.2 nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO (nicht Satz 1!), da es sich um ein Gewerbegebiet handelt.

Anstelle der ggf. unzulässigen Festsetzung einer zulässigen Giebelbreite sollte ein Längen-/ Breitenverhältnis der Baukörper festgesetzt werden, um das städtebauliche Gestaltungsziel einer gewissen baulichen Gliederung zu unterstützen.

Die bauplanungsrechtlichen Anmerkungen sollten wie folgt in die Planung übernommen werden:

Beschluss:

Festsetzung A 3.1: Die GRZ wird gem. §§ 16 und 17 BauNVO festgesetzt.

Festsetzung A 4: Die Überschrift wird in „Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche“ umgeändert.

Ziff. A 4 wird mit folgendem Punkt ergänzt:

Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: Zulässig sind Einzelhäuser im Sinne einer offenen Bauweise, auch mit Gebäudelängen von über 50 m innerhalb der dargestellten Baugrenzen.

In Festsetzung A 4.2 wird Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO (anstatt ... Satz 1) angeführt.

Festsetzung A 5 „Gestaltung der Gebäude“ wird ein Längen- / Breitenverhältnis für die Baukörper von 1,5 zu 1,0 oder schlanker festgesetzt. Ziff. A 5.1 und 5.2 entfallen ersatzlos.

Ziff. 5.3 (Wandhöhe) und 5.4 (Firsthöhe) werden in die Festsetzung 3. „Maß der baulichen Nutzung“ übernommen.

Festsetzung A 6.1 entfällt ersatzlos.

Festsetzung A 10.8 wird statt auf die Fertigstellung der Gebäude auf die Nutzungsaufnahme abgestellt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 Stimmen

- Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung/Bautechnik, E-Mail vom 28.04.2020 (Anlage 2a)

Abwägung:

Die Festsetzung Ziff. A 8.1 zu Aufschüttungen und Abgrabungen könnte konkretisiert werden durch Angaben zu Stützmauern und zum Anschluss an die Nachbargrundstücke. Die Empfehlungen für eine ausführliche Festsetzung der Geländegestaltung an den Außen- und Innengrenzen, z. B. über Detailschnitte mit Höhenkoten, ist problematisch, da sowohl die endgültigen Grundstücksgrenzen als auch Lage, Situierung und Größe der künftigen Gebäude zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes nicht genau bekannt sind. Auf Gewerbeflächen kann erfahrungsgemäß eine sehr inhomogene Bebauung entstehen, die sich aus den unterschiedlichen Erfordernissen der anzusiedelnden Betriebe ergibt.

Wenn Änderungen und/oder Ergänzungen in der Planung vorgenommen werden, sollte dies entsprechend der Anregung des Landratsamtes Rosenheim nicht ohne Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Beschluss:

Festsetzung Ziff. A 8 wird wie folgt ergänzt:

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2.50 m ab Oberkante des natürlichen Geländes und ausschließlich in Natursteinmauerwerk zulässig. Höhere Geländeversprünge als die genannten sind innerhalb der Grundstücke durch Gefälle oder Böschungen oder mit einem horizontalen Versatz zwischen den Stützmauern von mind. 1.0 m zu überbrücken.

Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in der 5.0 m breiten Ortsrandeingrünung.

Aufgrund der Planänderungen wird eine erneute verkürzte Beteiligung der betroffenen Bürger und Behörden durchgeführt. Der Beschluss zum weiteren Verfahren erfolgt unter Buchstabe C).

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 Stimmen

- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme v. 21.04.2020 (Anlage 3)

Abwägung:

Eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft wird auch von der Gemeinde Griesstätt angestrebt. Die von der unteren Naturschutzbehörde angeführte Mindestbreite von 10 m stellt im Bauvollzug ein Standardmaß für die Eingrünung von Gewerbegebieten zur freien Landschaft hin dar. Nachdem in der Gemeinde Griesstätt der Standort Klosterfeld als einzig

mögliche Fläche zur Ansiedlung von Gewerbe betrachtet wird (siehe auch Alternativenprüfung im Umweltbericht), ist als längerfristiges Ziel eine moderate und bedarfsgerechte Erweiterung nach Norden und Westen hin denkbar. Vor diesem Hintergrund wird die derzeit festgesetzte Eingrünung mit einer Breite von 5.0 m nicht als endgültige Ortsrandeingrünung gesehen und als spätere Durchgrünung des Baugebietes für ausreichend erachtet.

