

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.04.2023**

Abstimm.-Ergebnis

1. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmitte“ für das Grundstück Fl.Nr. 207/10;
Vorlage der Stellungnahmen im Auslegungsverfahren

Mit Schreiben vom 11.01.2023 wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13a BauBG beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit Bekanntmachung am 12.01.2023.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim,
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Traunreut,
- Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring,
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Bauleitplanung,
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Brandschutz,
- Landratsamt Rosenheim, untere Naturschutzbehörde,
- Staatliches Bauamt Rosenheim

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis.

Das Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, erhebt grundsätzlich keine Einwendungen, verweist jedoch auf die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 23.01.2023. Das Wasserwirtschaftsamt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass aufgrund der örtlichen Verhältnisse bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser besteht. Die Gemeinde sollte daher weitere Festsetzungen treffen, um Schäden durch Überflutungen zu vermeiden. Aufgrund der Hanglage erscheint aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Festsetzung erforderlich: „Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann (Keller wasserdicht, sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).“ Weiter wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine Konzeption zur schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorhanden sein muss. Es sollte die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ermittelt und nachgewiesen werden. Sofern die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung zulassen, ist der dazu notwendige Flächenbedarf im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Es wird vorgeschlagen, zusätzlich noch folgenden Hinweis aufzunehmen: „Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.04.2023**

Abstimm.-Ergebnis

Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Hierbei ist das gesammelte Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweislich zwingende Gründe, wie z. B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand (MHGW) aufweisen. Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln sind einzuhalten (u.a. DWA-A 138, DWA-M 153, DWA-A 117). Ansonsten ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Das Entwässerungskonzept sollte vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden.“

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis. Im Bebauungsplan ist nicht eine maximal zulässige Höhenlage für OK.FFB.EG festgesetzt, stattdessen ist die Höhenlage bezogen auf Normalhöhennull mit einem Planungsspielraum von beidseitig 20 cm bestimmt. Um Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren, wird auf eine zulässige Abweichung von OK.FFB.EG verzichtet. Die geforderte Festsetzung zur hochwassersicheren Bauweise wird als Festsetzung aufgenommen. Informationen zur geplanten Niederschlagswasserbeseitigung und der Sickerfähigkeit des Untergrunds sind dem geotechnischen Bericht der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein vom 10.03.2023 zu entnehmen. Demnach sind die Böden für die Wiederversickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich geeignet. Sickeranlagen sollen bis in die Kiesschichten führen und einen mittleren Sickerbeiwert von $K_s = 4 \times 10^{-4}$ m/s berücksichtigen. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind ausreichend groß für die notwendigen Sickeranlagen. Damit kann der Eigentümer das Niederschlagswasser ordnungsgemäß versickern. Die genaue Dimensionierung und Lage dieser Anlagen kann auf der nachfolgenden Planungsebene erfolgen. Eine unzulässige Konfliktverlagerung ist somit nicht gegeben, da die Niederschlagswasserversickerung sachgerecht und abschließend auf der nachfolgenden Planungsebene gelöst werden kann. Einer weitergehenden Regelung i.R.d. Bauleitplanung bedarf es nicht. Die Begründung ist hinsichtlich der Ausführungen des geotechnischen Berichts zu ergänzen. Die vorgeschlagenen Hinweise sind im Planteil aufzunehmen.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.04.2023**

Abstimm.-Ergebnis

Vom Planungsbüro Strasser wurden die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen bereits in einen Entwurfsplan in der Fassung vom 13.03.2023 eingearbeitet. Dies löst nicht die Erforderlichkeit einer erneuten Auslegung gemäß § 4a BauGB aus, da die festgesetzte Höhenlage grundsätzlich nicht geändert wird und diese zudem seitens der Bauwerber auch bereits so vorgesehen ist. Zudem werden der Regelungsinhalt und die Grundzüge der Planung nicht verändert. Aus diesem Grund wird der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmitte“ einschließlich Begründung in der Fassung vom 13.03.2023 nach § 10 BauGB i. V. mit Art. 23 GO als Satzung beschlossen.

