

## **öffentlicher Teil der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2016**

### **1. Zustimmung zur Sitzungsniederschrift vom 10.11.2016**

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung vom 10.11.2016 wurde allen Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung übersandt. Das Protokoll vom 10.11.2016 wurde vom Gemeinderat mit 9 : 0 Stimmen genehmigt. Die Gemeinderatsmitglieder Rupert Kaiser, Martin Fleidl und Michael Kaiser enthielten sich bei der Abstimmung da sie bei der letzten Sitzung nicht anwesend waren.

### **2. Vollzug des BauGB;**

#### **a) Aufstellung des Bebauungsplanes „Alpenstraße Ost“; 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 04.10.2016 bis einschließlich 07.11.2016 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 20 Stellungnahmen eingegangen, die als Anlage beigefügt und Bestandteil dieses Protokolls sind.

#### **- Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 04.10.2016 (Anlage 10)**

Abwägung und Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, da in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Ebenfalls zur Kenntnis genommen wird, dass Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien befürwortet werden.

Für die Planung sind keine Änderungen und Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 Stimmen

#### **- Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 18.10.2016 (Anlage 11)**

Abwägung:

Zu 1.: Ein konkreter Löschwasserbedarf ist erst im Rahmen des Brandschutznachweises des später tatsächlich errichteten Gebäudes notwendig. Grundsätzlich sind die Flächen erschlossen und es sind in angemessener Nähe Hydranten vorhanden. Dies ist im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend. Darüber hinaus handelt es sich um einen Hinweis zur Bauausführung. Dieser wird zur Kenntnis genommen und an den Grundeigentümer weitergegeben.

Zu 2.: Der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme des östlichen Teils von MI<sub>1</sub> liegt innerhalb eines Abstands von 50m zur Alpenstraße bzw. der ST 2079. Der

östliche Bereich von MI<sub>1</sub> liegt wiederum näher als 50m am Wendelsteinring. Diese Straßen sind so angelegt, dass sie jederzeit und ungehindert von Fahrzeugen der Feuerwehr befahren werden können. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Geltungsbereichs muss nicht zwangsläufig für den Feuerwehrangegriff herangezogen werden. Sackgassen sind somit nicht vorhanden.

Zu 3 und 4: Grundsätzlich sind die notwendigen Rettungswege im Rahmen des Bauvollzuges (Bauantrag) nachzuweisen. Eine spezielle Festsetzung oder Ähnliches ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan steht der Sicherstellung dieser Rettungswege nicht entgegen. Voraussichtlich kann aufgrund der vorgesehenen Höhenentwicklung, soweit für die jeweilige Nutzung zulässig, die Anleiterung mit Steckleitern erfolgen.

Beschluss:

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Belang des Brandschutzes ausreichend berücksichtigt. Die darüber hinaus gegebenen Hinweise zur Baudurchführung werden zur Kenntnis genommen. Für die Planung sind keine Änderungen und Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 Stimmen

- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stellungnahme vom 04.10.2016 (Anlage 12)

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für die Planung sind keine Änderungen und Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 Stimmen

- Landratsamt Rosenheim – Ortsplanung, Stellungnahme vom 12.10.2016 (Anlage 13)

Abwägung:

Im Rahmen des §12 der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im gesamten Geltungsbereich die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO angeordnet. Somit sind Grenzgaragen mit einer Wandhöhe von 4m nur dann möglich, wenn eine entsprechende Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück vorgelegt wird. Sonst muss ein Mindestabstand von 3m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Somit ist nicht mit Problemen zu rechnen.

Beschluss:

Durch die Anordnung der Einhaltung der Regeln zu Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind „Probleme“ hinsichtlich der Abstandsflächen ausgeschlossen. Für die Planung sind keine Änderungen und Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 Stimmen

- Landratsamt Rosenheim – Kreisheimatpfleger, Stellungnahme vom 05.10.2016 (Anlage 14)

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für die Planung sind keine Änderungen und Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 Stimmen

- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 25.10.2016 (Anlage 15)

Abwägung:

Im Rahmen von Hinweisen durch Text in der Satzung und einem speziellen Absatz in der Begründung wird auf die speziellen Niederschlagsgefahren im Voralpenraum hingewiesen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hinweise durch das Wasserwirtschaftsamt begrüßt werden. Bei diesen Niederschlagsereignissen handelt es sich jedoch nicht um spezielle Rahmenbedingungen des Baugebietes sondern um eine generelle Entwicklung. Somit müssen eventuelle Anforderungen bei 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 25cm über Straßenoberkante zu. Dass dieser Abstand eingehalten werden sollte, ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Die vorgeschlagenen Hinweise zu Haftungsrisiken, Elementarschadenversicherung etc. 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:

Die vom WWA gewünschten Hinweise werden an den Grundeigentümer weitergeleitet.

