

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.07.2023**

Abstimm.-Ergebnis

2. Bauantrag zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Carports auf den Grundstücken Fl.Nrn. 170/2, 170/3 u. 171/1 (Radlerweg 2 und 4)

Die Grundstücke liegen im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung GST 2, deren Vorschriften eingehalten werden. Bei dem östlichen Doppelhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 170/3 ist die Erschließung grundsätzlich gesichert. Jedoch sollten im Hinblick auf eine künftig mögliche Teilung des Grundstückes von Haus aus jeweils zwei Wasser- und Kanalanschlüsse vorgesehen und für die nördliche Hälfte ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden.

Das Grundstück mit der nördlichen Hälfte des westseitigen Doppelhauses ist derzeit nicht erschlossen. Für eine gesicherte Erschließung ist es notwendig, dass ebenfalls Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen werden. Sämtliche Leitungsrechte sollten auch zugunsten der Gemeinde Gstadt gelten. Dies auch im Hinblick darauf, dass die straßenseitigen Grundstücke auch für die rückseitigen Doppelhaushälften einen Revisionschacht auf dem Grundstück erhalten.

Dem Bauantrag wird in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen erteilt unter der Voraussetzung, dass zu einer gesicherten Erschließung für die rückwärtigen Doppelhaushälften entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde eingetragen werden. Die Erschließung ist auch im Rahmen einer Sondervereinbarung abzusichern. Der Entwässerungsplan ist entsprechend zu überarbeiten. Die Geländegestaltung hat die Vorgaben der Gestaltungssatzung einzuhalten.

13 : 0

Gemeinderatsmitglied Pletzenauer hat wegen persönlicher Beteiligung zu Tagesordnungspunkt 3 an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

3. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung von Betonwänden, einer Stützwand, eines Pools und einer Terrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 195/1 (Waldstraße 10 a)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gstadt Ortsmitte“ aus dem Jahr 2006. Im Rahmen einer Baukontrolle durch das Landratsamt Rosenheim im Dezember 2022 wurde festgestellt, dass verschiedene bauliche Anlagen ohne Genehmigung errichtet wurden. Grundsätzlich wären diese nach BayBO verfahrensfrei, widersprechen allerdings den Vorgaben des Bebauungsplanes, sodass nun isolierte Befreiungen beantragt werden. Der Antrag sowie die dazu eingereichten Planunterlagen werden dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben und eingehend erläutert.

Nach eingehender Diskussion wird vereinbart, dass über die jeweiligen beantragten Abweichungen getrennt abgestimmt wird:

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.07.2023**

Abstimm.-Ergebnis

- Betonwand zwischen Garage und Wohnhaus (1a): Der Erteilung einer isolierten Befreiung wird zugestimmt, da diese Wand bereits mit Bescheid vom 02.07.1996, also vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes, genehmigt und nur aufgrund von Mängeln in gleichem Umfang wieder errichtet wurde.

12 : 0

- Betonwand in Verlängerung Garagenwand (1b): Unter dem Aspekt, dass mit einer Länge von maximal 9 m auch gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nebengebäude außerhalb der Baugrenze errichtet werden können und der Tatsache, dass die entstehende Grenzbebauung diese Länge mit 1,66 m (Höhe 1,77m) unterschreitet, wird einer isolierten Befreiung zugestimmt.

10 : 2

- Stützwand an Süd- und Ostseite (2): Im Bebauungsplan ist unter Punkt 3.1 festgesetzt, dass dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeanschlüßungen bzw. -abgrabungen unzulässig sind. Hier handelt es sich nicht um eine eindeutige Festsetzung. Stützmauern sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2 m verkehrsfrei, so dass eine Befreiung nur für den Bereich der festgesetzten Grünfläche notwendig ist. Der Gemeinderat stimmt der Erteilung einer isolierten Befreiung für den in der Grünfläche befindlichen Teil der Stützmauer zu.

3 : 9

Ablehnungsgrund ist, dass die Errichtung der Stützmauer im Bereich der Grünfläche den Grundzügen der Planung widerspricht.

- Tauchbecken (3): Das Tauchbecken befindet sich in der festgesetzten Grünzone, die gemäß Festsetzung Nr. 6.6 mit Sträuchern und Bäumen entsprechend der Pflanzliste zu begrünen ist. Es widerspricht somit dieser Festsetzung. Einer isolierten Befreiung wird zugestimmt.

0 : 12

Grund für die Ablehnung ist die Vermeidung von Bezugsfällen und nach Ansicht des Gemeinderates die Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung.

- Terrasse (4): Die bestehende Terrasse soll zurückgebaut und abgesetzt von der Hauptterrasse ein isolierter Freisitz entstehen. Ein Teil dieses Freisitzes liegt innerhalb der festgesetzten Grünzone. Einer isolierten Befreiung für diesen Freisitz innerhalb der Grünzone wird zugestimmt.

