Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Prutting

Sitzungsdatum:	Dienstag, 19.12.2023
Beginn:	19:13 Uhr
Ende	21:20 Uhr
Ort:	in der Grundschule Prutting, Sitzungszimmer

Sämtliche **15** Mitglieder **des Gemeinderates Prutting** waren ordnungsgemäß eingeladen.

Vorsitzender war:	Erster Bürgermeister Johannes Thusbaß
Schriftführer/in war:	Gabi Ertl

Anwesenheitsliste

1. Bürgermeister

Thusbaß, Johannes

Mitglieder des Gemeinderates

Brunner, Peter
Bucher, Agnes
Fortner, Georg
Huber, Mathias, Dr.
Linner, Petra
Maier, Hans
Nour-El-Din, Rainer
Schäffner, Markus
Schmid, Franz-Josef
Schöne, Stefan
Stein, Barbara
Vorderhuber, Christoph
Wimmer, Mathias — anwesend bis 19:25 Uhr (Beginn TOP 2)
Wimmer, Tobias

Schriftführer/in

Ertl, Gabi

Verwaltung

Klinginger, Daniela

Thusbaß Erster Bürgermeister	Ertl Schriftführer/in

Tagesordnung

1. Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde Prutting im Bereich Prutting West (Niedernburg); Beratung und Beschlussfassung

2. Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen für Prutting, Bamham, Sonnen und Edling - Vorstellung durch Martin Späth (Büro HELLER SPÄTH)

3. Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung („Innen statt Außen") - Aufbau eines kommunalen Flächenmanagements; Grundsatz- bzw. Selbstbindungsbeschluss; Beratung und Beschlussfassung

4. Pruttinger Baulandmodell - Grundsatzbeschluss für die künftige Baulandentwicklung in der Gemeinde Prutting; Beratung und Beschlussfassung

5. Gemeindeentwicklungskonzept Prutting, Vorabzug Abschlussbericht; Beratung und Beschlussfassung

6. Konzept zur gebäudlichen Entwicklung von Kinderkrippe und -garten; Beratung und Beschlussfassung

7. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung; Beschlussfassung

8. Kenntnisgabe an den Gemeinderat über Angelegenheiten der laufenden Verwaltung

9. Kenntnisgabe an den Gemeinderat über Entscheidungen des Landratsamtes

10. Ergänzung Radwegebeschilderung im Gemeindegebiet Prutting, speziell Haidbichl - Information

11. Zuschussantrag vom Sportverein Prutting e.V.; Beratung und Beschlussfassung

12. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidbichl, Südlich der Haidbichler Str.", Änderungsbeschluss; Beratung und Beschlussfassung

13. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG): Widmungsänderung des öffentlichen Feld- und Waldwegs "Weg in der Au": Teilaufstufung zur Ortsstraße "Geigelsteinstraße"; Beratung und Beschlussfassung

14. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG): Widmungsänderung des öffentlichen Feld- und Waldwegs "Weg in der Au" aufgrund der Verkürzung durch die Ortsstraße "Geigelsteinstraße"; Beratung und Beschlussfassung

15. Anfrage zur Widmungsänderung eines öffentlichen Feld- und Waldweges; Beratung und Beschlussfassung

16. Geplante Errichtung einer Hochfrequenzanlage / Funkmast; Beratung und Beschlussfassung

Thusbaß Erster Bürgermeister	Ertl Schriftführer/in

17. Verlängerungsantrag für die Baugenehmigung zur Errichtung einer Güllegrube in Nähe der Rosenheimer Straße, Flur Nr. 263; Beratung und Beschlussfassung

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

Erster Bürgermeister Johannes Thusbaß eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.
Herr Thusbaß stellt die ordnungsgemäße Ladung der Gemeinderatsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Herr Thusbaß erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung, es liegen keine vor.

Ergänzung der Tagesordnung

Sachverhalt:
Zur Tagesordnung schlägt der Vorsitzende vor, den TOP 1 mit der Bezeichnung „Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde Prutting im Bereich Prutting West (Niedernburg)" in dieser Sitzung zu behandeln und auf die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung zu nehmen.

Beschluss:
Der TOP 1 „Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde Prutting im Bereich Prutting West (Niedernburg) soll in der heutigen Sitzung behandelt werden und wird auf die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung genommen.

Ja: 15 Nein: 0

Alle Gemeinderatsmitglieder sind anwesend und stimmen dem Nachschieben des zusätzlichen Tagesordnungspunktes zu.