13 : 0

2. Bauvoranfrage zur Neuaufteilung dreier Flurstücke und Neubau dreier Wohnhäuser mit Doppelgaragen auf den Grundstücken Fl.Nr. 170/2, 170/3 und 171/1 (Radlerweg)

Die Grundstücke liegen im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Danach richtet sich das Baurecht nach Art und Maß der umliegenden Bebauung. Diese liegen ferner im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung und dort im Teilbereich „GST 2“ (Gstadt Nordwest).

Geplant ist die Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen und einer überbauten Grundfläche von jeweils 117 m² sowie Doppelgaragen. In der Gestaltungssatzung ist geregelt, dass sich die zulässigen Trauf- (6 m) und Firsthöhen (8,50 m) immer auf das niedrigste Geländeniveau beziehen müssen. Im Schemaschnitt für die drei Gebäude ist diese Regelung eingehalten, alternativ wird aber auch eine Befreiung beantragt, um ein annähernd gleiches Geländeniveau um die Gebäude für Terrassen und Austritte zu erreichen. Die darin angesprochenen Bezugsfälle wurden sämtlich bereits vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung errichtet.

Die Baugrundstücke haben aufgrund einer früheren Entwässerungsplanung nur zwei Grundstücksanschlüsse, so dass bei der geplanten Neuaufteilung der Parzellen ein zusätzlicher erforderlich wird. Hierüber muss eine Sondervereinbarung abgeschlossen werden, die eine Kostenübernahme durch den Bauwerber auch für den öffentlichen Teil der Leitung regelt.

Wasser-Grundstücksanschlüsse sind keinerlei vorhanden, so dass diese Baugrundstücke bislang noch nicht entsprechend erschlossen sind. In analoger Anwendung des Sachverhaltes zum Schmutzwasseranschluss sollte auch hier ein Anschluss vom Bauwerber übernommen werden.

Nach eingehender Beratung wird vom Gemeinderat zur Bauvoranfrage in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Voraussetzung dabei ist, dass die Trauf- und Firsthöhe auf den unteren Bezugspunkt des Geländeniveaus zu beziehen ist. Einer Ausnahme von den Regelungen der Gestaltungssatzung wird nicht zugestimmt. Voraussetzung des Einvernehmens

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.04.2023**

Abstimm.-Ergebnis

ist zudem der Abschluss einer Sondervereinbarung für die Herstellung der dritten Anschlussleitungen für die Wasser- und Kanalanschlüsse.

11 : 2

3. Bauantrag zum Abbruch der bestehenden Gebäude und Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohnungen und 4 Ferienwohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3/2 (Breitbrunner Str. 7)

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Danach richtet sich das Baurecht nach Art und Maß der umliegenden Bebauung. Es liegt ferner im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung und dort im Teilbereich „GST 1“ (Gstadt Ortsmitte).

Geplant ist der Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohnungen und 4 Ferienwohnungen und 3 Vollgeschossen. In der Gestaltungssatzung ist geregelt, dass eine zulässige Traufhöhe von 10 m und Firsthöhe 14 m nicht überschritten werden darf. Diese Regelungen werden eingehalten.

In § 5 Abs. 5 der Gestaltungssatzung ist geregelt, dass je Dachseite ein untergeordneter Giebel oder Quergiebel zulässig ist, der maximal 1/3 der Gebäudelänge einnehmen darf. Auf der Ostseite ist aufgrund der unterschiedlichen First- und Traufhöhen von zwei Dachflächen auszugehen, während auf der Westseite auch nach Ansicht des Landratsamtes Rosenheim nur eine Dachfläche vorliegt. Somit wäre auf dieser Seite nur ein Quergiebel zulässig. Hierfür wird eine Abweichung beantragt. Die darin angesprochenen Bezugsfälle wurden sämtlich bereits vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung errichtet.

Nach eingehender Beratung wird dem Bauantrag in der vorgelegten Form mit einer Befreiung von den Regelungen der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Anzahl der Quergiebel das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

1 : 12

Grund für die Ablehnung ist, dass zur Vermeidung von Bezugsfällen einer Abweichung von den Regelungen der Gestaltungssatzung nicht zugestimmt werden kann.