Für die Planung sind keine Änderungen und Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 Stimmen

- Bayernwerk AG, Stellungnahme vom 10.10.2016 (Anlage 16)

Abwägung:

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen im Rahmen öffentlicher Erschließungsstraßen oder Ähnliches vorgesehen. Die vorgesehenen Baugebiete schließen entweder direkt oder über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“ an den öffentlichen Straßengrund an. Somit ist keine gesonderte Erschließungsmaßnahme erforderlich. Die Erschließung erfolgt jeweils im Rahmen der Hausanschlüsse parallel des Bauvollzugs auf den einzelnen Grundstücken.

Die weiteren Hinweise beziehen sich auf den konkreten Bauvollzug und sind somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nur begrenzt relevant. Sie sollten an die Grundeigentümer weitergeleitet werden.

Beschluss:

Für die Planung sind keine Änderungen und Ergänzungen veranlasst. Die Hinweise werden an die Grundeigentümer weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 Stimmen

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 13.10.2016 (Anlage 17)

Abwägung:

Die Leitungen befinden sich, mit Ausnahme des Hausanschlusses im bereits bebauten GE<sub>2</sub> vollumfänglich in der Verkehrsfläche der Alpenstraße. Die im Bebauungsplan als „zu pflanzen“ festgesetzten Bäume mit fixem Standort befinden sich mindestens 3m von dieser Trasse entfernt. Somit können die im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ formulierten Mindestanforderungen grundsätzlich eingehalten werden. Ein Hinweis auf das Merkblatt sollte im Bebauungsplan als Hinweis ergänzt werden.

Beschluss:

Ein Hinweis auf die Einhaltung des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 wird unter Hinweise durch Text und Planzeichen in der Satzung ergänzt. Darüber hinaus sind keine Änderung und Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 Stimmen

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 03.11.2016 (Anlage 18)

Abwägung:

Die Immissionssituation wurde im Rahmen des Gutachtens 1435-2016 von C. Hentschel Consult untersucht. Im Rahmen der Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans werden die Emissionsmöglichkeiten des umgebenden Gewerbes nicht eingeschränkt.

Wie angemerkt ist in Teilen des Bebauungsplans ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies setzt grundsätzlich eine Mischung zwischen Gewerbenutzungen und Wohnen voraus. Dass diese Nutzungsmischung nicht zu einer einseitigen Nutzung „kippt“, liegt in der Verantwortung der Genehmigungsbehörde. Im Rahmen des Bebauungsplans kann keine weitergehende Festsetzung getroffen werden. Entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Gewerbebetrieb im Geltungsbereich wurden bereits vorgesehen. Darüber hinaus schränkt der Bebauungsplan die Erweiterungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe nicht ein.

Beschluss:

Die Belange des Gewerbes hinsichtlich der Emissionsmöglichkeiten, der Aufrechterhaltung einer gemischten Nutzung und der Erweiterungsmöglichkeiten sind ausreichend berücksichtigt.

Änderungen und Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 Stimmen

- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 04.11.2016 (Anlage 19)

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Entwicklung einer Innenbereichsfläche grundsätzlich Einverständnis besteht und eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe begrüßt und befürwortet wird. Die Immissionssituation wurde im Rahmen des Gutachtens 1435-2016 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: 12 : 0 Stimmen

- Staatliches Bauamt Rosenheim – Abt. Straßenbau, Stellungnahme vom 10.11.2016 (Anlage 20)

Abwägung:

Im Rahmen der Planung sind keine Bäume näher als 7,5m vom Fahrbahnrand der St 2079 vorgesehen. Im weit überwiegenden Bereich entlang der ST 2079 ist eine derartige Bepflanzung sogar ausgeschlossen, da diese das Sichtdreieck behindern würden. Im Bereich des frei zu haltenden Sichtdreiecks ist keine Bepflanzung mit über 0,8m Höhe zulässig. Somit sind keine Schutzplanken notwendig.

