

Niederschrift

über die

öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Kraiburg a. Inn
im großen Saal des Bischof-Bernhard-Hauses in Kraiburg a. Inn am

Dienstag, den 07.12.2021

Sämtliche 17 Mitglieder des Marktgemeinderates waren ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzende: 1. Bürgermeisterin Petra Jackl
Schriftführerin: Marina Fortenbacher

Anwesend sind: Dr. Sebastian Heimpl
Dr. Kamhuber Ludwig
Fischer Andreas
Hilge Adrian
Hochreiter Matthias
Huber Markus
Kifinger Franz
Kirmeier Ernst
Lehmann Anette
Pickart Claudia
Preintner Gerhard
Rauscher Markus
Schreiber Werner
Schmidinger Christian
Seidinger Kathrin
Voglmaier Anton

Abwesend: Schmidinger Christian – entschuldigt –

Aus dem Bereich der Verwaltung anwesend: Andreas Mittermaier / Bauamt

Als Tischvorlagen wurden verteilt: -

ÖFFENTLICHER TEIL

Die Vorsitzende eröffnet den öffentlichen Teil der Sitzung und stellt den ordnungsgemäßen Zugang der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

TOP 1. Genehmigung der Tagesordnung

1. Beschluss:

Die Tagesordnung

<u>Öffentlicher Teil</u>	Beginn 19:00 Uhr			
1	Genehmigung der Tagesordnung			
2	Genehmigung der Niederschrift vom 09.11.2021			
3	Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung			
4	Bauanträge zur Beratung und Beschlussfassung			
	a) Antrag zur Errichtung eines Swimmingpools, Auersdorfer Str. 3 A			
5	Bauleitplanung des Marktes Kraiburg a. Inn			
5.1	6. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern West" im Bereich Fl.Nr. 252, Gemarkung Kraiburg a. Inn, Jettenbacher Str. 20 a) Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung b) Billigung des angepassten Planentwurfs			
5.2	7. Änderung des Bebauungsplan "Ortskern West" im Bereich Fl.Nr. 283, Gemarkung Kraiburg a. Inn; a) Erneute Abwägung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange b) erneuter Satzungsbeschluss			
5.3	Aufstellung einer Außenbereichssatzung "Wanklbachtal" für den Bereich Am Wanklbach 2 bis 8 und Trostberger Str. 24 bis 62; Aufstellungsbeschluss			
6	Bauleitplanung der Gemeinde Polling, 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Grünbach"; zur Stellungnahme			
7	Bekanntgaben			
8	Anfragen			

wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

TOP 2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 09.11.2021 (öffentlicher Teil)

2. Beschluss:

Die Sitzungsniederschrift vom 09.11.2021 (öffentlicher Teil), die den Mitgliedern des Marktgemeinderates in der Bayern Box zur Verfügung gestellt wurde, wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

TOP 3 Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

TOP 4 Bauanträge zur Beratung und Beschlussfassung

a) Antrag Neubau einer Freiformpoolanlage, Auersdorfer Straße 3a

Dem Marktgemeinderat liegt der Antrag zum Neubau einer Freiformpoolanlage, Fl.Nr. 484 / 2, Gemarkung Guttenburg, Auersdorfer Straße 3a, vor.
Das Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

3.Beschluss:

Der Antrag zum Neubau einer Freiformpoolanlage, Fl.Nr. 484 / 2, Gemarkung Guttenburg, wird befürwortet und an des Landratsamt Mühldorf a. Inn, als Genehmigungsbehörde, weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

TOP 5. Bauleitplanung Markt Kraiburg a. Inn:

5.1 - 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern West“

a) Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt die Vorsitzende die Stadtplanerin Petra Kellhuber und den Grundstückseigentümer.

Innerhalb der Auslegungs- bzw. Äußerungsfrist (vom 31.03.2021 bis 03.05.2021, Bekanntmachung am 23.03.2021) wurden folgenden Einwände im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereicht:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hr. Dr. Haberstroh, 03.05.2021

Zuständige Gebietsreferentin:

Bau- u. Kunstdenkmalpflege: Fr. Dr. Sahler

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das geplante Baugebiet befindet sich am östlichen Ortsende von Kraiburg, in einem Gebiet welches in den historischen Karten immer unbebaut war. In Fortsetzung des Handwerkerbereichs in der Jettenbacher Str. befinden sich historisch nur mehr einzelne traufständige Gebäude in lockerer Reihung am Ortsausgang, darunter auch das Baudenkmal Jettenbacher Str. 9, in dessen unmittelbarer Blickbeziehung die neuen Vorhaben sich befinden. Der dörfliche Charakter ist hier unbestritten. Die beiden neuen Baukörper werden nun giebelständig zur Jettenbacher Str. ausgerichtet, mit einem zusätzlich für diese Lage unmäßig breiten Giebel, so dass bei einer Traufhöhe von 7,50 m – 10,00 m die Firshöhe auf ca. 15 m ansteigt, wenn man die weiteren Festsetzungen des B-Plans hinzurechnet. Die Massivität der neu entstehenden Baukörper und die städtebaulich falsche Ausrichtung bewirken eine erhebliche Beeinträchtigung der Baudenkmäler und der städtebaulich bedeutenden Situation am Ortsausgang von Kraiburg. Der vorgesehene städtische Charakter

mit Mehrfamilienhäuser in einer für Kraiburg fremden Dimension stören in erheblichem Maß. Das Landesamt bittet, die Planungen grundlegend zu überarbeiten und die ortstypischen Kubaturen mit Wand- und Firsthöhen sowie die Ausrichtung zu beachten. Gerne steht das Landesamt zu einem Gespräch zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Sachbericht und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Um den Belangen der Denkmalpflege Rechnung weitgehend zu tragen und um eine bestmögliche Einbindung in den historischen Bestand zu erreichen, soll die Planung überarbeitet werden. Das Angebot zu einem gemeinsamen Gespräch vor Ort wurde von Seiten der Marktgemeinde Kraiburg a. Inn angenommen.

Ortstermin: am 22.07.2021

Gesprächsteilnehmer vor Ort:

- Fr. Dr. Sahler, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
- Hr. Stadler, LRA Mühldorf
- Hr. Heimerl, LRA Mühldorf
- Fr. BGM Jackl, Markt Kraiburg
- Hr. Schmidinger, Markt Kraiburg
- Fr. Kellhuber, Jocham+Kellhuber
- Familie Hofenauer, Bauwerber

Als Grundlage für diesen Besprechungstermin wurden von Seiten der Planer zwei unterschiedliche Entwurfsvarianten (A und B) erstellt.

