

Niederschrift über die Sitzung 72-10-2013

des Gemeinderates Griesstätt am Mittwoch, 25. September 2013, im Sitzungssaal der Gemeinde Griesstätt.

In öffentlicher Sitzung fasste der Gemeinderat folgende Beschlüsse:

1. Zustimmung zur Sitzungsniederschrift vom 04.09.2013

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung vom 04.09..2013 wurde allen Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung übersandt. Das Protokoll vom 04.09.2013 wurde vom Gemeinderat mit 7 : 0 Stimmen genehmigt. Die Gemeinderatsmitglieder Alois Altermann, Alois Meier und Rudolf Liedl enthielten sich der Stimme, da sie bei der letzten Sitzung nicht anwesend waren.

2. Bauantrag;

a) Änderung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit überdachtem Fahrsilo zur gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1537 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Raming

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben mit 10 : 0 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen.

b) Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 65/7 der Gemarkung Griesstätt in 83556 Griesstätt, Rosenaustraße 17

Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben mit 10 : 0 Stimmen sein gemeindliches Einvernehmen.

3. Vollzug des BauGB;

a) Erweiterung des Bebauungsplanes „Stollwiese“; Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 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 13.08.2013 bis 16.09.2013 durchgeführt wurde.

A) Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 12.08.2013

Sachverhalt zu Ziff. 2.4 der Stellungnahme:

Zur geplanten Ausgleichsfläche wird eingewendet, dass die Abgrenzung nicht schlüssig sei. Der Koppelzaun verläuft im Süden nicht auf der Grundstücksgrenze, die landwirtschaftliche Fahrt wäre auszunehmen, ebenso kleine Teilflächen im Süden, die mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche mit genutzt werden.

Die Ausgleichsfläche umfasst ferner einen Teil der Gehölzstrukturen südwestlich des Pferdestalles, Zufahrt, Stallgebäude und Reitplatz.

Im Bebauungsplan sind die Aufwertungsmaßnahmen im Lageplan mit Legende und Pflanzlisten zu ergänzen.

Die Grünlandextensivierung kann als Aufwertung um eine halbe Stufe von Kategorie II unterer Wert in Kategorie II oberer Wert angesetzt werden. Die Begründung wäre entsprechend anzupassen.

Die Ausgleichsfläche ist, sofern sie von den Grundstücksgrenzen abweicht, im Gelände dauerhaft zu markieren, dinglich zu sichern und zur Erfassung im Bayer. Ökoflächenkataster an das Bayer. Landesamt für Umwelt zu melden.

Es wird empfohlen, die Neuabgrenzung der Ausgleichsfläche sowie Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzliste vorab mit der UNB abzustimmen.

Abwägung:

Im Süden des Grundstückes befindet sich keine landwirtschaftliche Fahrt, der Koppelzaun verläuft unmittelbar entlang des südlich angrenzenden Maisfeldes. Der Pferdehalm mit Reitplatz soll vorerst bestehen bleiben und aus der anzulegenden Ausgleichsfläche ausgenommen werden. Hierfür könnte die gesamte Ausgleichsfläche auf dem östlich der Zufahrt zum Reitplatz liegenden Grundstücksteil dargestellt werden.

Die UNB regt an, den Lageplan zur Ausgleichsfläche mit Legende und Pflanzliste zu ergänzen. Hierzu könnten die Aufwertungsmaßnahmen gemäß Ziff. 10.5 des Umweltberichtes übernommen und eine Pflanzliste für die Anlage des Waldmantels angegeben werden.

Die Aufwertung um eine halbe Stufe wurde im Umweltbericht bereits berücksichtigt, jedoch von Kategorie II oberer Wert (extensiv genutztes Grünland mit Strauchinseln aus heimischen Sträuchern und Bäumen) in Kategorie III (artenreiches Extensivgrünland mit Waldrandentwicklung und Pflege des vorhandenen Gehölzbestandes). Die UNB schlägt eine Entwicklung der Fläche von Kategorie II unterer (anstatt oberer) Wert in Kategorie II oberer Wert (anstatt Kategorie III) vor. Diese Bewertung kann ebenfalls aus Liste 1b des Leitfadens abgeleitet werden und ergibt keine Änderung in der Berechnung der Ausgleichsfläche. Der Anregung der UNB könnte gefolgt und die Einstufung der Ausgleichsfläche entsprechend geändert werden.

Eine Markierung der Ausgleichsfläche in der Natur sollte bei Beginn der Aufwertungsmaßnahmen angebracht werden. Sofern die Grundstücksgrenzen nicht eindeutig festzustellen sind, kann eine Einmessung erfolgen. Für die Plandarstellung wird die Eintragung anhand der digitalen Flurdaten als hinreichend genau erachtet.

Eine dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche ist nicht erforderlich, da sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde befindet. Die Meldung an das Landesamt für Umwelt erfolgt obligatorisch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens. Dies besagt auch der Umweltbericht.

Beschluss:

Die Ausgleichsfläche wird in gleicher Größe ausschließlich östlich der Kläranlage und der Zufahrt zum Reitplatz dargestellt.

Dem Lageplan werden eine Pflanzliste sowie eine Aufstellung über die Aufwertungsmaßnahmen angefügt; die zu pflanzenden Obstbäume werden eingetragen, alle weiteren Maßnahmen werden beschrieben.

Die Aufwertung der Ausgleichsfläche wird gemäß der Anregung der UNB von Kategorie II unterer Wert in Kategorie II oberer Wert eingestuft.