1.	**Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde Prutting im Bereich Prutting West (Niedernburg); Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Gemeinden können nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch eine Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen. Auszug aus dem BauGB:

§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) [1] Die Gemeinde kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht;
3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn
   a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und
   b) es sich um ein nach § 201 a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

[2] Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist. [3] Das Vorkaufsrecht nach Satz 1 Nummer 3 erlischt mit dem Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201 a. [4] Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

Folgend der Entwurf der Vorkaufsrechtssatzung:

Thusbaß Erster Bürgermeister	Ertl Schriftführer/in

Satzung der Gemeinde Prutting über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Prutting im Bereich Prutting West (Niedernburg)

Die Gemeinde Prutting erlässt aufgrund § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, aufgrund vom Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2023 folgende

Vorkaufsrechtssatzung:

Die Satzung besteht aus dem Satzungstext, der Begründung und dem Lageplan.

Die Satzung besteht aus dem Satzungstext, der Begründung und dem Lageplan.

§ 1 Zweck der Satzung

[1]Diese Vorkaufsrechtssatzung wird zur Sicherung der von der Gemeinde Prutting verfolgten städtebaulichen Ziele im Zusammenhang mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 23 „Niedernburg, Elisabeth-Block-Straße" und der bereits laufenden Vorbereitung für einen Änderungsbeschluss des Bebauungsplanes erlassen.

§ 2 Geltungsbereich

[1]Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die Grundstücke Flur-Nr.: 2260/3, 2259/6, 2259/3, 2259/5, Teilf. 2259, Teilf. 2317, Teilf. 2318, Teilf. 2319, Teilf. 2260 Gemarkung und Gemeinde Prutting. [2]Der Geltungsbereich ist im Lageplan, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, orange markiert dargestellt. [3]Der Lageplan ist der Anlage 2 zu entnehmen und ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Vorkaufsrecht

(1) [1]Die Gemeinde Prutting zieht in Betracht und beabsichtigt im Satzungsgebiet die in der Begründung (Anlage 1) aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen in die Wege zu leiten und durchzuführen. [2]Hierzu gehört insbesondere die Schaffung von sozialem Wohnungsraum sowie die Errichtung eines Ortskerns zur Stärkung der örtlichen Gemeinschaft.
[3]Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Gemeinde Prutting ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an den in § 2 genannten Grundstücken zu.

(2) [1]Der Verkäufer hat der Gemeinde Prutting den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch Mitteilung des Käufers ersetzt.

§ 4 Inkrafttreten

[1]Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Prutting, den 20.12.2023

Johannes Thusbaß

Thusbaß Erster Bürgermeister	Ertl Schriftführer/in

Erster Bürgermeister

Anlage 1

Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung:

Bei dem in der Vorkaufsrechtssatzung erfassten Geltungsbereich (siehe § 2) handelt es sich um wichtige Entwicklungsflächen für die Gemeinde. Die Gemeinde Prutting zieht im Geltungsbereich städtebauliche Maßnahmen in Betracht.

Die Grundstücke Flur-Nr. 2260/3, 2259/6, 2259/3, 2259/5, TF 2259, TF 2317, TF 2318, TF 2319, TF 2260 Gemarkung und Gemeinde Prutting liegen derzeit teilweise im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 23 „Niedernburg, Elisabeth-Block-Straße". Die Gemeinde Prutting zieht in Erwägung, einen Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 „Niedernburg, Elisabeth-Block-Straße" zu erlassen, in welchem die oben genannten Flurstücke miteinbezogen und die städtebaulichen Ziele in diesem Gebiet verfolgt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich beabsichtigt die Gemeinde Prutting folgende städtebaulichen Maßnahmen:

- funktionale Ergänzung und gestalterisches Hervorheben sowie Schaffung einer öffentlichen und sozialen Ortsmitte zur Gemeinschafsförderung sowie zur Bewahrung und Stärkung der dörflichen Struktur
- Bündelung öffentlicher Einrichtungen wie unter anderem: Vereinsräume zur Unterstützung des örtlichen Vereinslebens, Veranstaltungsraum, Bürgertreff, Schießstätte für den ältesten Schützenverein im Landkreis Rosenheim
- Errichtung eines Spielplatzes für Kinder
- Schaffung von bezahlbarem und sozialem Wohnraum
- Ansiedelung einer örtlichen Gastronomie
- Errichtung eines baulichen Schallschutzes entlang der Staatsstraße St2359
- Erweiterung des örtlichen Radwegenetzes durch Herstellung eines Geh- und Radweges an der St 2359

Der Erwerb der Grundstücke, im Wege eines Vorkaufsrechts, ist zur Umsetzung dieser Ziele, insbesondere zur Erweiterung öffentlicher Nutzung im Geltungsbereich erforderlich.

Die Gemeinde Prutting zieht in Betracht, durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Niedernburg, Elisabeth-Block-Straße", die oben genannten Aspekte und städtebaulichen Ziele aufzugreifen und umzusetzen.