Der Einwand, dass die Pflanzstreifen an den künftigen Grundstücksgrenzen nicht zeichnerisch dargestellt sind, war bereits in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 09.10.2019 enthalten. Am 19.02.2020 wurde vom Gemeinderat hierzu beschlossen, dass eine zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan nicht angezeigt ist, da die Grundstücksgrenzen keine Festsetzung, sondern nur einen Vorschlag darstellen können (Ziff. B 2 des BPlanes => Hinweise). Die Durchgrünung des Baugebietes mittels 2.5 m breiten Pflanzstreifen beidseitig entlang der künftigen Grundstücksgrenzen ist in Ziff. A 10.2 festgesetzt. Die Erforderlichkeit der Pflanzstreifen ist damit verbindlich vorgegeben, die genaue Lage ergibt sich bei Festlegung der tatsächlichen künftigen Grundstücksgrenzen zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Ausgleichsfläche wurde mit einer Fläche von ca. 3.975 m² dargestellt, da bei fachgerechter Umsetzung dieser hochwertigen Ausgleichsmaßnahme ein Faktor von 1,2 mit der UNB vereinbart wurde (vgl. UB Seite 22). Auf dem Ausgleichsflächenplan sollte beschrieben werden, dass die dargestellte Fläche dem Ausgleichsbedarf von 4770 m² entspricht, um die Erfüllung der Ausgleichspflicht hinreichend verständlich darzustellen. Änderungen in Berechnung und Flächendarstellung sind nicht erforderlich.

Auch die Umsetzung der im Bebauungsplan „Klosterfeld“ festgesetzten Eingrünung, insbesondere im Süden und Westen, wurde bereits in der letzten Stellungnahme gefordert. Der Gemeinderat hatte hierzu abgewogen, dass dies nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sei, die Abstimmung mit der für Pfaffing zuständigen Fachkraft der unteren Naturschutzbehörde jedoch im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erfolgen soll. Dies wird von der Gemeinde mit der unteren Naturschutzbehörde zeitnah vor Ort besprochen und in der nächsten Pflanzperiode umgesetzt. Dies betrifft jedoch nicht die vorliegende Planung der Erweiterungsfläche.

Beschluss:

Die Eingrünung im Norden und Westen bleibt mit 5.0 m Breite erhalten. Die Pflanzstreifen zur Durchgrünung werden nicht zeichnerisch dargestellt. Auf dem Ausgleichsflächenplan wird beschrieben, dass die dargestellte Fläche von 3975 m² bei einem Faktor von 1,2 der erforderlichen Ausgleichsfläche von 4770 m² entspricht.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 Stimmen

- Staatliches Bauamt Rosenheim, Straßenbauverwaltung, Stellungnahme v. 06.04.2020

(Anlage 4)

Abwägung und Beschluss:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 Stimmen

- Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Stellungnahme vom 12.03.2020 (Anlage 5)

Abwägung und Beschluss:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 Stimmen

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme v. 15.04.2020 (Anlage 6)

Abwägung und Beschluss:

Für die vorliegende Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 Stimmen

- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Altötting, Stellungnahme v. 23.03.2020

(Anlage 7)

Abwägung und Beschluss:

Für die vorliegende Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 Stimmen

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Deutsche Telekom

- Industrie- und Handelskammer Rosenheim

B) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

C) Billigungsbeschluss und Beschluss zum weiteren Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Griesstätt nahm Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und billigte den vom Architekturbüro Hans Baumann & Freunde, Falkenberg 24, 85665 Moosach, ausgearbeiteten Planentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Klosterfeld Erweiterung“ in der Fassung vom 29.04.2020 einschließlich der oben beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

Die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen werden in die Planungsunterlagen eingearbeitet und mit dem Fassungsdatum 29.04.2020 versehen. Mit diesen Unterlagen wird eine wiederholte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB mit einer verkürzten Frist durchgeführt. Hierauf wird noch durch eine gesonderte Bekanntmachung hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 Stimmen

3. Bauanträge;

a) Anfrage vom 07.01.2020 zur Niederschlagswasserbeseitigung für das Bauvorhaben Huber Thomas auf dem Grundstück Fl.Nr. 756/3 der Gemarkung Griesstätt

Im Moment gibt es bei dem Grundstück für die Niederschlagswasserbeseitigung folgende Anschlussmöglichkeiten:

- Anschluss an den Mischwasserkanal oder
- Anschluss an einen der bestehenden Regenwasserkanäle, die jeweils über ein Privatgrundstück in Richtung Warnbach verlaufen.

Unter Berücksichtigung geotechnischer Berichte, wasserwirtschaftlichen Vorgaben und Anforderungen sowie ingenieurtechnischer Untersuchungen des Kanalnetzes, kann die Möglichkeit, den Anschluss an einen der maroden Regenwasserkanäle anzubinden, nicht in Betracht gezogen werden. Die Variante, den Anschluss am Mischwasserkanal anzubinden, ist jedoch nur für eine begrenzte Zeit möglich, d.h. nur für die Dauer, bis das Regenrückhaltebecken und der Regenwasserkanal gebaut sein wird. Sodann muss der Umschluss an den Regenwasserkanal erfolgen. Der Gemeinderat erteilte hierzu mit 11 : 3 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen.

b) Anfrage vom 27.02.2020 auf Errichtung eines Doppelstabmattenzauns mit Holzpfosten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eck-erwiese“

Gemäß Bebauungsplan können Holzzäune verbaut werden. Es bestehe die Möglichkeit auf Befreiung vom Bebauungsplan. Die Höhe des Zaunes messe 1 Meter, es bleibt abzuwägen, wie sich die gewählte Ausführung in die Umgebung einpasst. Die Empfehlung des Bauausschuss zur Anfrage auf Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes fiel bereits einstimmig positiven aus.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 Stimmen

c) Schrambke Florian – isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Griesstätt Nord“ zum Neubau einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr 677/3 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Falkenstraße 17