Bei Beginn der Aufwertungsmaßnahmen wird die Fläche in der Natur markiert. Eine Einmessung erfolgt frühestens bei Durchführung der Maßnahme; der Umweltbericht erhält einen entsprechenden Zusatz und die UNB wird zu gegebener Zeit mit eingebunden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen

Sachverhalt zu Ziff. 2.5 der Stellungnahme:

Um eine wirksame Ortsrandeingrünung sowie eine weitgehende Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu erreichen, sind Nebenanlagen und Baugrenzenüberschreitungen als nicht zulässig festzusetzen.

Die Baugrenzen der Parzellen 6 und 7 sind von der Pflanzfläche abzurücken, da bei einer möglichen Bebauung bis auf 0,5 m an die Eingrünung diese nicht gemäß Festsetzung umgesetzt werden würde, da eine Mindestfläche z. B. für Renovierungsarbeiten freigehalten werden würde.

Der Baumstandort auf Parzelle 9 ist ungünstig wegen der beengten Garagenzufahrt. Es wird ein Obstbaumspalier an der Garage oder entlang der Grundstücksgrenze empfohlen.

Abwägung:

In Ziff. A 5.2 der Festsetzungen werden bauliche Anlagen innerhalb der Ortsrandeingrünung ausgeschlossen. Baugrenzenüberschreitungen sind zulässig bis 1.5 m Tiefe und bis zu einem Drittel der Fassadenlänge. Der Abstand zwischen Baugrenze und Pflanzstreifen beträgt auf den Parzellen 1 bis 5 durchgehend 2.0 m und auf den Parzellen 6 und 7 nur 1.2 m, nicht jedoch 0.5 m, wie von der UNB angeführt. Bei Fassadenbreiten von maximal 10.0 m für die Ostfassaden könnten Erker oder Vorbauten bis zu einer Breite von 3.33 m und einer Tiefe von 1.50 m vorgebaut werden. Dies ist auf den Parzellen 1 bis 5 möglich, ohne den Pflanzstreifen zu tangieren. Für Renovierungsarbeiten, Gartenwege etc. verbleiben noch weitere 0.5 m. Auf den Parzellen 6 und 7 sollte der Abstand der Baugrenzen zum Pflanzstreifen auf mind. 1.5 m verbreitert werden (von derzeit 1.2 m). Da die Gehölze in der Ortsrandeingrünung gruppenartig gepflanzt werden können, wäre auch bei Errichtung 1.5 m tiefen Vorbaues über ein Drittel der Ostfassade der Pflanzstreifen noch realisierbar. Die Strauchpflanzung könnte zu diesem Zweck auf der restlichen Pflanzfläche entsprechend verdichtet werden, um die rechnerisch erforderliche Anzahl an Gehölzen nicht zu reduzieren.

Die Lage der Bäume kann gem. Ziff. A 5.6 der Festsetzungen geringfügig verändert werden. Der Baumstandort auf Parzelle 9 kann daher bei Pflanzung der Zufahrtssituation angepasst werden, ohne dass die Darstellung im Plan verändert werden müsste. Eine von den anderen Parzellen abweichende Festsetzung wie das empfohlene Obstbaumspalier für Parzelle 9 wird nicht für erforderlich erachtet.

Ergänzung des Entwurfsverfassers:

Zur Klarstellung der Grünordnung könnte Ziff. A 5.4 entfallen, da sich aus dem Pflanzgebot für Einzelbäume (Ziff. A 5.1) sowie dem 10%igen Anteil an Kleinbäumen in der Ortsrandeingrünung (Ziff. A 5.2) bereits die erforderliche Mindestanzahl an Baumpflanzungen ergibt.

Beschluss:

Die Baugrenze auf Parzellen 6 und 7 wird in einem Abstand von 1.5 m zum Pflanzstreifen dargestellt.

Ziff. A 5.4 der Festsetzungen entfällt ersatzlos

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen

– Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 21.08.2013

Sachverhalt:

Die Gesetzesgrundlagen in der Präambel sollten aktualisiert werden.

Abwägung:

Bei den Vorschlägen zur Aktualisierung handelt es sich um Änderungen zum Baugesetzbuch (BauGB) und zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 11.06.2013. Diese Angaben sollten angepasst werden.

Beschluss:

Die Angaben in der Präambel werden gemäß der Gesetzesänderung von 11.06.2013 aktualisiert.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen

- Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 22.08.2013

Sachverhalt:

Die Empfehlung, Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien zu treffen, wurde durch eine Ergänzung in den Hinweisen zum Bebauungsplan umgesetzt. Das Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung und Beschluss:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 Stimmen

- Keine Bedenken wurden vorgebracht von:

Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht, Stellungnahme vom 19.08.2013

Landratsamt Rosenheim, Technischer Immissionsschutz, Stellungnahme vom 04.09.2013

Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing, Stellungnahme vom 13.09.2013

- Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V., Bauberatungsstelle

Deutsche Telekom

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 den von Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg, ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf „Stollwiese-Erweiterung“ mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 25.09.2013, 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: 11 : 0 Stimmen

b) 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vogtareuth; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat beschloss mit 11 : 0 Stimmen, dass Belange der Gemeinde Griesstätt durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vogtareuth nicht betroffen sind.

c) Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Eiselfing „Gewerbegebiet Hafendam“; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat beschloss mit 11 : 0 Stimmen, dass Belange der Gemeinde Griesstätt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Eiselfing nicht betroffen sind.