Zur Sicherung der vorstehend beschriebenen geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der Gemeinde Prutting, an den von der Vorkaufsrechtssatzung vom 20.12.2023 bezeichneten Flächen, ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zustehen. Die Verwirklichung der mit der Planung beabsichtigten städtebaulichen Ziele wird erst möglich, jedenfalls aber erleichtert und beschleunigt, wenn die Gemeinde Eigentümerin der von der Satzung erfassten Flächen wird. Die Gemeinde Prutting ist sich bewusst, dass sie mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in den regulären Grundstücksverkehr eingreift bzw. eingreifen kann. Sie hält dieses planerische Sicherungsmittel jedoch für geeignet und erforderlich, um auf den genannten Flurnummern die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern. Die Vorkaufsrechtssatzung ist zur Umsetzung der dargestellten Planungsziele geeignet und erforderlich.

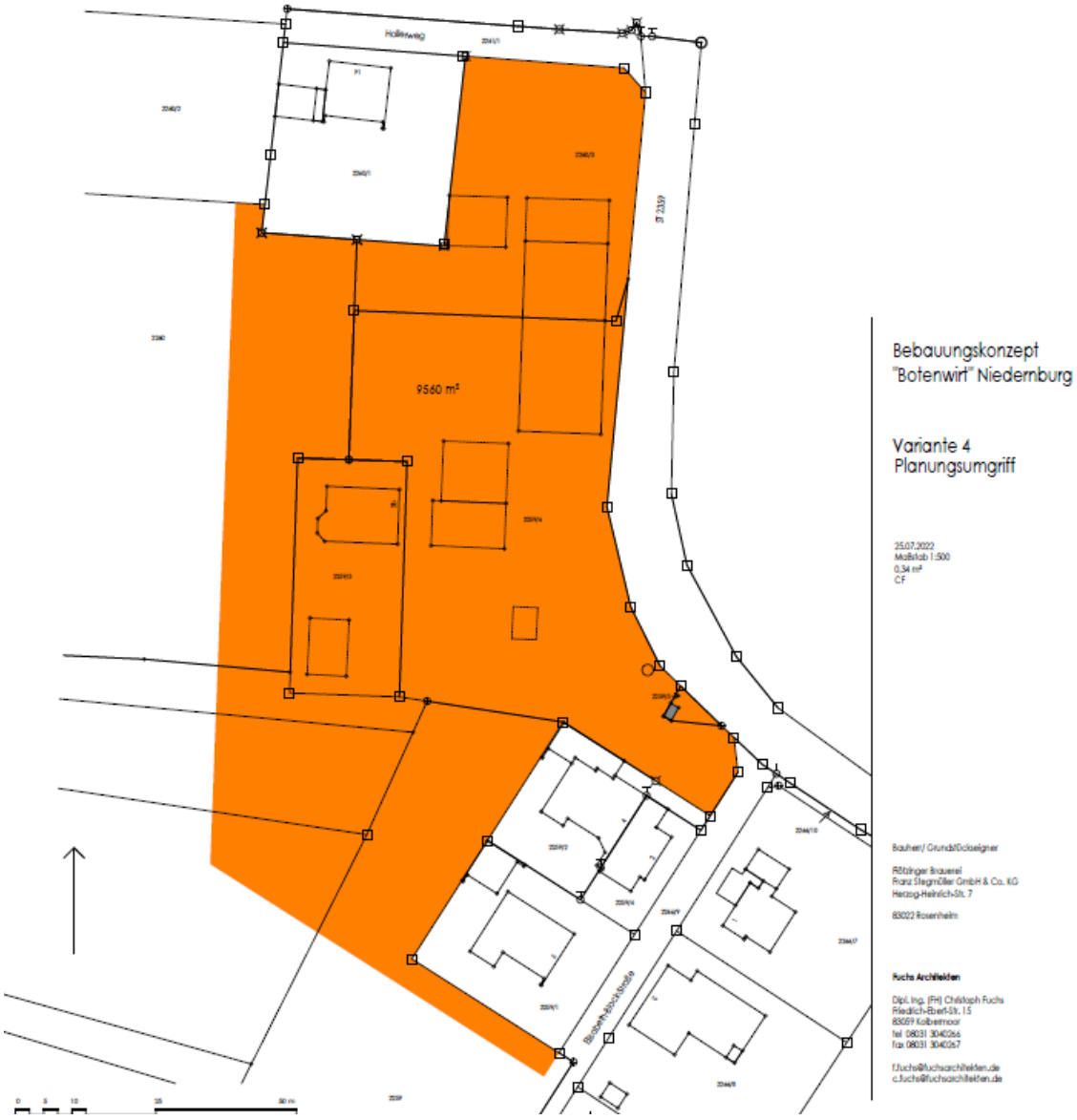
Prutting, 20.12.2023

Johannes Thusbaß

Thusbaß Erster Bürgermeister	Ertl Schriftführer/in

Erster Bürgermeister

Anlage 2



Beschluss:

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets Bereich Niedernburg wird die beigefügte Vorkaufsrechtssatzung, inkl. Begründung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), erlassen. Für den Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist der Lageplan, Anlage 2 zur Satzung, maßgeblich.