Die Entwurfsvarianten wurden dann gemeinsam vor Ort diskutiert. Die Ergebnisse dieser Abstimmung wurden in der aktuellen grundlegenden Überarbeitung des Deckblatts Nr. 06 übernommen. (siehe Anlage A:

Landratsamt Mühldorf a. Inn



Geschäftszeichen
FB 41 Herr Heimerl
Tel. 08631/699-336
Email: klaus.heimerl@lra-mue.de

Datum
23.07.2021

Aktenvermerk

Betreff

Amtstag – Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Gesprächsteilnehmer (Namen):
Frau Dr. Sahler, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
Herr Stadler, Landratsamt Mühldorf a. Inn
Herr Heimerl, Landratsamt Mühldorf a. Inn

persönlich telefonisch Ortstermine/Rücksprachen am 22.07.2021

Termin: Bebauungsplan Ortskern West 6. Änderung

weitere Teilnehmer: Familie Hofenauer
 Frau Bürgermeisterin
 Frau Kellhuber
 Herr Schmidinger

Die neue Planung wurde vorgestellt. Die Historie, wie es zu der Bebauungsplanaufstellung gekommen ist wurde dargelegt.
Der Bereich ist gefährdet von Überschwemmungen. Es sollen deshalb Gebäude ohne Keller errichtet werden.
Die Entwurfsplanung wurde vorgelegt. Wandhöhe 6,50 m ab Straßenniveau, zwei Vollgeschosse ohne Dachaufbauten.
Variante B wäre für das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege die bessere städtebaulich verträglichere Lösung.
Wandhöhe von 6,50 m wäre in Ordnung. Die Dachneigung sollte insbesondere beim an Nr. 18 angebauten Gebäude für zwei Wohneinheiten angepasst werden.
Keine ausgebauten Dachgeschosse. Keine Dachgauben und Dachfenster.
Festlegung Dachneigung 20 – 25° Satteldächer
Gleiche Wandhöhe für alle Baukörper im Baugebiet

Heimerl

4. Beschluss:

Der Marktrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Unterlagen zum Deckblatt Nr. 06 werden gemäß Sachbericht und Abwägung grundlegend geändert.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Kreisheimatpfleger, Hr. Huber, 02.05.2021

Sehr geehrter Herr Schmidinger,
leider kann ich meine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan erst jetzt abgeben, da ich den Plan nicht direkt von der Gemeinde Kraiburg übermittelt bekommen habe, sondern erst vom BLfD Kenntnis über diese Planung erhalten habe.

Die geplante Bebauung von zwei giebelständigen großen Baukörpern stört das Straßenbild der von traufständigen Handwerkerhäusern geprägten Jettenbacher Straße empfindlich. Die Jettenbacher Straße bildet einen wichtigen Eingang in den Markt Kraiburg. Die außerhalb der Kernsiedlung am Markt liegenden Handwerkerviertel entlang der Ausfallstraßen sind ein wichtiges Zeugnis der historischen Sozialtopografie und müssen aus Sicht der Heimatpflege unbedingt anschaulich erhalten bleiben. Besonders in der Jettenbacher Straße kann man dieses historische Straßenbild noch sehr gut ablesen und daher ist es sehr wichtig, dass sich Neubauten in Bauvolumen und Dachform den Bestandsgebäuden anpassen.

Sachbericht und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Das Deckblatt Nr. 06 wird in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege grundlegend überarbeitet. Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge dieser grundlegenden Änderung auch die Belange der Kreisheimatpflege in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden.

5. Beschluss:

Der Marktrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Unterlagen zum Deckblatt Nr. 06 werden gemäß Sachbericht und Abwägung grundlegend geändert.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Fam. [REDACTED]

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Jackl,
sehr geehrte Gemeinderätinnen,
sehr geehrte Gemeinderäte,

wir sind mit unserem Grundstück, der Flurnummer 249, unmittelbar angrenzende und somit auch unmittelbar „betroffene“ Nachbarn der Bebauungsplanungen auf dem Grundstück, Flurnummer 252, der [REDACTED]. Seit mehr als 40 Jahren bewohnen wir das Grundstück der Flurnummer 249 und hatten uns 2015 entschlossen, hierauf einen Neubau zu errichten. Neben einem für uns zukünftig altersgerecht bewohnbaren Grundriss in ruhiger, zentraler Lage, war uns auch die Integration einer Yogaschule ein wesentliches Planungskriterium. So gestalteten wir für das Betreiben der Yogaschule zu den erforderlichen Schulungs- und Nebenräumen im Inneren des Objektes auch im Gartenbereich eine Freiluftübungsfläche für die Schüler/innen. Bis vor geraumer Zeit war uns das Nachbargrundstück Flurnummer 252 als eine ausgewiesene Streuobstwiese bekannt. Den Abschluss eines Teils zu unserer gemeinsamen Grundstücksgrenze bildet dabei eine landwirtschaftliche Gebäudesubstanz, welche über viele Jahre nicht genutzt wurde und in einem teils schlechten (Dach und Fassadenputz) Zustand ist. Die weitere gemeinsame Grundstücksgrenze ist mit Bäumen, Sträuchern, Wild- und Flugbewuchs, auf Seite der Streuobstwiese, seit Jahrzehnten vernachlässigt, gesäumt. Nun werden wir ja einschneidende Veränderungen auf dieser grünen Wiese erfahren!

1) Über die Umwandlung von dieser Streuobstwiese zum Bauland wurden wir nicht in Kenntnis gesetzt. Diese völlig neue Situation des Nachbargrundstückes wurde uns im Frühjahr 2020 eher zufällig bekannt.

2) Mittlerweile gab es bereits erste Bauplanungsentwürfe, über die wir auch nicht in Kenntnis gesetzt worden sind. Obwohl von dieser Vorgehensweise überrascht, können wir uns vorstellen, dass durch eine ausgewogene und stimmige Bebauung mit dazugehöriger Grundstücksgestaltung eine Aufwertung des überwiegend ungenutzten Areals möglich wäre.

Mit meiner beruflichen Qualifikation bin ich lange Jahre als Bauprojektleiter unterwegs und habe mich daher mit den Festsetzungen im Bebauungsplan und den Bauplanungen intensiv auseinandergesetzt.