Grundsätzlich ist der Antrag als verfahrensfrei einzustufen (Art.57 Abs.1 Nr.1b BayBO), das Baurecht für eine Garage besteht auf der genannten Grundstücksfläche, eine Grenzbebauung sei zulässig. Um aber die detaillierten Bedingungen (wie Geländebeschaffenheit, Geländeschnitt, Einfahrtsniveau), auch hinsichtlich der Entscheidung zur isolierten Befreiung von den

Festsetzungen des Bebauungsplanes „Griesstätt Nord“ bzgl. der geplanten Dachausführung (Flach-Gründach) prüfen zu können, beschloss der Gemeinderat mit 14 : 0 Stimmen, dass zunächst der Bauausschuss bei einem Ortstermin eine Besichtigung vornehmen wird. Erst nach Besichtigung der Fläche/des Objektes durch den Bauausschuss wird der Gemeinderat über den Antrag entscheiden.

d) Meier Alois – Umnutzung des bestehenden Stallgebäudes von der landwirtschaftlichen zu einer gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 159 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Berger Straße

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

e) Mayer Ursula – Anbau und Sanierung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 595 der Gemarkung Kolbing in 83556 Griesstätt, Kornau 2

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB mit 14 : 0 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen. Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für das Vorhaben 2 Stellplätze erforderlich und nachzuweisen. Die Stellplätze müssen spätestens mit Aufnahme der Nutzung des Vorhabens hergestellt und benutzbar sein.

f) Egger Juliana und Christian – Neubau einer geschlossenen Güllegrube Ø 16 m in Stahlbeton auf dem Grundstück Fl.Nr. 1770 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Moosham 10

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

g) Egger Christian und Juliane – Anbau eines Rinderstalles und Verlängerung der bestehenden Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1770 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Moosham 10

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

h) Andraschko Andreas – isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Griesstätt Süd-Ost“ zur Errichtung eines Carports und einer Zisterne auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/47 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Wendelsteinring 38

Laut Auskunft von Bauamtsleiterin Brigitte Wieland wurden die notwendigen Unterlagen noch nicht eingereicht. Daher entfällt die Behandlung des Tagesordnungspunktes.

4. Antrag auf Vorbescheid;

a) Kaiser Michael – Abbruch des bestehenden 6-Familien-Hauses und Neubau eines Doppelhauses an der derselben Stelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 628/7 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Schulstraße 2

Der Gemeinderat erteilte dem Antrag auf Vorbescheid gem. § 34 Abs. 1 BauGB mit 13 : 0 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen.

Gemeinderatsmitglied Michael Kaiser nahm gem. Art. 49 GO nicht an Beratung und Abstimmung teil.

5. Zuschussanträge;

a) Caritas-Zentrum Wasserburg vom 02.03.2020

Der Gemeinderat beschloss mit 14 : 0 Stimmen für das Jahr 2020 einen freiwilligen Zuschuss in Höhe von 1.460,50 € (0,50 EURO pro Einwohner aufgrund der amtlichen Einwohnerzahl zum 30.06.2019 von 2921 EW) für die Angebote der „Allgemeinen Sozialen Beratung“ und der Ambulanten Pflege zu gewähren .

6. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 19.02.2020

a) Genehmigung von Rechnungen

- Kauf von Büromöbeln für das neue Büro im 1. OG des Rathauses in Höhe von brutto 8.836,87 €

b) Sonstiges

- Bestellung mit Wirkung vom 01.01.2020 von Herrn Markus Schwarzenböck zum behördlichen Datenschutzbeauftragten und von Herrn Thomas Mader zum Datenschutzkoordinator.
- Vergabe der Malerarbeiten im Kindergarten in Höhe von brutto 3.205,17 €
- Vergabe der Aktualisierung der Beitrags- und Gebührenbedarfsberechnung, Erfassung des Anlagevermögens und Erstellung von Satzungen (EWS und BGS/EWS)
- Vergabe des Austauschs der Eingangstüre (Panik-Türe) in der Grundschule in Höhe von brutto 9.466,45 €
- Vergabe der Arbeiten für den Regenwasserkanal in Edenberg in Höhe von brutto 22.416,51 €
- Vergabe der Containerarbeiten im Wertstoffhof in Höhe von brutto 8.067,96 €
- Übernahme der Kosten für die Nutzung des Badria durch die Wasserwacht in Höhe von 658,00 € sowie Kauf von 5 Jacken für den Wasserwacht-Nachwuchs

7. Verabschiedung der ausscheidenden Gemeinderatsmitglieder

1. Bürgermeister Robert Aßmus bedankte sich bei allen Gemeinderatsmitgliedern für die geleistete Arbeit während der letzten Amtsperiode, würdigte den persönlichen Einsatz und das Engagement für und um die Entwicklung der Gemeinde Griesstätt und verabschiedete die scheidenden Mitglieder mit den besten Wünschen für deren Zukunft und weiteres Wirken.