Ja: 15 Nein: 0

2.	**Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen für Prutting, Bamham, Sonnen und Edling - Vorstellung durch Martin Späth (Büro HELLER SPÄTH)**

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

Sachverhalt:

Dem Gemeinderat werden die denkmalpflegerischen Erhebungsbögen 2023 für Prutting (Fortschreibung der Ersterfassung von 2002) sowie für die Ortsteile Bamham, Edling und Sonnen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Beschlussfassung in kommender Sitzung (9.1.2024):

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat beschließt die denkmalpflegerischen Erhebungsbögen für Prutting im Jahr 2023 (Fortschreibung der Ersterfassung von 2002) sowie für die Ortsteile Bamham, Edling und Sonnen.

Kenntnisnahme

3.	**Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung („Innen statt Außen") - Aufbau eines kommunalen Flächenmanagements; Grundsatz- bzw. Selbstbindungsbeschluss; Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

§ 1 Abs. 5 BauGB:
Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. ***Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen****.*

§ 1 a Abs. 2 BauGB:
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, ***Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung*** *zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind* ***in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen****. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden;* ***dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können****.*

Ein Grundsatzbeschluss ist ein Selbstbindungsbeschluss des zuständigen Beschlussgremiums Gemeinderat, mit dem für einen bestimmten kommunalen Politikbereich ein commitment des Gemeinderats bzgl. einer zukünftigen Handlungsweise hergestellt wird. Die Diskussion muss dann nicht bei jedem Einzelfall von neuem beginnen.

Thusbaß Erster Bürgermeister	Ertl Schriftführer/in

Ein Grundsatzbeschluss ist:
- Verlässlichkeitsgrundlage
- Gleichbehandlungsgrundlage
- schafft Transparenz
- schafft Effizienz und Beschleunigung

Grundsatz- bzw. Selbstbindungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting beschließt, den Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung („Innen statt Außen") anzuwenden.
Hierzu wird die Verwaltung beauftragt ein kommunales Flächenmanagement aufzubauen.
Die Gemeinde Prutting erstellt derzeit, unterstützt durch das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, ein Gemeindeentwicklungskonzept.
Grundlegendes Ziel der Gemeinde ist es, die künftige Wohnbauentwicklung auf das bereits ausgewiesene Bauland zu lenken, Neuerschließungen möglichst zu vermeiden und insbesondere die Wohnfunktion zu stärken.
Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting beschließt daher,
• die Möglichkeiten zur Innenentwicklung (z. B. Konversionsflächen, Brachen, Gebäudeleerstände und Baulücken) und Nachverdichtung konsequent und vorrangig zu nutzen.
• grundsätzlich auf die weitere Ausweisung von Wohnbauland zu verzichten und die Wohnbaunachfrage auf bereits ausgewiesenes Bauland zu lenken.
• die Aktivierung von bereits ausgewiesenem Bauland, von Baulücken und Leerständen durch eine gezielte Eigentümeransprache sowie durch den planmäßigen und langfristigen Einsatz der Instrumente des Baugesetzbuchs (wie z. B. Bauverpflichtung, allgemeines Vorkaufsrecht, Bauleitplanung im Bestand) zu fordern.
• in den Ortsmitten bestehende Nachverdichtungspotenziale vorrangig für Wohnentwicklung zu nutzen. Soweit das möglich ist, will die Gemeinde entsprechende Flächen erwerben, ggf. teilräumliche Entwicklungskonzepte erstellen und die neu auszuweisenden Flächen anschließend auf der Grundlage dieser Konzepte mit Bauverpflichtung vermarkten bzw. entwickeln.
• auf Grundlage des GEK zu prüfen, ob und in welchem Umfang tatsächlich Bedarf an dem bereits bauleitplanerisch dargestellten Bauland besteht oder ob eine Rücknahme von Bauflächen (auch auf Ebene des Flächennutzungsplans), welche mittel- bis langfristig nicht benötigt werden, angebracht und möglich ist. Dies betrifft insbesondere die Ortsrandlagen.
• neues Bauland erst nach Abarbeitung der vorgenannten Grundsätze, vorrangig auf eigenem Grund, sonst mit Bauverpflichtung sowie kleinräumig, bedarfsgerecht, unter Beachtung des demographischen Wandels und möglichst flächensparend auszuweisen.

Die Gemeinde Prutting zeigt mit diesem Beschluss die Bereitschaft, eine vorrangig auf die Innenentwicklung ausgerichtete Entwicklungskonzeption auch umzusetzen.