Unsere Einwände, Bedenken und Sorgen hinsichtlich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Ortskern West“ sind nachfolgende:

- 3) Die Wandhöhen im Bereich A bis zu 7,50 Meter ermöglichen eine Firsthöhe bis zu 13,40 Meter
- 4) Die Wandhöhen im Bereich B bis zu 10,00 Meter! ermöglichen eine Firsthöhe bis zu 15,10 Meter!
- 5) Die Wandhöhen der Nebengebäude bis zu 3,50 Meter ermöglichen eine Firsthöhe bis zu 7,35 Meter

Von diesen Gebäude-Höhen-Ausmaßen sind wir fassungslos und regelrecht schockiert.

- a. Im gesamten Bebauungsumfeld der Flurnummer 252 gibt es nicht ein Objekt welches derart dominant und hoch gebaut ist wie das geplante Mehrfamilienhaus.
 - b. Siehe beigefügten Lageplan mit den örtlich gemessenen Wandhöhen der bestehenden Gebäude
 - c. Zur Verdeutlichung möchten wir Ihnen dringlich empfehlen, sich vom Investor für die geplanten Projekte eine 3D-Ansicht vorlegen zu lassen.
 - d. Die Wandhöhen des geplanten Gebäudeabbruchs (Bauernhof -Nebengebäude) betragen gerade einmal 4,90 Meter und die Firsthöhe misst deutlich unter 7,00 Meter.
 - e. Es existiert kein einziges Gebäude im Umkreis, welches derartige Wandhöhen vorweist, oder gar auf diese enormen Firsthöhen gelangt.
 - f. Die unmittelbaren Gebäude haben Wandhöhen zwischen 4,80 Meter bis 5,80 Meter.
 - g. Die höchsten Gebäude der Jettenbacher Straße haben Wandhöhen von 8,15 Meter (Haus-Nr. 8 und 8a) und das gegenüber liegende Gebäude hat 7,60 Meter (Museum).
Nach diesen „Stadhäusern“ erfolgt eine deutliche Abstufung in wesentlich niedrigere Gebäude in ländlicherem Baustil Richtung Westen/Friedhof.
 - h. Das geplante Mehrfamilienwohnhaus durchbräche bedauerlicherweise dieses harmonische Gesamtbild und setzt alles in den Schatten (imwahrsten Sinne des Wortes). Sehr anschaulich wirkt der Blick von unserem Schlossberg auf dieses Gebiet mit der sich vom Marktkern her öffnenden und niedriger werdenden Bebauung.
 - i. Selbst die etwas entfernter liegenden, recht dominant wirkenden Gebäudekörper des Pflegeheims mit 8,00 Meter Wandhöhe, des Hardt-Stadels mit 6,60 Meter und des Unterbräu mit 9,50 Meter reichen nicht an diese Planungshöhen heran.
 - j. Somit übertrifft die Wandhöhe des geplanten Mehrfamilienhauses die der denkmalgeschützten Gebäude Dobmaier (Bahnhofstraße 9), Hardtstadel (Bahnhofstr. 11) und Wagenremise (Jettenbacher Straße 2).
Nach unserem Kenntnisstand darf nach Schreiben des BLfD, Frau Dr. Hildegard Sahler, die Wandhöhe der zuvor genannten Gebäude nicht übertroffen werden.
- 6) Ebenso sind die geplanten, zu überbaubaren Flächenanteile, bedenklich großflächig.
- a. Uns erschließt sich nicht die Ausrichtung der beiden Gebäudekomplexe quer zum vorhandenen Straßenbild, wo man doch eine geschlossene Baulinie an der Jettenbacher Straße einhalten möchte.
 - b. Wir würden eine Längsbebauung zur Jettenbacher Straße wesentlich vorteilhafter erachten, da im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Ruhezone entsteht und auch mehr Natur erhalten bleiben würde.
 - c. Auch der gegenwärtige Gebäudebestand ist parallel an der Straße ausgerichtet.

7) Die Darstellungen im Bebauungsplan zeigen deutlich auf, wie umfassend diese wertvollen Natur- und Grünflächen versiegelt werden sollen.

- a. Im Bereich A der Bebauungsplandarstellung verbleibt zumindest noch ein 3-seitiger Grünbereich mit im Mittel 7,00 Meter Breite.
- b. Im Bereich B der Bebauungsplandarstellung verschwindet eine Begrünung so gut wie vollständig. Es verbleiben lediglich minimale Grünstreifen von 2,00 bis gut 3,00 Meter Breite.
- c. Der Bereich B könnte mit diesem Mehrfamilienhaus, mit Garagen, Carports, Kfz-Stellplätzen, Fahrradunterständen und Müllhäuschen und für all deren Nutzung notwendiger Verkehrsflächen völlig zugepflastert werden.
- d. Über diese bereits im Plan dargestellten Bebauungsmöglichkeiten, versprechen die Festsetzungen unter Pkt. 1.4 auch noch zusätzliche, genehmigungsfreie Nebenanlagen in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus und Holzlege. Aber auch Terrassen mit Überdachungen bis zu 30m², oder Schwimmbecken mit bis zu 75m³ Beckeninhalte (entspricht bei durchschnittlicher Tiefe von 1,50 Meter einer Fläche von 50m² erlauben weitere Flächenversiegelungen.

8) Der Eingriff in die Natur, mit ihrer Vielfalt hier heimischen Kriech- und Krabbeltieren, Insekten, Amphibien und unterschiedlichen Vogelarten wird auf Dauer unwiederbringbar zerstört, zumindest aber ihres Lebensraumes beraubt.

- a. Wir haben mit unserem Neubau in unserem Gartenbereich ein Biotop angelegt, gerade auch um der heimischen, teils bedrohten Tierwelt, einen kleinen zusätzlichen Lebensraum zu schaffen.
- b. Neben einer Vielzahl heimischer, immer wiederkehrender Vögel (darunter Buntspecht, Meise, Fink, Rotkehlchen, Rotschwänzchen, Star, Amsel, Elster, Eisvogel, u.a.) fühlen sich auch Frosch, Kröte, Molch, Ringelnatter, Eichhörnchen, Igel, Libellen und viele weitere Insekten bis hin zu den Hornissen in unserem und in Nachbars Garten wohl.
- c. Durch die nun geplanten und bevorstehenden Maßnahmen fürchten wir, dass diese tierischen Mitbewohner nicht mehr den Weg zu unserem Gartenteich finden können und diesen Lebensraum dadurch verlieren werden. Siehe „Inn-formiert“ aktuell, Ausgabe 4/2021, „Grasfrosch in Not“?