Die Verkehrslärmemissionen der St 2079 wurden im Rahmen des Gutachtens 1435-2016 von C. Hentschel Consult untersucht. Es wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um diesen Immissionen zu begegnen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 Stimmen

Keine Einwendungen wurden vorgebracht von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, Außenstelle Wasserburg a. Inn, Stellungnahme vom 28.09.2016 (Anlage 1)
- Gemeinde Schechen, Stellungnahme vom 29.09.2016 (Anlage 2)
- Evang.-Luth.-Pfarramt Wasserburg, Stellungnahme vom 29.09.2016 (Anlage 3)
- Gemeinde Rott a. Inn, Stellungnahme vom 04.10.2016 (Anlage 4)
- Gemeinde Eiselfing, Stellungnahme vom 07.10.2016 (Anlage 5)
- Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht, Stellungnahme vom 13.10.2016 (Anlage 6)
- Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 18.10.2016 (Anlage 7)
- Landratsamt Rosenheim – Hoch- und Tiefbau, Stellungnahme vom 19.10.2016 (Anlage 8)
- Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung, Stellungnahme vom 28.10.2016 (Anlage 9)

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Datenhighway Memorex Leitung
- Gemeinde Ramerberg
- Gemeinde Schonstett
- Gemeinde Vogtreuth
- 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.
- Freiwillige Feuerwehr Griesstätt
- Katholisches Pfarramt Griesstätt
- Kreishandwerkerschaft Rosenheim
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Rosenheim - Immissionsschutz
- Landratsamt Rosenheim - Untere Straßenverkehrsbehörde
- 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. 15.12.2016 einschließlich der oben beschlossenen Änderungen als Satzung. Die beschlossenen redaktionellen Änderungen bedingen keine wiederholte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.  
 Abstimmungsergebnis: 12 : 0 Stimmen

### **3. Regionalplan Südostoberbayern – Anhörungsverfahren zur 12. Teilfortschreibung „Verkehr“**

Der Gemeinderat stellte mit 12 : 0 Stimmen fest, dass Belange der Gemeinde Griesstätt von der 12. Teilfortschreibung „Verkehr“ nicht betroffen sind.

### **4. Bauanträge;**

#### **a) Anbau eines Anlehnengewächshauses, Errichtung einer überdachten Holzlege, eines Bienenhauses mit Holzlege und eines Gartengerätehauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 419/2 der Gemarkung Holzhausen in 83556 Griesstätt, Weng 3**

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

#### **b) Errichtung eines Geräte- und Holzschuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1764/2 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Moosham 2**

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB mit 12 : 0 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass das Vordach nicht über die Grundstücksgrenze hinausragt.

#### **c) isolierte Befreiung zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/38 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Hochriesstraße 1**

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben mit 11 : 1 Stimmen eine isolierte Befreiung von Ziffer 6.1 des Bebauungsplanes „Griesstätt Süd-Ost“ unter der Voraussetzung, dass die Wandhöhe der Garage den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

## **5. Antrag auf Vorbescheid;**

### **a) Teilabbruch und Wiederaufbau des landwirtschaftlichen Anwesens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1 der Gemarkung Kolbing in 83556 Griesstätt, Kolbing 6**

Der Gemeinderat stimmte dem Antrag auf Vorbescheid mit 12 : 0 Stimmen zu.

## **6. Satzungsrecht;**

### **a) Erlass einer neuen Entwässerungssatzung (EWS)**

Der Gemeinderat beschloss mit 12 : 0 Stimmen den Erlass der Entwässerungssatzung (EWS) zum 01.01.2017. Die Satzung ist als Anlage beigefügt und ist Bestandteil dieses Protokolls (Anlage 21).

### **b) Erlass einer neuen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS)**

Der Gemeinderat beschloss mit 12 : 0 Stimmen den Erlass der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung zum 01.01.2017 mit folgender Änderung: In § 10 Abs. 3 Satz 3 wird der Wert für Großvieheinheiten von den vorgeschlagenen 18 m<sup>3</sup> auf 20 m<sup>3</sup> erhöht. Außerdem weist der Gemeinderat daraufhin, dass in 4 Jahren (2020 ist das Ende des Kalkulationszeitraumes) die nächste Kalkulation der Beiträge und Gebühren stattfinden muss. Die Satzung ist als Anlage beigefügt und ist Bestandteil dieses Protokolls (Anlage 22).