Ja: 13 Nein: 1

4.	**Pruttinger Baulandmodell - Grundsatzbeschluss für die künftige Baulandentwicklung in der Gemeinde Prutting; Beratung und Beschlussfassung**

Grundsatzbeschluss
für die künftige Baulandentwicklung in der Gemeinde Prutting

Thusbaß Erster Bürgermeister	Ertl Schriftführer/in

- Pruttinger Grundsätze zur Baulandentwicklung -

Präambel:

Die Gemeinde Prutting gehört aufgrund ihrer Nähe zur Stadt Rosenheim zu den attraktiven ländlichen Regionen Südostoberbayerns, in denen seit Jahren die Grundstückspreise ansteigen.

Damit ist es kaum mehr möglich, geeignete Flächen für den Gemeinbedarf sowie zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie für den Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und damit eine dem Gemeinwohl dienende und sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Es ist Aufgabe der Gemeinde Prutting, hier durch ein Baulandentwicklungsmodell steuernd einzugreifen, um die Schaffung von bedarfsgerechtem und die Herstellung von langfristig preisgebundenem (bezahlbarem) Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sicherzustellen.

Der Gemeinderat Prutting legt daher per Grundsatzbeschluss Eckpunkte für die künftige Baulandausweisung fest, um die bei der Baulandentwicklung verfolgten städtebaulichen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ziele der Gemeinde sicherzustellen (Pruttinger Baulandmodell).

1. Anwendungsvoraussetzungen

Die nachfolgenden Grundsätze finden Anwendung bei allen Bauleitplanungen und sonstigen Satzungsverfahren (qualifizierte, einfache oder vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 30 BauGB, Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB), die zu einer höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke führen. Besteht für eine wesentliche Baurechtsmehrung im Innenbereich oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen die Notwendigkeit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB oder ein Planungserfordernis, werden die Grundsätze ebenfalls angewendet.

Die Umsetzung der Grundsätze erfolgt über notarielle Grundstückskaufverträge mit städtebaulichen Zielbindungen, Erbbaurechtsverträge, städtebauliche Verträge, Erschließungsverträge (§ 11 BauGB) und Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 12 BauGB) mit den jeweiligen Grundstückseigentümern, Investoren oder Vorhabenträgern.

2. Zwischenerwerbsmodell

2.1
Flächen im Außenbereich werden grundsätzlich nur noch dann als Bauland für Wohnbebauung ausgewiesen, wenn die Grundstückseigentümer vor der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB, einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB 100 % der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden Grundstücke an die Gemeinde oder das Kommunalunternehmen Prutting, Anstalt des öffentlichen Rechts der Gemeinde Prutting, verkaufen. Mit dem Ankauf und dem späteren Verkauf der von der Gemeinde zu erwerbenden Flächen sollen die mit der städtebaulichen Planung jeweils verfolgten Ziele nach §11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4, 5 BauGB sichergestellt werden.

Thusbaß Erster Bürgermeister	Ertl Schriftführer/in

Nur wenn sich alle Grundstückseigentümer im potenziellen Plangebiet zum Verkauf bereit erklären, werden vertragliche Vereinbarungen geschlossen und die Bauleitplanung bzw. ein sonstiges Satzungsverfahren eingeleitet und fortgesetzt. Bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern können die betreffenden Flächen aus dem Flächennutzungsplan wegen mangelnder Realisierungschancen herausgenommen werden.

2.2
Die Gemeinde bezahlt beim Ankauf der zu überplanenden Flächen den jeweiligen Verkehrswert dieser Flächen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Der Verkehrswert wird durch ein Gutachten des Gutachterausschusses oder eines von der Gemeinde beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt.

Sollte der Verkehrswert so hoch ausfallen, dass eine für den Gemeindehaushalt mindestens kostenneutrale Baulandentwicklung nicht möglich ist, wird geprüft, ob der vom Gutachter ermittelte Verkehrswert im Rahmen der Kaufpreisfindung so herabzusetzen ist, dass die kostenneutrale Baulandentwicklung möglich bleibt (residuale Bodenwertermittlung).

2.3
Der Erwerb von Grundstücken erfolgt zu einem möglichst frühen Zeitpunkt, spätestens vor Einleitung eines Bauleitplanverfahrens.

2.4
Für den Fall, dass ein Grundstückseigentümer oder dessen Angehörige i.S.d. § 15 Abgabenordnung (AO) die Bewerbungsvoraussetzungen für Bauland für Einheimische nach den jeweils aktuell geltenden Vergaberichtlinien der Gemeinde erfüllen, wird im Rahmen des jeweiligen Grundstückskaufvertrages ein befristetes notarielles Wiederkaufs- oder Ankaufsrecht des jeweiligen Berechtigten für eine im voraussichtlichen Planungsumgriff liegende Nettobaulandfläche geregelt. Die jeweiligen Berechtigten müssen sich in diesem Fall verpflichten, die neu ausgewiesenen Bauflächen innerhalb angemessener Frist (in der Regel innerhalb von 5 Jahren) zu bebauen (Bauverpflichtung). Verstöße gegen die Bauverpflichtung werden vertraglich durch Ankaufsrecht oder Vertragsstrafe zugunsten der Gemeinde gesichert.