9) Ruhestörungen, Lärmbelästigungen

- a. Nach vielen Jahrzehnten mit von uns wohl geschätzter Tages- und Nachtruhe des westlichen Nachbargrundstücks, werden wir nun mit einer völligen Kehrseite überrascht.
- b. Mit der angedachten und im Bebauungsplan vorgestellten Bewohneranzahl und der damit verbundenen, notwendigen Garagen, Stellplätzen für Fahrzeuge aller Art und der geplanten Ringstraße mit allen Verkehrsanbindungsflächen ist es mit der Ruhe wohl auch in diesem Gebiet vorbei.
- c. Leider ist es unvorstellbar, dass diese so wertvollen Grünanlagen, auch im nördlich unmittelbar angrenzenden Anschluss zu den Parkanlagen des Alten- und Pflegeheims, für Auto und Verkehr verschwinden müssen, was bisher eine Oase der Ruhe war. Sollte dies nicht erhalten bleiben?
- d. Allein die Anordnungen der Garagen und Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich dieser Planungen bedingen sehr große Verkehrsflächen zu Lasten der Natur. Im vorderen Grundstücksbereich zur Jettenbacher Straße, wäre der gleiche Nutzen für Fahrzeuge mit kürzesten Verkehrsanbindungen, ähnlich den Plätzen vor der Remise, unserer Auffassung nach, ideal.

Ein weiterer positiver Effekt wäre eine Verkehrsberuhigung an der Jettenbacher Straße.

- e. Reihenanlagen für Garagen und Stellplätze sind selten weder architektonische Meisterwerke, noch gliedern sich dieselben ästhetisch in die Landschaften ein. Warum lassen sich diese Bauwerke nicht im Untergrund verbergen, zumal es nun für Kraiburg auch einen funktionierenden Hochwasserschutz gibt?

10) Sichtschutz, Einfriedungen, Privatsphäre

- Nach dem Abbruch des alten Bauernhofes ist die gemeinsam verbleibende Grundstücksgrenze auf einer Länge von etwa 29 Metern geöffnet. Als Einfriedungen sind nach den Festsetzungen im Bebauungsplan Maschendrahtzäune bis maximal 1,0 Meter Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.
- Für uns bedeutet dies, dass:
 - a. Die Bewohner des Mehrfamilienhauses einen freien Blick in unsere Gartenanlagen haben werden und uns unter anderem beim Baden zusehen können.
 - b. Wir begrüßen und bedanken uns für den Erhalt des Fußweges, dafür haben wir uns auch eingesetzt, würden aber einen abgeänderten Verlauf zu bedenken geben. Eine mögliche Variante haben wir als Anlage beigelegt.
 - c. Jeglicher Verkehr, zu allen Tages- und Nachtzeiten, auch an Sonn- und Feiertagen, in vollkommener Nähe unserer Schlaf- und Büroräume vorbeigeführt wird.
 - d. Ein Praktizieren von Yoga-Stunden im Freien, sprich in unserem Garten, unvorstellbar wird.
 - e. Sowohl unsere Privatsphäre, als auch der nebenerwerbliche Nutzen, erheblich durch Lärm, Unruhe und auch fehlenden Sichtschutz beeinträchtigt wird.
 - f. Wir haben bisher die Sonnenuntergänge genossen. Durch das extrem ausladende Mehrfamilienhaus würde uns diese Freude zunichte gemacht, da es bereits am Nachmittag einen Schatten über unser Grundstück verursachen wird.

11) Zu den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung des Bebauungsplanes haben wir nachfolgende Einwände, bzw. Vorschläge:

- a. Lt. Festsetzung sind unmittelbar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwei Bäume 1. Ordnung, dass bedeutet, Hochstamm/Laubbäume zu pflanzen;
- b. Vorgegeben sind in der Auswahl dieser Laubbäume: „Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, StielEiche und Winter-Linde“. Dies sind alles Baumgiganten, die nicht selten Wuchshöhen von bis zu 30 Metern erreichen und in ihrer Krone eine Durchmesser von bis zu 25 Meter Breite aufweisen. Zumindest durch den südlich geplanten Laubbaum würde unser Garten zusätzlich durch Schatten und Laub beeinträchtigt werden. Wir sprechen uns an dieser, für uns prägnante Stelle ausdrücklich gegen einen hochstämmigen Laubbaum aus.
- c. Laut Plan „Baumbestand“, Jocham + Kellhuber“, haben wir festgestellt, dass u. a. der mit 1) bezeichnete Holunder mit „wird nicht erhalten“ gekennzeichnet ist. Dieser uralte Holunder befindet sich auf der Grundstücksgrenze zu uns und wir wehren uns ausdrücklich dagegen, dass dieser für uns wertvolle Strauch entfernt werden soll. Das werden wir nicht erlauben! Übrigens ist die Haselnuss, Nr. 2, mindestens 60 Jahre alt und seit Jahrzehnten Lebensraum für Eichhörnchen.
- d. Im gleichen Baumbestandsplan ist ein Weidenkätzchen- Baum unberücksichtigt und soll vermutlich stillschweigend entfernt werden.
- e. Wir schlagen für den gesamten Bereich eine 1,80 Meter hohe Abmauerung, alternativ eine lebende, gerne auch teils blühende Hecke vor. Beide Varianten könnten auch im Wechsel (Mauer/Hecke) erfolgen. Diese Ausführungen würden sowohl einen Sicht-, als auch einen Lärmschutz gewähren.
- f. Für freiwachsende Hecken- und Gehölzgruppen ist 1 Pflanze auf 1,5m² vorzusehen; wo sollten diese Pflanzen eingesetzt werden?
- g. Je angefangene 200m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu bepflanzen.
- h. Wo befinden sich die privaten Grünflächen, welche ohne Pflanzaufgaben (nach Pkt. 3.3) bepflanzt werden dürfen?

