

Öffentlicher Teil:

1. Arbeiten mit Asyl; Vorstellung durch Herrn Wolf und Frau Schinagl

Bürgermeister Pauker begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt die Helferkreis-Sprecher Christian Wolf und Kati Schinagl.

Herr Wolf dankte für die Unterstützung durch Gemeinde, Caritas, Nachbarschaft, Handwerker, Kirche, Kindergarten, Schule samt Hausaufgabenbetreuung und die vielen Sachspenden aus der Bürgerschaft.

Kati Schinagl berichtete von verschiedenen Arbeitsgruppen, die sich zusammen mit den Flüchtlingen um Termine bei Behörden in Rosenheim und München und um Arztbesuche kümmern. Man erkläre ihnen, wo man einkaufen kann oder wo sich die Arztpraxen befinden. Den neu Hinzugezogenen werde aber auch erklärt, wie man sich bei uns verhält und dass man Differenzen durch Gespräche löst und nicht mit Gewalt.

Der seit Juni 2015 bestehende Helferkreis umfasst etwa 40 Personen und trifft sich alle zwei Wochen, um die anstehenden Aufgaben zu koordinieren. So kümmert man sich etwa um die Besorgung von Mobiliar, Wäsche und Kleidung. Daraus ist die Einrichtung eines „Kleiderkammerls“ entstanden, bei dem auch Griesstätter Bürger günstig einkaufen können.

Eine große Barriere bilde freilich die Sprache. Vor Ort habe man eine sehr gut organisierte Deutschkurs-Gruppe eingerichtet, die viermal die Woche zusammenkomme. Ein Teil der Asylanten besuche die Kurse in der Volkshochschule Wasserburg, für die Fahrtkosten von 62 Euro monatlich müssten die Flüchtlinge aber selbst aufkommen. Manche seien auch mit gespendeten Fahrrädern unterwegs. Voraussetzung dazu sei allerdings der Abschluss einer Versicherung, welche von den Asylanten selbst bezahlt werde. Des Weiteren kümmert sich der Helferkreis um Angebote in der Freizeit und um sportliche Aktivitäten. Einer der Flüchtlinge habe sogar schon seinen Rettungsschwimmerschein gemacht und helfe in dieser Badesaison bei der Aufsicht mit. In drei Unterkünften leben derzeit 37 Asylbewerber, darunter eine afghanische und zwei syrische Familien. Allein in einem Haus an der Dr.-Mitterwieser-Straße sind 21 Afghanen untergebracht. Sie hätten Material für Fernseher und Internetanschluss selbst finanziert, die Installationsarbeiten nahm ein örtlicher Elektrohändler kostenlos vor. Und auch die laufenden Internet-Verbindungskosten übernahmen die Bewohner selbst. Dringend gesucht würden Helfer (z. B. Rentner), die tagsüber Zeit hätten, ebenso ein Verantwortlicher für die Fahrradgruppe.

Der Helferkreis trifft sich alle 14 Tage beim Jagerwirt, so Herr Wolf. Es besteht auch die Idee einen gemeinnützigen Verein zu gründen.

Bürgermeister Pauker bedankte sich bei den beiden für Ihre Ausführungen, Ihre Arbeit sowie die Arbeit des gesamten Helferkreises.

2. Zustimmung zur Sitzungsniederschrift vom 14.04.2016

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung vom 14.04.2016 wurde allen Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung übersandt. Das Protokoll vom 14.04.2016 wurde vom Gemeinderat mit 8 : 0 Stimmen genehmigt. Die Gemeinderatsmitglieder Alois Altermann, Rupert Kaiser und Georg Weiderer enthielten sich der Stimme, da sie in der letzten Sitzung nicht anwesend waren.

3. Vollzug des BauGB;

a) 1. Änderung des Bebauungsplanes „Griesstätt Süd-Ost“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 555/38, 555/39 (Baugrundstücke), Fl.Nr. 555/36 (Fläche für die Trafostation) und Fl.Nr. 554/19 Teilfläche (Hochriesstraße) und 555/19 Teilfläche (Wendelsteinring), alle Gemarkung Griesstätt (Änderungsbereich 1) und der Grundstücke Fl.Nr. 555/56, 555/26, 555/27, 555/59, 555/29, 555/61 (Baugrundstücke), Fl.Nr. 555/28 Teilfläche, 555/57, 555/58, 555/60 (öffentliche Grünfläche), Fl.Nr. 555/19 Teilfläche und 555/43 Teilfläche (Wendelsteinring), alle Gemarkung Griesstätt (Änderungsbereich 2); Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Billigungs- und Satzungsbeschluss

A) Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Griesstätt billigte den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. F. v. 18.02.2016.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1 Stimmen

Der Gemeinderat stellte fest, dass 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 in der Zeit vom 16.03.2016 bis einschl. 18.04.2016 durchgeführt wurde.

B) Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gem. § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

- Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 16.03.2016 (Anlage 1)

Abwägung und Beschluss:

Für die Planung sind keine Änderungen und Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen

- Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 15.04.2016 (Anlage 2)

Abwägung:

Die Wandhöhenfestsetzung sollte unter dem Oberbegriff „Maß der baulichen Nutzung“ geführt werden. Dem Vorschlag des LRA, das Maß der Nutzung in der vorliegenden Änderung anzugeben, auch wenn sich keine inhaltlichen Änderungen ergeben, sollte gefolgt werden. Hieraus ergibt sich folgender

Beschluss:

Ziff. 3. der Bebauungsplanänderung wird wie folgt umformuliert:

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,25

GFZ = 0,50

WH Wandhöhe

 Parzelle 34 und 35 maximal 6.50 m

 Parzelle 41 und 42 maximal 6.20 m

Die Definition der Wandhöhe bleibt erhalten. Die Maße werden im Plan in zwei Nutzungsschablonen dargestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1 Stimmen

- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 18.04.2016 (Anlage 3)

Abwägung:

Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe wurde im Bebauungsplan mit einer Oberkante Erdgeschoss-Fußboden 20 cm über der am Baugrundstück

vorbeiführenden Straße festgesetzt. Die einschlägige Forderung des WWA (25 cm über Straßenoberkante oder Gelände) wird damit Rechnung getragen. Die außerdem vorgeschlagenen Festsetzungen wie wasserdichte Keller, Lichtgräben etc. können nur als Hinweise im Bebauungsplan aufgeführt werden. Festsetzungen hierzu sind in der abschließenden Aufzählung des § 9 BauGB nicht vorgesehen. Im Ursprungsbebauungsplan wird die Ausbildung von wasserdichten Kellern bereits empfohlen. Hinweise auf Haftungsrisiken für Planer und Bauherren sowie Versicherungen gegen Schäden aus Überschwemmungen und Hochwasser sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Beschluss:

Die Hinweise zur Bebauungsplanänderung werden wie folgt erweitert:
„Auf Starkregen- und Grundwasserrisiken wird hingewiesen. Keller, Lichtschächte, Zugänge und Installationszuführungen sollen wasserdicht ausgeführt und so konstruiert werden, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten können. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird verwiesen.“
Abstimmungsergebnis: 10 : 1 Stimmen

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Stellungnahme vom 08.04.2016 (Anlage 4)

Abwägung:

Die Lage der Sparten muss bei Durchführung von Baumaßnahmen aktuell geklärt werden. Der Bestandsplan der Telekom hat nur 14 Tage Gültigkeit. In der Bebauungsplanänderung brauchen die Kabeltrassen nicht dargestellt zu werden.

Beschluss:

Für die Planung sind keine Änderungen und Ergänzungen veranlasst.
Abstimmungsergebnis: 10 : 1 Stimmen

Keine Einwendungen bzw. keine Äußerung wurde vorgebracht von:

- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 13.04.2016 (Anlage 5)
- Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht, 31.03.2016 (Anlage 6)
- Evang.-Luth. Pfarramt Wasserburg a. Inn, 16.03.2016 (Anlage 7)
- Bayernwerk AG Ampfing, 15.03.2016 (Anlage 8)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, Außenstelle Wasserburg a. Inn, 15.03.2016 (Anlage 9)
- Gemeinde Vogtareuth, 16.03.2016 (Anlage 10)
- Gemeinde Eiselfing, 08.04.2016 (Anlage 11)

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Gemeinde Ramerberg
- Gemeinde Rott a. Inn
- Gemeinde Schechen
- Gemeinde Schonstett
- Stadt Wasserburg a. Inn
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. Rosenheim
- Freiwillige Feuerwehr Griesstätt
- Katholisches Pfarramt Griesstätt

- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Wasserbeschaffungsverein Griesstätt e. V.

C) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB /

Daniela und Andre Angermeir / Rechtsanwälte Bergmann & Kollegen, Stellungnahmen vom November 2015, eingegangen am 16.11.2015, vom 22.11.2015, vom 14.01.2016, vom 18.01.2016, vom 02.02.2016, vom 04.03.2016 und vom 24.03.2016 (Anlagen 12)

Die Eheleute Angermeir haben mit einem, bei der Gemeinde am 16.11.2015 eingegangenen Schreiben und nochmals mit Brief vom 22.11.2015 Einwendungen erhoben. Sie werden überdies von Rechtsanwälten Bergmann & Kollegen vertreten, die mit Schreiben vom 14.01., 18.01., 02.02. und 04.03. jeweils Einwendungen für die Eheleute Angermeir erhoben haben.

Die Eheleute Angermeir machen geltend, die nach der neuen Bebauungsplanung zugelassene Bebauung habe erdrückende Wirkung. Derzeit gebe es sowohl von Esszimmer als auch vom Wohnzimmer und der Südwest-Terrasse aus einen freien Blick nach Süden. Zu erwarten sei eine 18 m entfernte Garage mit einer straßenseitigen Wandhöhe von 3 m gewesen sowie eine Einfahrt. Nunmehr sei gerade einmal 14 m entfernt ein voluminöses Gebäude mit einer Wandhöhe von 5,6 m und einer Dachhöhe von 3 m, somit insgesamt von 8,60 m geplant. Das sei erdrückend.

Durch ein direkt gegenüberliegendes bewohntes Gebäude werde die Privatsphäre sowie die Wohn-/ Lebensqualität wesentlich eingeschränkt. Der geplante Wohnraum direkt gegenüber schaffe eine deutliche Einschränkung der Privatsphäre und der Wohn-/ Lebensqualität. Außerdem sei eine deutliche Wertminderung der Immobilie festzustellen. Unter diesen Umständen hätte man das Grundstück nicht gekauft.

Ergänzend und vertiefend tragen die Rechtsanwälte Bergmann & Kollegen in Vertretung der Eheleute Angermeir sinngemäß vor, der ursprüngliche Bebauungsplan sei für die Familie Angermeir kaufentscheidend gewesen. Im Vertrauen darauf habe man gekauft.

Die Änderung widerspräche dem Rücksichtnahmegebot. Die sich infolge der neu zugelassenen Bebauung ergebenden Sichtverhältnisse würden krass gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. Hierzu verweisen die Einwender auf beigefügte Planskizzen.

Bei interessengerechter Abwägung müsse den Interessen der Familie Angermeir der Vorrang gegeben werden. Ihnen stünde nur das Individualinteresse anderer Bauherren gegenüber.

Durch die Änderung des Bebauungsplans würden Probleme der einzuhaltenden Abstandsflächen zum Grundstück Angermeir entstehen.

Überdies würden weitere erhebliche Grünflächen privaten Interessen geopfert.

Abwägung und Beschluss:

Es ist nachvollziehbar, dass die Eheleute Angermeir beim Erwerb des Grundstücks von der damals bestehenden Bebauungsplanung ausgegangen sind.

Es ist ebenso verständlich, dass sie unverändert an den damaligen Planfestsetzungen festhalten wollten. Andererseits bieten die Festsetzungen eines Bebauungsplans keine zeitlich unbeschränkte Garantie gegen jegliche Veränderungen. Die nunmehr vorgenommene Umplanung bedeutet aus der Sicht der Gemeinde überdies keine grundlegende Änderung der Struktur im Plangebiet; schon gar nicht wird die Art der Nutzung geändert.

Vor allem kann die Gemeinde keine Verletzung des im Baurecht anerkannten Rücksichtnahmegebotes erkennen. Das aus § 15 BauNVO hergeleitete Rücksichtnahmegebot findet nach der Rechtsprechung Anwendung bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben. In der Bauleitplanung geht das Rücksichtnahmegebot im Abwägungsgebot auf.

Die getroffene Festsetzung gegenüber dem Grundstück Angermeir erscheint aber auch objektiv kaum als rücksichtslos. Dabei verkennt die Gemeinde nicht, dass die geänderte Gebäudeanordnung verbunden mit den größeren Wandhöhen bisherige Blickbeziehungen aus dem Grundstück Angermeir in Richtung Süden beeinträchtigt. Unabhängig davon, dass es kein Ordnungsprinzip des Bebauungsplans war, Blickbeziehungen ungeschmälert zu erhalten, ist ebenfalls anerkannt, dass die Freihaltung ungestörter Fernblicke in der Bauleitplanung nur eine stark relativierte Bedeutung hat. Blickbeziehungen vermitteln keinen Abwehrensanspruch des Inhalts, dass sich der Begünstigte gegen jedwede Änderung auf Nachbargrundstücken wenden könnte, die seinen Blick beeinträchtigen. Ungeachtet dessen zeigen gerade die vorgelegten Skizzen, dass von einer nachhaltigen Beeinträchtigung (auch) aus dem Erdgeschossfenstern nicht die Rede sein kann.