2.5
Den privaten Grundstückseigentümern wird ein Rücktrittsrecht vom Grundstücksverkauf für den Fall eingeräumt, dass im potenziellen Plangebiet nicht binnen einer angemessenen Frist ein Bebauungsplan, der eine Wohnbebauung zulässt, in Kraft tritt.

2.6
Bei Planungen, die im Schwerpunkt nicht der Schaffung von Wohnbauland dienen oder in deren Umgriff größere Gemeinbedarfsflächen liegen, entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall, ob und in welchem Umfang ein Grunderwerb zur Voraussetzung für die Baulandausweisung gemacht wird.

2.7
Wird neues (zusätzliches) Baurecht für Wohnbebauung im Innenbereich oder im beplanten Bereich zur Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung durch einen Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB geschaffen, entscheidet der Gemeinderat, ob ein vorheriger angemessener Teilflächenerwerb durchgeführt werden soll oder ob (alternativ) die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und die jeweiligen städtebaulichen Zielbindungen durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB von den jeweiligen Grundstückseigentümern übernommen werden sollen (vgl. nachstehend Ziffer 3.).

Thusbaß Erster Bürgermeister	Ertl Schriftführer/in

2.8
Für den Fall, dass ein Grundstückseigentümer oder Investor im potenziellen Plangebiet über sämtliche Grundstücksflächen verfügt und sich dieser in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder in einem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zur Umsetzung der jeweiligen städtebaulichen Ziele selbst verpflichtet (vgl. nachstehend Ziffer 3.), kann die Gemeinde auf den vorherigen Ankauf von Flächen im potenziellen Plangebiet verzichten.

3. Investoren-Modell

Für den Fall, dass gemäß Ziffer 2.6, 2.7 und 2.8 kein oder nur ein anteiliger Grunderwerb durch die Gemeinde erfolgt, können in einem städtebaulichen Vertrag oder in einem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit den Begünstigten (Grundstückseigentümer, Investor, Vorhabenträger) zur Sicherstellung der jeweiligen städtebaulichen Maßnahmen insbesondere folgende Regelungen getroffen werden:

- Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen entsprechend der jeweiligen Flächen- oder Wertanteile im künftigen Plangebiet. Hierzu zählen insbesondere die Kosten der Bauleitplanung oder eines sonstigen Satzungsverfahrens einschl. notwendiger Gutachten und Untersuchungen, Rechtsberatungskosten sowie Kosten erforderlicher naturschutzrechtlicher oder artenschutzrechtlicher Maßnahmen oder sonstige im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehende Kosten und Aufwendungen.

- Übernahme von Folgekosten für Infrastruktureinrichtungen (soziale Infrastruktur) auf der Basis eines vom Gemeinderat beschlossenen Folgekostengesamtkonzepts.

- Übernahme von Kosten für die öffentliche Erschließung (Straße, Kanal, Wasser), unabhängig davon, ob die Gemeinde die Anlagen selbst herstellt oder einen Erschließungsträger damit beauftragt.

- Verpflichtung, Bauflächen innerhalb angemessener Frist zu bebauen (Bauverpflichtungen).

- Soziale Wohnraumbindungen für mindestens 40 % der maximal zulässigen Geschossfläche i. S. d. § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO im künftigen Plangebiet (z.B. Verpflichtung, einen bestimmten Anteil der Wohneinheiten oder der Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau zu errichten, Belegungs-, Besetzungs- oder Benennungsrechte der Gemeinde bei begünstigtem Wohnraum, Mietpreisbindungen, Veräußerungsbeschränkungen).

- Vereinbarung vertraglicher Sicherungsmittel, insbesondere beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Vertragsstrafen, vertragliche Ankaufsrechte mit Vormerkung im Grundbuch zugunsten der Gemeinde.

4. Rechtliche Anforderungen

4.1
Die Anwendung eines der in Ziffer 2. oder 3. genannten Modelle gewährt die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer, gibt der Gemeinde aber zugleich den nötigen Spielraum, unterschiedliche

Sachverhalte durch das jeweilige passende Modell zu behandeln. Die Entscheidung trifft der Gemeinderat aufgrund des jeweiligen Sachverhaltes.

4.2
Die Planungshoheit für die Bauleitplanung liegt ausschließlich bei der Gemeinde. Es besteht kein Anspruch Privater auf Einleitung, auf Durchführung oder auf Abschluss eines Bauleitplanverfahrens oder eines sonstigen Satzungsverfahrens (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Planungshoheit der Gemeinde wird durch die vorliegenden Grundsätze nicht eingeschränkt.

