

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 12.01.2022**

Abstimm.-Ergebnis

1. Taverna Hofanger - Bereinigung Programm Heizungs- und Lüftungsanlage; Abschluss eines Wartungsvertrages für die Heizungs- und Lüftungsanlage

Die Lüftungsanlage in der Taverna Hofanger hat im vergangenen Sommer für einige Probleme gesorgt. Massiv betroffen war der Dunstabzug/die Entlüftung in der Küche. Eine Problematik besteht darin, dass kein aktueller Wartungsvertrag besteht und in der Vergangenheit verschiedene Firmen mit Reparaturarbeiten betraut waren. Für die Auftragserteilung bei Störungen war nicht immer klar, ob es sich um einen Fehler in der Anlagensteuerung oder in der Hardware handelt.

Um die Störungsabwicklung effizienter zu gestalten, sollte die Steuerungsanlage auf den aktuellen Stand gebracht und auf das Nötigste reduziert werden. Hierzu liegt der Gemeinde Gstadt ein Angebot der Fa. Kieback & Peter über 4.074,32 € brutto vor. Die Fa. Kieback & Peter hat die Anlage auch eingebaut.

Das Gremium beschließt, das Angebot über € 4.074,32 anzunehmen und die Heizungs- und Lüftungsanlagensteuerung auf den aktuellen Stand zu bringen.

13 : 0

Von der Fa. Kieback & Peter ist außerdem ein Angebot über einen Wartungsvertrag einzuholen und dem Gemeinderat in einer der nächsten Sitzungen vorzulegen.

2. Bauantrag zur Errichtung von überdachten Stellplätzen mit Lagerfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 813 (Seebrucker Str. 2)

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und im Gebiet „Gollenshausen Ortsmitte“ (GOL 1) der Ortsgestaltungssatzung. Die Regelungen der Gestaltungssatzung werden beim westlichen Dachüberstand nicht eingehalten. Die Gestaltungssatzung schreibt in § 7 vor, dass bei Garagen und untergeordneten Nebengebäuden allseitig ein Dachüberstand von jeweils mindestens 0,5 m einzuhalten ist; beantragt werden 0,15 m. Zudem ragt die westliche Dachrinne über die Grundstücksgrenze hinaus. Die westliche Abstandsfläche erstreckt sich über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 978/3 hinaus auch auf den öffentlichen Gehweg im Eigentum der Gemeinde (FLNr. 978/2) und teilweise auf die Staatsstraße 2093. Für die Lage auf dem „privaten“ Grundstück der Gemeinde (Fl.Nr. 978/3) ist eine Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme notwendig. Das Begleitschreiben des Bauwerbers vom 19.12.2021 wird vorgetragen.

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Dem Bauantrag wird unter der Voraussetzung, dass ein westseitiger Dachüberstand von mind. 0,5 m eingehalten wird und die Dachrinne nicht über die Grundstücksgrenze hinausragt, das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einer Abstandsflächenübernahme für das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 978/3 wird zugestimmt.

12 : 1

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 12.01.2022**

Abstimm.-Ergebnis

Gemeinderatsmitglied Gartner hat wegen persönlicher Beteiligung zu Top 3 an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

3. Bauantrag zur Errichtung eines Verkaufsraumes mit Brotbackofen auf dem Grundstück Fl.Nr. 956 (Söll 12)

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Bauvorhaben soll der Vermarktung eigener Erzeugnisse dienen und könnte somit gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 privilegiert sein. Aus ortsplanerischer Sicht stehen keine Belange entgegen, die Erschließung ist gesichert.

Dem Bauantrag wird in der vorgelegten Form vorbehaltlich einer Privilegierung nach § 35 BauGB das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

12 : 0

4. 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gollenshausen Südwest“ für das Grundstück Fl.Nr. 1170/1 (Eugen-Ortner-Str. 28);
Stellungnahmen im Verfahren nach § 13 BauGB – erneute Auslegung

Mit Schreiben vom 19.11.2021 wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 BauGB beteiligt; die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ab 22.11.2021.

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

- Landratsamt Rosenheim, untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis.