12) Zu den Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich eines Hochwasserereignisses

- a. Die Rohfußboden-Oberkante des Erdgeschosses muss mindestens 25 cm über der Oberkante der mittleren Höhe der jeweils angrenzenden Straßenhöhe (Jettenbacher Straße) in der Mitte der zugehörigen Gebäudefassade liegen. Zu diesen 25 cm kämen noch die Aufbauhöhen der Dämmung, Estrich und Oberbodenbelag hinzu, so dass von etwa 40 bis 45 cm Höhe über Straßenniveau ausgegangen werden muss.
- b. Welche Höhenkotierung steht hinter der zitierten HWExtrem-Kote?

c. Die geplanten Baumaßnahmen liegen im inzwischen gesicherten Überschwemmungsgebiet des Inns. Wie wird bei diesen baulichen Maßnahmen die Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung gesichert und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen? Werden der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert? Ist vor allem sichergestellt, dass der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird?

13) Allgemein wird durch die wohl noch in diesem Jahr beginnenden Baumaßnahmen an der „Jettenbacher Straße“ und der hier geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortskern West“ ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen stattfinden. Im Speziellen auf der Jettenbacher Straße, die im Bereich des Bebauungsplanes „Ortskern West“, nur über eine Breite von knapp 5,0 Meter verfügt und es darüber hinaus auch keinen Gehweg gibt, wird die Verkehrslage, besonders für Radfahrer und Fußgänger/ Kinder, kritisch werden.

14) In der Bekanntmachung des Marktes Kraiburg a. Inn steht unter anderem, dass von der Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern West“ auch unsere Flurnummer 249 (TF) betroffen ist.

- a. Welche Änderung ist hier konkret gemeint?
- b. Warum ist im Bereich der Flurnummernecke 249/250/252 des Bebauungsplanes eine Ausbuchtung des räumlichen Geltungsbereiches in unser Grundstück vorgenommen? Aus welchem Grunde ist an gleicher Stelle eine Baulinie eingezeichnet?
- c. Warum ist zwischen den Flurnummern 249 und 250 eine Baugrenze eingezeichnet?

15) Mit der Kenntnis und dem Umstand der bis heute getätigten Veränderungen und den aktuell geplanten Maßnahmen zur Bebauung rund um unser Grundstück der Flurnummer 249, hätten wir für unsere Investitionen sehr wahrscheinlich einen anderen Standort gewählt.

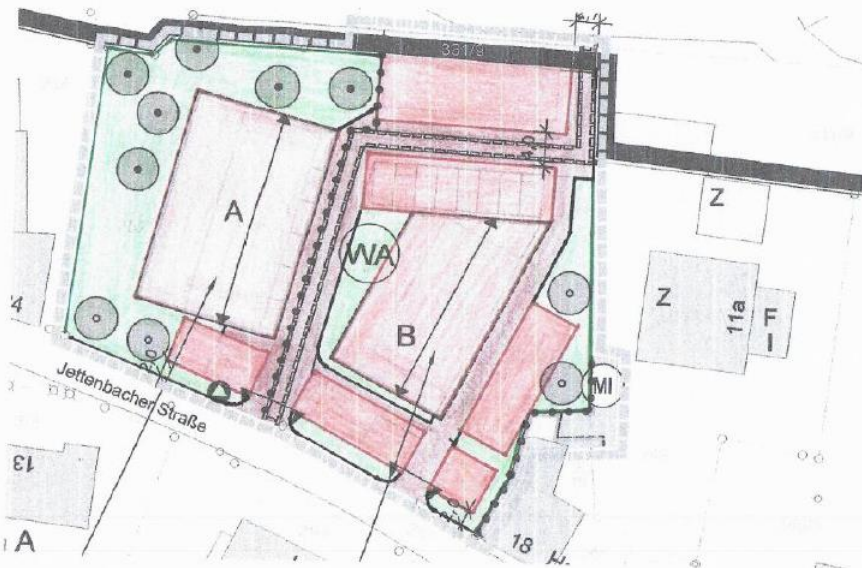
Wir hoffen sehr und wünschen uns eine harmonische, angepasste Wohnbebauung, mit der auch zukünftige Generationen einverstanden sein werden. Auf Dauer ist nicht unbedingt die Masse an möglichen Wohnungen ausschlaggebend, als vielmehr der Charakter und die Qualität einer integrierten Wohnbebauung in unserem schönen Ort. Daher sollten wir uns alle nicht vorrangig an den Interessen eines Investors binden, als vielmehr unser Herz für unseren Heimatort sprechen lassen. Nach wie vor sind wir der Überzeugung, dass unser Gemeinderat nach Abwägung aller Daten und Fakten einer für alle Beteiligten optimalen Lösung, zum Wohle aller Anwohner und der Natur, zusprechen und entscheiden wird. (siehe Anlagen 1- 8)

Anl. 3

soll gefällt werden → nicht erhaltungswürdig



Anl. 4 Darstellung Baufenster mit Verkehrsflächen





Ausgabe 4/2021

Anl. 8



PRESSEMITTEILUNG vom 03.03.2021

Grasfrosch in Not?



Der Landschaftspflegeverband (LPV) Mühldorf überprüft die Grasfroschvorkommen im Landkreis

Dem früher weit verbreiteten Grasfrosch geht es immer schlechter. Fehlende Niederschläge im Frühjahr machen dem Froschlurch zunehmend zu schaffen. So wurden in den letzten Jahren dramatische Rückgänge der Vorkommen beobachtet. An manchen Gewässern im Landkreis ist er bereits ganz verschwunden.

Wie genau es im Landkreis Mühldorf um den Grasfrosch steht, soll in einem Projekt des LPV erforscht werden. Dazu werden im März und April ausgewählte Gewässer mit

bereits bekannten Grasfroschvorkommen kontrolliert und erfasst. Im Rahmen dieses Projektes werden beide Mitarbeiterinnen des LPV Mühldorf die Laichgewässer aufsuchen und kartieren. Gefördert wird das Projekt über dem Bayerischen Naturschutzfonds aus Zweckverträgen der GlücksEpinale. Der Grasfrosch ist eine Schlüsselart in zahlreichen Ökosystemen. Wie viele Grasfrösche es gibt, hat einen Einfluss auf viele andere Tierarten. Denn dieser Froschlurch dient einer Vielzahl anderer Tierarten als Nahrung. Ob Storch oder Reiher, Ringelnatter oder Dachs – bei allen steht der Grasfrosch auf der



Speisekarte. Seine Kaugruppen werden von Fischern, Libellenlarven und anderen Wassensekten gefressen.