4.3
Über die Verwendung der in das Eigentum der Gemeinde übergegangenen Grundstücksflächen oder über die Bindungen im Wege eines städtebaulichen Vertrages entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen. In den Abwägungsprozess sollen die Lage, der Ort und die Größe des Plangebietes sowie der aktuelle bzw. zukünftige Bedarf mit einfließen. Die Gemeinde wird die von ihr erworbenen Grundstücksflächen vorrangig zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie zur Schaffung angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung (Bauland für Einheimische nach dem Einheimischenmodell), zur Deckung des Wohnbedarfs von sonstigen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie für den Gemeinbedarf (z. B. Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, etc.) verwenden.

4.4
Es wird klargestellt, dass der Grundsatzbeschluss auch dann Anwendung findet, wenn das Kommunalunternehmen als Vorhabenträger auftritt.

Der vorstehende Grundsatzbeschluss zur Baulandausweisung der Gemeinde Prutting tritt mit Wirkung vom 01.01.2024 in Kraft.

Ja: 13 Nein: 1

5.	**Gemeindeentwicklungskonzept Prutting, Vorabzug Abschlussbericht; Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:
Dem Gemeinderat Prutting wird der Vorabzug des GEK-Abschlussberichtes von Ortegestalten GbR, München, vorgelegt.
Auf Seite 106/107 sind Ausführungen zum Leitbild zu finden. Es handelt sich um einen Entwurf zur weiteren Bearbeitung durch den Gemeinderat:

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

UNSER LEITBILD

GEMEINDE PRUTTING - ATTRAKTIV JETZT UND IN ZUKUNFT!

ENTWURF ZUR WEITEREN BEARBEITUNG DURCH DEN GEMEINDERAT!

DAS SIND UNSERE LEITLINIEN:

NACHHALTIGE SIEDLUNGSENT-WICKLUNG

„Wir wollen ein Dorf bleiben!"

„Unsere Gemeinde setzt auf den Erhalt des historisch gewachsenen Ortsbildes verbunden mit der traditionellen Baukultur.

Die weitere Siedlungsentwicklung muss hiermit in Einklang stehen."

BAUKULTUR ERHALTEN

„Unser Ortsbild und unsere Landschaft sind toll!"

„Wir stärken unsere Ortskerne und setzten auf qualitätsvolle Innenentwicklung."

NACHHALTIGE RESSOURCEN-NUTZUNG

„Wir wirtschaften nachhaltig mit den natürlichen Ressourcen."

„Wir werden klimaneutral und energieautark!"

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

ENTWURF ZUR WEITEREN BEARBEITUNG DURCH DEN GEMEINDERAT!

QUALITÄTSVOLLE FREIFLÄCHEN

„Wir schützen unsere Natur- und Landschaftsräume und fördern Biodiversität."

LEBENDIGE ORTSMITTE

„Wir schaffen lebendige Ortsmitten, die zum Verweilen einladen und ein vielfältiges Angebot bieten."

„Alle Generationen sind gerne und sicher zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs."

GEMEINSAM MEHR ERREICHEN

„Bei uns wird Gemeinschaft gelebt! - Wir erhalten uns auch künftig unser sehr aktives Dorf- und Vereinsleben."

„Gemeinsam bringen wir wieder ein Wirtshaus zurück in den Ort."

EINLADENDE TREFFPUNKTE FÜR ALLE

„Wir haben attraktive Treffpunkte für alle Generationen."

„Unsere Naherholungsziele sind gut auch ohne Auto erreichbar!"

ATTRAKTIVER STANDORT

„Prutting ist und bleibt ein attraktiver Standort."

„Wir fördern den Erhalt des bestehenden Angebots. Bestehende Versorgungslücken versuchen wir zu schließen."

MOBIL - AUCH OHNE EIGENES AUTO!

„Jeder soll bei uns mobil sein- auch ohne eigenes Auto!"

„Wir haben ein attraktives und sicheres Fuß- und Radwegenetz und erreichen damit alle Ortsteile."

„Wir sind auch digital gut erreichbar!"

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

Ab Seite 128 ff. ist der Maßnahmenkatalog mit möglichen Maßnahmen aufgeführt.

Grundsatzbeschlussvorschlag:
Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung beschließt der Gemeinderat Prutting die Leitlinie „Wir wollen ein Dorf bleiben".

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat Prutting beschließt das obenstehende Leitbild.

ALTERNATIV

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat formuliert ein eigenes Leitbild mit Leitbildsätzen.

Beschlussvorschlag:
Der Maßnahmenkatalog ab Seite 128 ff. wird zugestimmt.