Zu prüfen ist die Brandschutzsituation insb. die Zufahrt der Löschfahrzeuge zu den Nachbaranwesen.

4. Tektur zum Bauantrag zur Erweiterung des Kinderhauses St. Johannes Gstadt auf dem Grundstück Fl.Nr. 188 (Waldstraße 4)

Grund für den Tekturplan ist, dass für den Erweiterungsbau und den zeitlich danach folgenden Umbau des Kinderhauses getrennte Bauabschnitte gebildet werden müssen, um zwei Baugenehmigungen zu bekommen und rechtzeitig zur geplanten Nutzungsaufnahme für die Erweiterung auch die Brandschutzbescheinigung II vom Prüfsachverständigen zu bekommen. Bislang

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.04.2023**

Abstimm.-Ergebnis

wäre die BS II erst nach vollständiger Fertigstellung der Gesamtmaßnahme möglich gewesen.

Die Planunterlagen werden dem Gremium zur Kenntnis gegeben. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gstadt Ortsmitte“ und hält weiterhin dessen Festsetzungen ein.

Dem Bauvorhaben mit der Aufteilung der Maßnahme in zwei Bauabschnitte wird in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

13 : 0

5. Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Änderung von vier Ufertreppen für den Bootsverleih auf dem Grundstück Fl.Nr. 1980 (Seeplatz)

Beantragt wird eine Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Genehmigung vom 15.12.2015. Die bislang genehmigten vier Treppen sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom kiesigen Uferstreifen in die westseitige Grünfläche verlagert bzw. integriert werden.

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Antrag zu.

13 : 0

6. Neubau eines Mehrzweckgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 619/3 (Söller Straße); Vorlage der Planentwürfe

In der Sitzung am 01.02.2023 wurde beschlossen, einen Planer zur Ausarbeitung von Vorschlägen zu beauftragen. Das Planungsbüro Fink aus Schonstett hat nun drei Varianten für ein Mehrzweckgebäude erarbeitet, die dem Gremium vorgestellt werden. Die Baukosten für das Gebäude werden nach DIN 276 auf rund 360.000,- € veranschlagt. Vor einer entsprechenden Realisierung dieses Gebäudes muss noch der bestehende Bebauungsplan Nr. 10 „Seebrucker Straße“ geändert werden, da im Bereich des Standortes kein Baufenster, sondern Parkplätze und eine Verbindungsstraße dargestellt sind.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, das Konzept nicht weiter zu verfolgen.

13 : 0

Antrag zur Geschäftsordnung von Gemeinderatsmitglied Anderl, als zusätzlichen Tagesordnungspunkt die Änderung des Grenzverlaufs von Grundstück Fl.Nr. 619/3 zu behandeln.

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu.

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.04.2023**

Abstimm.-Ergebnis

Gemeinderatsmitglied Summerer hat wegen persönlicher Beteiligung zu Tagesordnungspunkt 7 an der Abstimmung nicht teilgenommen.

7. Änderung des Grenzverlaufs von Grundstück Fl.Nr. 619/3 im Orsteil Gollenshausen

Die Grenze im Osten soll so verlegt werden, daß eine Fläche von ca. 78 m² dem Inhaber von Grundstück Fl.Nr. 622/2 verkauft werden kann.

Nach kurzer Diskussion beschließt der Gemeinderat, den Grenzverlauf zu ändern und die Fläche an den Anlieger zu veräußern.

1 : 11

8. Beschlussfassung über die Aufstellung der Vorschlagsliste für die Schöffenwahl 2023 (Geschäftsjahre 2024-2028)

Für das Schöffenamt haben sich aus der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee Frau Maria Asam, Frau Monika Heibler-Gartner und Herr Christian Kirchmayr freiwillig zur Verfügung gestellt.

Das Gremium begrüßt das Interesse und die Einsatzbereitschaft der jeweiligen Bewerber für dieses Ehrenamt und stimmt einer Ernennung zu.