Umso wichtiger ist es, einen Überblick über den aktuellen Bestand zu bekommen und eventuelle Beeinträchtigungen zu erfassen. So können auf freiwilliger Basis und mit Einverständnis und Absprache der Eigentümer bei einzelnen Gewässern Maßnahmen ergriffen werden, um die Situation für den Grasfrosch vor Ort zu verbessern.

Der Grasfrosch im Gartenteich – Unterstützung der Bevölkerung

Sollten Sie Grasfrösche bei sich im Gartenteich haben, unterstützen Sie das Projekt und melden Sie diese. Auf unserer Homepage finden Sie einen Meldebogen, auf dem verschiedene Informationen zum Gewässer und zur Anzahl der Laichballen angegeben werden können. Dort finden Sie auch Hinweise, wie man Grasfrösche erkennt und wie seine Laichballen aussehen. Den ausgefüllten Kartierungsbogen schicken Sie bitte an die Geschäftsstelle des Landschaftspflegeverbandes Mühldorf, Am Kellerberg 9, 84453 Mühldorf a. Inn oder per E-Mail an ekrapp@lpv-muehldorf.de.

Text: Landschaftspflegeverband (LPV) Mühldorf
Foto: A. Zahn

vitanina KristallSüße aus glanzvoller Quelle mit erstklassigem Geschmack ist kalorienfrei, blutzucker-neutral und verträglich wie Honigkaltsücker für Süßspeisen, Eis, Getränke, feine Kuchen, Fruchtaufstriche usw. Perfekt für schlaue Osterhasen!



In eigener Manufaktur werden auch kleinste Chargen köstlicher Fruchtaufstriche und der beliebte Süßcheese Senf ohne Zuckersatz in liebevoller Handarbeit hergestellt, sowie Zubereitungen mit einem speziellen Tiefensalz aus Deutschland. Handmade with LOVE ist auch die vitanina BabyRolle in ÖKO-TEX zertifiziertem Vichy-Kaum mit einzigartiger, geschmeidiger Glasperlgefüllung.



vitanina Produkte finden Sie in Kraiburg bei EDEKA Rimmer und dem Süßschinken Senf auch in der Metzgerei Pichlmayr.

Nina Bernhart - Esterndorf 37 - 84495 Darfen - Fon 01 77 - 6407456

Sachbericht und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Das Deckblatt Nr. 06 wird in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege überarbeitet. Der dann geänderte Entwurf ist Grundlage des weiteren Verfahrens. Es wird davon ausgegangen, dass ein Teil der vorgebrachten Punkte in diesem Zuge bereits ausgeräumt werden kann, da sie nicht mehr relevant sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Änderung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans "Ortskern West" durch das Deckblatt Nr. 06 entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt. Neben der Öffentlichkeit müssen im Verfahren auch die Träger Öffentlicher am weiteren Verfahren beteiligt werden, sodass sichergestellt wird, dass die fachlichen Belange bzgl. Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz etc. in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden werden. Hinweis zum Geltungsbereich: Der Geltungsbereich erstreckt sich auch auf eine Teilfläche der Fl.-Nr. 249. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Baufenster festgesetzt, das über mehrere Flurstücke entlang der Jettenbacher Straße gezogen wurde. Davon ist auch die Fl.-Nr. 249 betroffen. Da durch aktuelle Bebauungsplanänderung das Baufenster im westlichen Anschluss auf Fl.-Nr. 252 neu geordnet wird, muss der Anschluss an die bestehende Baugrenze in den Festsetzungen aufgezeigt werden. Für die Parzelle Fl. Nr. 249 ergibt sich hieraus keine Veränderung des bestehenden Baurechts.

6. Beschluss:

Der Marktrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Da der Entwurf des Deckblatts Nr. 06 aktuell umfassend überarbeitet wird, sind aktuell keine weiteren Änderungen bzw. Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit diesem Schreiben äußern wir unsere Bedenken und unseren Widerspruch / Einspruch gegen die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Ortskern West“ gern. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung.

Kurze Erklärung zur Ausgangssituation. Wir sind direkt angrenzende Nachbarn zu dem Bauvorhaben, unsere Adresse lautet, Jettenbacher Str. 18 / 84559 Kraiburg a. Inn (Details siehe Betreff dieses Schreibens).

Wir missbilligen das geplante Bauvorhaben mit folgender Argumentation bzw. mit folgenden Argumenten.

1) Die geplante Umfahrung um das Haus B können wir so nicht akzeptieren. Hier weckt der Bebauungsplan den Anschein, dass ein Kreisverkehr auf dem Grundstück des Bauherren um das Haus herum entstehen soll. Sollte dies der Fall sein, findet die STVGO auf diesem Grundstück ihre Anwendung und bedarf demzufolge einer gesonderten Prüfung hinsichtlich des Immissionsschutzes und allgemeiner Verkehrssicherheits-relevanter Aspekte (Geschwindigkeitsregelung, allgemeine Verkehrsregelung, Fußgängerweg, Lärmbelästigung, Schadstoffbelastung wie Stickoxide etc.). Hier soll in der mittelliegenden Ausfahrt zwischen Haus A und Haus B der Gemeindeweg direkt auf der Einfahrt bzw. Ausfahrt verlaufen. Hier sehen wir ein erhöhtes Unfallrisiko bei dem derzeitigen Bauvorhaben und würden es begrüßen, wenn der Fußgängerweg wiederein alleiniger Weg wie ursprünglich geplant zwischen dem Haus B und dem Haus Nr. 18 verlaufen würde. In dem jetzigen Bebauungsplan wird scheinbar das erhöhte Verkehrsaufkommen auf dem Grundstück mit Überschneidung des geplanten Gemeindeweges komplett außer Acht gelassen und ein erhöhtes Unfallrisiko für Fußgänger und Fahrradfahrer billigend in Kauf genommen. Die Gemeinde solle doch bitte nochmals bedenken, dass dieser Weg direkt ans Altenheim ankreuzt und durchaus ein vermehrtes Fußgängeraufkommen der älteren Bevölkerungsschicht stattfinden wird.