Das **Landratsamt Rosenheim, SG Kreisbauamt/Bauleitplanung**, vertritt in seiner Stellungnahme die Ansicht, dass die Schaffung von Baurecht durch Aufstockung von Garagenbauflächen in einem durch sehr kleinteilige überbaubare Flächen gekennzeichneten Bebauungsplangebiet einen Grundzug der Planung berühren kann. Eine Änderung nach § 13 BauGB wäre in diesem Fall unzulässig. Der Planentwurf und die Begründung gehen zudem nicht auf die künftig sehr nah an die Grundstücksgrenze heranreichende Baugrenze und das Thema Abstandsfläche ein. Sollte eine Garagenaufstockung von der Gemeinde als Maßnahme der Innenentwicklung gesehen werden, sollte dies grundsätzlich nicht für einzelne Grundstücke, sondern ggf. für einen größeren Bereich geprüft und begründet werden.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt dazu fest, dass die Änderung des Bebauungsplanes der Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfes einer Familie dient, die auf dem eigenen

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 12.01.2022**

Abstimm.-Ergebnis

Grundstück eine bedarfsgerechte Wohnung errichten will. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung im März 2021 zu einem entsprechenden Bauantrag mit den notwendigen Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Seitens des Landratsamtes Rosenheim wurde jedoch eine Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt und eine Änderung des Bebauungsplanes für erforderlich erachtet. Um das Vorhaben nicht unnötig zu verzögern, wurde daher auf Antrag der Bauherren im Oktober die Änderung des Bebauungsplanes für dieses Grundstück beschlossen. In der Sitzung im März 2021 wurde jedoch bereits der Beschluss gefasst, im Sinne einer Gleichbehandlung der Grundeigentümer und einer sinnvollen Nachverdichtung die bestehenden Bebauungspläne an die Regelungen der Gestaltungssatzung anzupassen, die für die angrenzenden nicht überplanten Bereiche bereits eine großzügigere Bebauung zulässt. Im Zuge dessen wird dann auch der Bebauungsplan Nr. 4 „Gollenshausen Südwest“ überarbeitet bzw. angepasst. An der Änderung des Bebauungsplanes für dieses Grundstück im Vorgriff auf die vorgenannte Bauleitplanung wird daher festgehalten. Planentwurf und Begründung sind hinsichtlich des Baufensters und der Abstandsflächen entsprechend anzupassen. Zudem ist auf die geplante Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes hinzuweisen.

13 : 0

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Beschlusses sind Planentwurf einschließlich Festsetzungen und Begründung zu überarbeiten. Gemäß § 4a BauGB ist er somit erneut auszulegen. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

13 : 0

5. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gollenshausen Seebrucker Straße“ – Billigung des Planentwurfes, Einleitung des Verfahrens

Der Gemeinderat hat zuletzt in der Sitzung am 07.10.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Der Sachverhalt wird nochmals kurz zusammengefasst. Vom beauftragten Architekturbüro wurde nun ein Planentwurf ausgearbeitet, der dem Gremium vorgestellt wird.

Der Gemeinderat nimmt den Planentwurf in der Fassung vom 09.12.2021 zur Kenntnis und billigt diesen. Das Verfahren ist durchzuführen.

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 12.01.2022**

Abstimm.-Ergebnis

6. Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gstadt – Nordost“ zur Ausweisung der Grundstücke Fl.Nr. 202/4 und 202/5 als Baugrundstücke

Im Jahr 1984 wurde der Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt, der im Bereich der gegenständlichen Grundstücke jeweils eine Möglichkeit zur Bebauung vorgesehen hatte. Auch im Rahmen einer zweiten Änderung dieses Bebauungsplanes im Jahr 2000 blieb die Bebaubarkeit bestehen. Auf Antrag der Eigentümer im Jahr 2004 wurde auf das Baurecht für die beiden Grundstücke verzichtet und die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellte Fußwegeverbindung wurde nach Süden verschoben. Die jetzigen Eigentümer beantragen wieder die Ausweisung der beiden Grundstücke als Bauparzellen.