Dabei berücksichtigt die Gemeinde den Umstand, dass das Vorhaben die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen im Verhältnis zum Grundstück Angermeir bei weitem einhalten. Die Hauptbaukörper halten zur nördlich vorbeiführenden Erschließungsstraße einen Abstand von ca. 7,5 m ein, sodass die Abstandsflächen insgesamt nicht nur eingehalten sind; vielmehr beträgt der Abstand zwischen dem Grundstück Angermeir und dem neuen Gebäude insgesamt rund 13 m.

Werden die landesrechtlichen Abstandsflächen aber – wie hier - eingehalten, so geht die Rechtsprechung davon aus, dass auch das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt ist.

Mit der Einhaltung der landesrechtlich gebotenen Abstandsflächen ist grundsätzlich auch der Belang des sozialen Wohnfriedens hinreichend berücksichtigt.

Nennenswerte Auswirkungen der Planung auf die Grünflächenbilanz des geänderten Bebauungsplans vermag die Gemeinde nicht zu erkennen.

Die für die Planung streitenden Gründe sind in Nr. 4 der Begründung zum Bebauungsplan näher dargestellt. Hierauf wird zur Vermeidung überflüssiger Wiederholungen verwiesen.

Insgesamt hält es die Gemeinde für vertretbar, die verständlichen Interessen der Eheleute Angermeir hinter die für die Planänderung streitenden Gründe zurückzustellen. Nach Auffassung der Gemeinde ergeben sich bei objektiver Betrachtung keine erheblichen Nachteile für die Einwender. Sie konnten auch

schon bisher nicht damit rechnen, dass die – im Bebauungsplan auch schon vor der Planänderung als bebaubar dargestellten Parzellen – unbebaut bleiben würden. Den Einwendungen wird nicht Rechnung getragen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 3 Stimmen

D) 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 die von Architekten Hans Baumann & Freunde gefertigte 1. Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung „Griesstätt Süd-Ost“ in der Fassung vom 12.05.2016 einschließlich der oben beschlossenen Änderungen als Satzung.

Die beschlossenen redaktionellen Änderungen bedingen keine wiederholte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1 Stimmen

4. Bauanträge;

a) Nutzungsänderung zum Einbau von zwei zusätzlichen Wohnungen in das best. land. Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 921 der Gemarkung Kolbing in 83556 Griesstätt, Haid 2

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben aufgrund § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit 11 : 0 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen.

Für das Vorhaben sind je Wohneinheit 2 zusätzliche Stellplätze erforderlich.

Auf dem Baugrundstück sind insgesamt 6 Stellplätze dargestellt, 2 bestehende und 4 geplante Stellplätze.

b) isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/30 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Wendelsteinring 7

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben mit 11 : 0 Stimmen eine isolierte Befreiung von Ziffer 6.8 des Bebauungsplanes „Griesstätt Süd-Ost“. Zur nördlich angrenzenden Straße ist wegen des Sichtschutzes ein Grenzabstand von mindestens 2 m einzuhalten.

c) isolierte Befreiung zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/26 und 555/27 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Wendelsteinring 17

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben mit 11 : 0 Stimmen eine isolierte Befreiung von Ziffer 4.1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Griesstätt Süd-Ost“.

d) Antrag auf Errichtung von Werbebanden auf der Süd- und Ostseite des Fußballspielfeldes auf dem Grundstück Fl.Nr. 554/10 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Schmiedsteige

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben mit 10 : 1 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen.

e) isolierte Befreiung zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1178/12 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Bussardstraße 18

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben mit 12 : 0 Stimmen eine isolierte Befreiung von Ziffer 3.1 und Ziffer 3.4 des Bebauungsplanes „Stollwiese - Erweiterung“.

f) isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/25 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Wendelsteinring 15

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben mit 12 : 0 Stimmen eine isolierte Befreiung von Ziffer 3.2.2 des Bebauungsplanes „Griesstätt Süd-Ost“.

g) isolierte Befreiung zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1178/4 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Bussardstraße 12

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben mit 12 : 0 Stimmen eine isolierte Befreiung von Ziffer 3.1 und Ziffer 3.4 des Bebauungsplanes „Stollwiese - Erweiterung“.