- 2) Die Einfriedung des Grundstückes mit den geplanten zwei Ausfahrten erhöht das Unfallrisiko signifikant in der Jettenbacher Straße. Wir sind eine Familienfreundliche Straße und mit der geplanten Erweiterung des Wohnraums auf dem Bebauungsgebiet erhöht sich auch die Anzahl der zu spielenden Kinder auf als auch neben dem Grundstück auf der Jettenbacher Straße. Hier schlagen wir vor die ursprünglich geplante Ausfahrt zwischen dem Haus A und Haus B wieder zu verfolgen und die zweite Ausfahrt hinter dem Haus B wieder zu streichen. Des Weiteren schauen zwei Ausfahrten in Richtung des Hauses der Jettenbacher Str. 11. Der Anwohner wird hierbei in seiner gesamten Front täglich zur Abendstunde von zwei Ausfahrten regelrecht von den Fahrzeugen geblendet.
- 3) Das geplante Müll-Haus zur Jettenbacher Str. 18 missbilligt uns ebenfalls. Hier werden regelmäßig bei diesem erhöhten Müllaufkommen, starke Geruchsbelästigungen erwartet. Der Bauherr hat hier durchaus die Möglichkeit sein Müllhäuschen in Richtung der Flurnummer 331/9 zu platzieren. Die Begründung die Müllhäuser mit den Mülleimern Straßennahe zu platzieren, lassen wir so nicht gelten. Durch die Bebauung von zwei Wohnhäusern / Wohnblöcken bietet sich für die Mieter eine zentrale Lage der Müllsammlung bzw. Entsorgung doch regelrecht an und trägt somit auch nachhaltig zu einer sozialen und geruchsfreundlichen Nachbarschaft bei.
- 4) Die Bepflanzung der beiden Bäume zum Haus Nr. 18 sowie dem Bereich Z /11a missbilligt uns ebenfalls. Durch die bereits intensive Abschottung durch die Eigentümerin des Hauses Z /11a sind wir bereits komplett umwuchert von dichten Bäumen und Gestrüpp. Hier würden die geplanten zwei Bäume nur sehr negativ zu der Gesamtsituation betragen und uns noch mehr von den Nachbarn abschotten und wir werden somit sprichwörtlich mit Pflanzen eingemauert.
- 5) Am 27.10.2019 hatte der Altbürgermeister Herr Dr. med. Herbert Heimpl die Einweihung der zwei neuen Deiche durchgeführt. Diese tragen nachhaltig zum Hochwasserschutz für Kraiburg a. Inn bei. Deshalb berufen wir uns darauf, dass der Bauherr hier durchaus eine Tiefgarage anstatt oberirdische Stellplätze hätte planen und bauen können. Dieser Aspekt der zwei neuen Deiche sowie der daraus erhöhte resultierende Schutz vor Hochwasser wurde anscheinend nicht gänzlich berücksichtigt.
- 6) Wir sehen eine Gefährdung des Ortsbildes in Bezug auf das Denkmal geschützte Haus Nr. 11 mit der Denkmalnummer D-1-83.124.21. Kein Haus bzw. kein nahe umliegender Wohnblock hat derart große Auswüchse wie das geplante dreistöckige Vorhaben des Bauherren in Bezug auf die Hausnummer B. Des Weiteren passt dieser Höhenauswuchs nicht zu den umliegenden Häusern in der Jettenbacher Str. 18 sowie dem Bereich Z /11a auf dem Bebauungsplan. Die Begründung, dass das Altenheim ebenfalls so hoch gebaut wurde, lassen wir so nicht durchgehen. Beim Altenheim handelt es sich um ein Gewerbliches Bebauungsgebiet und bei dem Bebauungsgebiet des Bauherren handelt es sich um ein Privatgrundstück.
- 7) Durch den Abriss des alten Hauses/ Bauernhauses ergibt sich ein Eingriff in unsere Mauersubstanz. Dem Bauherren wurde seit 1998 geduldet unsere Mauer als seine Mauer zu nutzen, um ein Einstürzen seines alten Hauses signifikant entgegenwirken zu können. Hier beziehen wir uns auf Ihre Begründung zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Ortskern West“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung. In dieser Begründung unter der Rubrik/ Überschrift 4.1, „Art der baulichen Nutzung“ wird wie folgt Bezug genommen: „Die Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der umgebenden Bebauung. Teilbereiche der östlichen nachbarlichen Grundstücke im Mischgebiet (MI) wurden in den Geltungsbereich mit einbezogen, um ein Schließen der Baugrenzen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Ortskern West“ zu ermöglichen. Hier findet kein Eingriff in die Bausubstanz statt.“ Wir verstehen diesen Satz folgendermaßen. Es wird kein Eingriff in die Bausubstanz der Nachbarn stattfinden. Dies ist jedoch in unserem Fall mit unserer Mauer, die der Bauherr seit Bestehen seines Hauses, weit vor 1875, nutzt, aber der Fall. Diese wird zwangsläufig mit abgerissen. Ein schwebendes Rechtsverfahren ist demzufolge bereits anhängig.
- 8) Durch die Schaffung von diesem geplanten Wohnraum erwarten wir in der Jettenbacher Str. ein erhöhtes Immissionsaufkommen in Bezug auf Lärmelastigung einerseits und der erhöhten Aufkommen

der Motorengeräusche andererseits, durch das verbaute Kopfsteinpflaster (verbaut von der Jettenbacher Str. 1 bis zur Jettenbacher Str. 20) wird dies durch erhöhte Vibrationsaufkommen nochmals signifikant verstärkt. Wir verstehen daher nicht, wie die Marktgemeinde zum Schluss kommt, dass keine erhöhten Immissionen zu erwarten sind. Bei der Deutschen Bahn werden noch nach einem Kilometer die Vibrationen und der aufkommende Lärmpegel gemessen und daraus gewisse Maßnahmen ergriffen doch andererseits werden bei so unzureichend bebauten Straßen solche Messungen komplett außer Acht gelassen. Wir bitten Sie dies nachhaltig zu klären, erhöhte Vibrationen schädigen nicht nur das Mauerwerk unseres Hauses, sondern können durchaus das Denkmalgeschützte Haus mit der Denkmalnummer D-1-83.124.21 ebenfalls stark beeinträchtigen, da es sich um sehr altes Mauerwerk und Holzwerk handelt.

Sachbericht und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Das Deckblatt Nr. 06 wird in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege überarbeitet. Der dann geänderte Entwurf ist Grundlage des weiteren Verfahrens. Es wird davon ausgegangen, dass ein Teil der vorgebrachten Punkte in diesem Zuge bereits ausgeräumt werden kann, da sie nicht mehr relevant sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Änderung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans "Ortskern West" durch das Deckblatt Nr. 06 entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt. Neben der Öffentlichkeit müssen im Verfahren auch die Träger öffentlicher Belange am weiteren Verfahren beteiligt werden, sodass sichergestellt wird, dass die fachlichen Belange bzgl. Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz etc. in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden werden.