Aus städtebaulicher Sicht sind nach Ansicht der Verwaltung aufgrund der umliegenden Gebäude keine Gründe erkennbar, die gegen eine Bebauung der beiden Parzellen sprechen. Voraussetzung dabei ist, dass diese auch erschlossen werden können. Aufgrund der derzeitigen Eigentümeridentität mit den Grundstücken (Fl.Nr. 202/1 und 202/2) am öffentlichen Straßengrund des Albert-Stagura-Weges ist eine wegemäßige Erschließung über eine private Zufahrt möglich und ist von den Eigentümern bei etwaiger Veräußerung von Teilflächen entsprechend zu sichern.

Beide Grundstücke verfügen bereits über Anschlussschächte für den Schmutz- und Regenwasserkanal, ebenfalls ist ein Anschluss an die örtliche Wasserversorgung möglich. Aufgrund notarieller Verträge vom 16.04.2007 und 28.08.2008 besteht für die Gemeinde Gstadt ein Schmutz-, Regen- und Trinkwasserkanalleitungsrecht bei den Grundstücken Fl.Nr. 202/2, 202/5, 202/6 und 202/10. Aufgrund der vorliegenden Bestandspläne ist jedoch noch eine Sicherung bei den Grundstücken Fl.Nr. 202/11 und 202/4 erforderlich.

Der Gemeinderat nimmt nach eingehender Beratung den Sachverhalt zur Kenntnis. Mit den Antragsstellern sind Gespräche bzgl. der Sicherung der Leitungsrechte durch Grunddienstbarkeiten sowie zu den Erschließungsmöglichkeiten zu führen. Die Ergebnisse sollen dem Gemeinderat wieder zur Beratung vorgelegt werden.

13 : 0

7. Zuschussantrag des Evang.-Luth. Pfarramts Prien auf Unterstützung der Jugendinitiative

Der Zuschussantrag der evang.-luth. Kirchengemeinde vom 30.11.2021 wird dem Gremium zur Kenntnis gegeben.

Nach Beratung beschließt der Gemeinderat, die Jugendinitiative mit einem Zuschuss in Höhe von 100,-- € zu unterstützen.

13 : 0

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Gstadt a. Chiemsee am 12.01.2022**

Abstimm.-Ergebnis

8. Sanierungsmaßnahmen am Uferweg in Weingarten

In der Gemeinderatssitzung vom 26.07.2021 wurde bekannt gegeben, dass Sanierungsmaßnahmen am Uferweg in Weingarten durchgeführt werden müssen und der Weg auf eine einheitliche Breite von 2,50 m verschmälert wird. Anhand Bilder werden die durchgeführten Leistungen erläutert. Es wurden mittels Lärchenhölzern die Hänge abgefangen und gesichert. Die Kosten für die Holzanschaffung belaufen sich auf netto 4.320 €, die Kosten für die Unterstützung des gemeindlichen Bauhofs durch die Firma Bichler beliefen sich auf netto 632,50 €.

Das Gremium beschließt, die Auftragsvergaben nachträglich zu genehmigen.

13 : 0

9. Bekanntmachung von Beschlüssen aus nicht-öffentlicher Sitzung

Es sind keine Punkte bekannt zu geben.

10. Bekanntgaben, Verschiedenes:

a) Sonderimpftag

Am 30.01.2022 findet in der ChiemseeHalle von 9 – 16 Uhr ein Sonderimpftag statt. Eine Anmeldung dazu ist nicht erforderlich.

b) Björn-Schulz-Stiftung

Die Stiftung bedankt sich mit Schreiben vom 28.12.2021 für den gewährten Zuschuss.

c) Mund Art Weg

Die Vorschläge wurden vorab per Mail an das Gremium verteilt. Die vorgeschlagenen Änderungswünsche werden eingearbeitet.

d) Wertstoffinseln

Die Container für Weißblech und TetraPak wurden am Bauhof entfernt. Eine Entsorgung dieser Materialien ist jetzt nur noch über den Wertstoffhof möglich.

11. Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 01.12.2021 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zu dieser Sitzung zugesandt. Gegen die Niederschrift werden keine Einwände erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.