4 : 8

Für die Ablehnung zählen die gleichen Gründe wie für das Tauchbecken.

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.07.2023**

Abstimm.-Ergebnis

- GRZ: Die im Jahr 1996 genehmigte Bebauung lag über der seit 2006 im Bebauungsplan festgesetzten GRZ, genießt insoweit jedoch Bestandsschutz. Gegenüber dem genehmigten Eingabeplan ist jedoch festzustellen, dass die Hauptanlagen außerhalb des Wohnhauses deutlich größer errichtet wurden. Insoweit ist auch kein Bestandsschutz gegeben. Einer isolierten Befreiung von der festgesetzten GRZ I von 0,2 wird nur bis zu einer maximalen GRZ von 0,3 zugestimmt. Einer Befreiung von der GRZ für Nebenanlagen kann unter Berücksichtigung der vorgenannten Beschlüsse zu den baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO nur bis zu einer GRZ II von 0,45 zugestimmt werden. Die Erhöhung ist deshalb vertretbar, da eine allgemeine Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne mit diesen Grenzen bereits vorgesehen ist.

11 : 1

4. Anträge auf Löschung der Wohneinheitenbeschränkung im Bebauungsplan Nr. 5 „Gstadt Maierholz“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 215/20, 215/36, 215/37 und 215/61 (Maieralmweg/Am Maierholz)

Die Anträge wurden dem Gremium zur Kenntnis gegeben. Im Bebauungsplan Nr. 5 aus dem Jahr 1989 wurde nur für diese Grundstücke eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf 2 je Gebäude festgesetzt. Die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich haben keine entsprechende Beschränkung. Die südlich angrenzenden Grundstücke liegen im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und haben somit auch keine entsprechende Einschränkung. Aus ortsplanerischer Sicht sind somit keine Gründe erkennbar, die gegen eine Änderung sprechen.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und spricht sich für eine Aufhebung der Wohneinheitenbeschränkung für die Grundstücke Fl.Nrn. 215/20, 215/36, 215/37 und 215/61 und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes aus. Die Kosten der erforderlichen Bauleitplanung sind von den Antragstellern zu übernehmen; ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist abzuschließen.

13 : 0

5. Ertüchtigung der Infrastruktur in Loiberting; Entscheidung über die Vergabe der Arbeiten

Die Tiefbauarbeiten zur Ertüchtigung der Infrastruktur in Loiberting wurden beschränkt an 12 Firmen ausgeschrieben. Eingegangen sind zwei Angebote. Diese wurden sachlich und rechnerisch vom Ing.-Büro Dippold & Gerold geprüft und es haben sich keine Ausschlussgründe ergeben. Das Angebot des günstigsten Bieters liegt jedoch um über 50 % über der Kostenberechnung. Das Ing.-Büro empfiehlt daher die Aufhebung der Ausschreibung. Nach § 17 Abs. 1

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.07.2023**

Abstimm.-Ergebnis

Nr. 3 VOB/A kann eine Ausschreibung aufgehoben werden, wenn schwerwiegende Gründe bestehen. Ein entsprechender Grund liegt immer dann vor, wenn die Ausschreibung kein wirtschaftliches Ergebnis erzielt hat. Es wird empfohlen, die Maßnahme neu auszuschreiben mit dem Ziel der Baudurchführung ab Frühjahr 2024 und einem entsprechend großzügig angesetzten Baufenster.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und spricht sich für die Aufhebung der Ausschreibung nach § 17 Abs. 1.3 VOB/A aus. Die Maßnahme ist neu auszuschreiben mit dem Ziel einer Baudurchführung ab Frühjahr 2024.

13 : 0

6. Gemeindeausflug 2023

Der Gemeinderat spricht sich mehrheitlich für einen Tagesausflug aus. Das Ziel und der Termin stehen noch nicht fest.

7. Geplante 1100-Jahr Feier Gollenshausen in 2024

Die erste urkundliche Erwähnung im Jahre 924 soll im nächsten Jahr gefeiert werden.

Nach ausführlicher Diskussion wird beschlossen, daß sich der Termin mit keinem anderen Fest überschneiden darf. Ein Budget ist festzulegen. Die Organisation liegt bei der Tourist-Info in Zusammenarbeit mit dem Werkausschuss. Mit der Kirche und den Vereinen müssen mögliche Aktivitäten abgesprochen werden.

13 : 0

8. Bekanntmachungen von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

- Ankauf von zwei Notstromaggregate für brutto rund 45.000,-- €, als Ersatz für die beiden mangelhaften Geräte
- Vergabe der notwendigen Vegetationskartierung des Grundstücks Fl.Nr. 1465 als Ökofläche für brutto rund 3.000,-- €

9. Bekanntgaben, Verschiedenes

Es wird nichts vorgetragen.

10. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 14.06.2023 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zur heutigen Sitzung zugesandt.

***Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 05.07.2023***

Abstimm.-Ergebnis

Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

Vorsitzender

Schriftführerin