7. Beschluss:

Der Marktrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Da der Entwurf des Deckblatts Nr. 06 aktuell umfassend überarbeitet wird, sind aktuell keine weiteren Änderungen bzw. Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

b) Billigung des angepassten Planentwurfs

Frau Kellhuber stellt dem Marktgemeinderat den angepassten Änderungsentwurf i.d.F. vom 07.12.2021 ausführlich vor.

8. Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern West“ i.d.F. vom 07.12.2021.

Das weitere Bauleitplanverfahren ist mit der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

5.2 - 7. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern West“

a) Erneute Abwägung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nach Beschlussfassung über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss am 09.11.2021, hat das Planungsbüro festgestellt, dass die in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes unter Nr. 2 formulierte notwendige Festsetzung mit dem geplanten Baukörper nicht vereinbar ist.

Das Planungsbüro führt wie folgt aus:

Aufgrund der Hanglage ist die Nord-Ost-Ecke des Gebäudes für die Höhenlage maßgebend. Der Fertigfußboden würde hier mind. 45cm über der Geländeoberkante liegen (+25cm Rohboden nach Vorschrift + ca. 20cm Bodenaufbau). Das Gelände liegt an der tiefsten Stelle (Süd-West-Ecke) ca. 60cm tiefer. Das bedeutet, dass der Fertigfußboden hier ca. 1,05m über dem natürlichen Gelände liegen würde, was:

- erstens für die Zugänglichkeit in den Garten nicht praktikabel ist
- zweitens nach der Festsetzung 29.1. im Bebauungsplan nicht zulässig ist
- drittens die innen nutzbare Raumhöhe (beschränkt durch die neu festgesetzte Traufhöhe) ganz erheblich reduziert und damit der bisherige Gebäudeentwurf nicht umsetzbar wäre
- viertens das Gebäude den nördlichen Nachbarn erheblich mehr verschatten würde, wenn die Traufhöhe auf den Fertigfußboden bezogen werden dürfte um die lichten Raumhöhen beibehalten zu können
- fünftens eine Wasserdichtigkeit bis zu dieser Höhe völlig übertrieben ist
- sechstens der beabsichtigte Effekt der Wasserdichtigkeit durch eine hangseitige Wannenausbildung gleichwertig umgesetzt werden kann.

Aus den genannten Gründen wurde deshalb folgende Formulierung, welche den Baukörper mit den Festsetzungen zum Schutz vor Strakregenereignissen vereint, vom Planungsbüro ausgearbeitet:

Das Gebäude muss mindestens 25cm über der jeweils angrenzenden Geländeoberkante wasserdicht ausgeführt werden (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzungen der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wurde zu dieser Umformulierung beteiligt und stimmt dieser zu.

9. Beschluss:

Der Abwägungsbeschluss zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim wird wie folgt abgeändert:

Der Punkt 29.1 unter den textlichen Festsetzungen wird auf die vorliegende vom Planungsbüro ausformulierte Festsetzung angepasst.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

b) erneuter Satzungsbeschluss:

10. Beschluss:

Der Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern West“ vom 09.11.2021 wird aufgehoben. Da der vorstehend gefasste Beschluss zu keiner redaktionellen und auch keiner wesentlichen Änderung des Entwurfs führt und dieser somit nicht mehr erneut ausgelegt werden muss, beschließt der Marktgemeinderat die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern West“ in der heutigen Fassung als Satzung.

Nachdem ein Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden muss, ist das Bauleitplanverfahren mit der Bekanntmachung abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

5.3 Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Wanklbachtal“ für den Bereich Am Wanklbach 2 bis 8 und Trostberger Str. 24 bis 62; Aufstellungsbeschluss

11. Beschluss:

Die Vorsitzende Petra Jackl ist als Angehörige eines betroffenen Grundstücks-eigentümers nach Art. 49 GO von der Beratung und Abstimmung zu diesem TOP ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

2. Bürgermeister Werner Schreiber übernimmt den Vorsitz für diesen TOP.

Dem Marktgemeinderat liegt der Antrag der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 722, Gemarkung Maximilian, nahe Am Wanklbach 2, auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung vor um eine Bebauung ihres Grundstücks mit zwei Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

Aus Sicht der Bauverwaltung und der Bauaufsicht des Landratsamtes wäre die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich Am Wanklbach 2 bis 8 und Trostberger Str. 24 bis 62 geeignet um das Baugesuch der Antragsteller zu ermöglichen sowie Nachverdichtungen zuzulassen.

12. Beschluss:

Der Marktgemeinderat befürwortet die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Wanklbachtal“ für den Bereich Am Wanklbach 2 bis 8 und Trostberger Str. 24 bis 62.

Die entsprechenden Aufstellungsentwürfe sind zur Billigung vorzulegen.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Wanklbachtal“ erfolgt im Verfahren nach § 35 Abs. 6 BauGB. Im Vorhinein sind die Grundstückseigentümer, im geplanten Geltungsbereich, zum Vorhaben zu hören.

Mit dem Antragsteller und ggf. weitere Nutznießer ist eine entsprechende Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 1

TOP 6. Bauleitplanung Gemeinde Polling, 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Grünbach“; zur Stellungnahme

Dem Marktgemeinderat liegen die Unterlagen zur Bauleitplanung der Gemeinde Polling betreffend der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Grünbach“ zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB vor.

13. Beschluss:

Von Seiten des Marktes Kraiburg a.Inn bestehen gegen die vorliegende Bauleitplanung der Gemeinde Polling zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Grünbach“ nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Einwände, da Belange des Marktes Kraiburg a.Inn nicht berührt werden.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

TOP 7. Bekanntgaben

Die Vorsitzende berichtet zu folgenden Themen:

- Rathaus am 7.1. geschlossen
- Nächste Sitzung am 18.1.; Zugang für Besucher 2 G
- Samstag, den 11.12.2021: Sonderimpftag in der Remise, ohne Terminvereinbarung

- Von PTJ liegt ein Zuwendungsbescheid für die Sanierung der Außenbeleuchtung in Höhe von 11.538 € vor.

TOP 8 Anfragen:

Keine.

Vorgelesen und genehmigt am 18.01.2022 mit gegen Stimmen.

Petra Jackl
1. Bürgermeisterin

Marina Fortenbacher
Schriftführerin