13 : 0

9. Zuschussantrag Musikförderverein

Dem Gemeinderat wird das Schreiben des Musikfördervereins Breitbrunn-Gstadt-Chiemsee vom 12.03.2023 verlesen.

Aufgrund vieler Anfragen der Eltern und der allgemeinen Preissteigerungen, bittet der Förderverein um Erhöhung der Förderbetrags pro Kind von 50 € auf 100 €.

Von den bisher 50 € pro Kind wurden 40 € an die Eltern bzw. Musikschulen weitergegeben und 10 € vom Förderverein einbehalten. Vom Förderbetrag i.H.v. 100 € pro Kind sollen 80 € an die Eltern bzw. Musikschulen weitergegeben werden und 20 € dem Förderverein zufließen.

Der Sachverhalt wird im Gemeinderat diskutiert. Die Wichtigkeit der Arbeit des Musikfördervereins wird anerkannt. Seit der Euro-Umstellung erfolgte keine Anpassung des Förderbetrages pro Kind mehr.

Der Gemeinderat beschließt daher ab dem Haushaltsjahr 2023 den Förderbetrag pro Kind auf 100 € zu erhöhen.

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.04.2023**

Abstimm.-Ergebnis

10. Gemeinsamer Ankauf eines Hydrantenprüfgerätes

Zur Prüfung der Hydranten und zur Überprüfung der Wasser-Durchflussmengen an den Hydranten wird ein Hydrantenprüfgerät benötigt.

Bisher wurde das Prüfgerät von der Gemeinde Prien a. Chiemsee ausgeliehen, was jedoch nicht mehr möglich ist.

Von der Fa. HTI Gienger wurde das Hydrantenprüfgerät für 4.651,-- € angeboten. Da der angebotene Druckvernichter bereits vorhanden ist wird er nicht benötigt. Die Angebotssumme reduziert sich daher auf 4.153,-- € netto.

Es besteht bei den Gemeinden Gstadt und Breitbrunn, sowie dem Wasserwerk Eggstätt Einverständnis, dass dieses Prüfgerät gemeinsam beschafft wird. Die Kosten werden in gleichen Teilen auf die Gemeinden und Wasserwerk aufgeteilt. Die Fa. HTI Gienger erstellt hierzu 3 Rechnungen mit jeweils 1/3 der Auftragssumme, also rund 1.384,-- €. Das Gerät ist im Bauhof Gstadt stationiert.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

11. Bekanntmachungen von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

- Kein Beitritt der Gemeinde Gstadt zum Regionalwerk Rosenheim

12. Bekanntgaben, Verschiedenes

a) Mobilfunkmasten

Die Suche nach einem möglichen Standort für einen Mobilfunkmasten im Ortsteil Gollenshausen wurde eingestellt.

b) Stiftung „Ein Platz für Kinder“

Das Dankeschreiben vom 15.03.2023 wird dem Gremium zur Kenntnis gegeben.

c) Donum Vitae e.V.

Das Dankeschreiben vom 02.03.2023 wird dem Gremium zur Kenntnis gegeben.

d) Flöße, Stellungnahme LRA Traunstein

Das Schreiben vom 22.03.2023 wird dem Gremium zur Kenntnis gegeben.

e) Rechnungsprüfung

Die Rechnungsprüfung findet am 17.04. ab 18 Uhr im Rathaus statt.

f) Rathaus Einweihung

Die Einweihung findet am Samstag, den 6. Mai statt. Die Einladungen dazu wurden heute an die Gemeinderatsmitglieder verteilt.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.04.2023**

Abstimm.-Ergebnis

g) Bauvorhaben Kinderhaus St. Johannes

Es ist zu prüfen, ob der Kran noch gebraucht wird. Der Platz wird von anderen Gewerken als Lagerfläche usw. benötigt.

h) VG-Zeitung

In der VG-Zeitung soll auf Straßensperren und deren Dauer hingewiesen werden.

i) Eisstock-Dorfmeisterschaft

Am 15.04.2023 findet die Eisstock-Dorfmeisterschaft statt.

13. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 01.03.2023 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung zugesandt. Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

Vorsitzender

Schriftführerin