Beschlussvorschlag:
Die Fassung des Vorabzugs des GEK-Abschlussberichtes vom 11.12.2023 wird vom Gemeinderat beschlossen.

zurückgestellt

Beschluss:

Die Fassung des Vorabzugs des GEK-Abschlussberichtes wird, vorbehaltlich der Leitbildsätze, vom Gemeinderat beschlossen. Die konkreten Leitbildsätze werden in der Klausurtagung des Gemeinderates erarbeitet. Im Anschluss an die Klausur werden die Leitbildsätze vom Gemeinderat beschlossen.

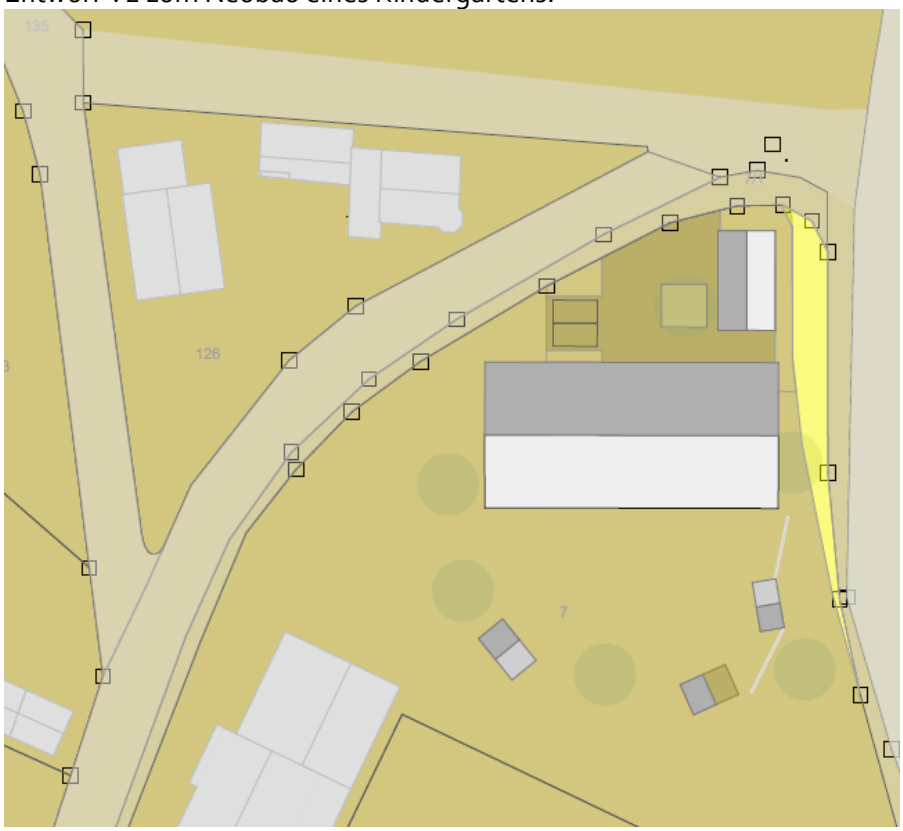
Ja: 14 Nein: 0

6.	**Konzept zur gebäudlichen Entwicklung von Kinderkrippe und -garten; Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Entwurf V1 zur Erweiterung des Kindergartens und Neubau einer Kinderkrippe:

Entwurf V2 zum Neubau eines Kindergartens:



Hinweis der Verwaltung:

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

Die Parkplatzanzahl sollte deutlich erhöht werden, da bereits jetzt schon immer ein absolutes Verkehrs- und Parkchaos besteht.

Beschluss:

Der Gemeinderat steht dem Grundkonzept zur Erweiterung des Kindergartens und dem Neubau einer Kinderkrippe positiv gegenüber. Der Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschuss wird beauftragt, das Konzept genauer auszuarbeiten.

Ja: 12 Nein: 2

7.	**Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung; Beschlussfassung**

Beschluss:
Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting stimmt dem Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 28.11.2023 zu.

Die Abstimmung findet aufgrund damaliger Abwesenheit ohne die Gemeinderatsmitglieder Agnes Bucher und Mathias Wimmer statt.

Ja: 13 Nein: 0

8.	**Kenntnisgabe an den Gemeinderat über Angelegenheiten der laufenden Verwaltung**

Sachverhalt:

<u>Bauleitplanung; Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde</u>
Der Markt Bad Endorf hat der Gemeinde Prutting die Verfahrensunterlagen für den Bebauungsplan Nr. 62 „Antwort Südwest" im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Gelegenheit zur Stellungnahme per Mail am 08.11.2023 übersandt.
Da Belange der Gemeinde Prutting nicht betroffen sind, wurde kein Einwand erhoben.

Kenntnisnahme

9.	**Kenntnisgabe an den Gemeinderat über Entscheidungen des Landratsamtes**

zurückgestellt

10.	**Ergänzung Radwegebeschilderung im Gemeindegebiet Prutting, speziell Haidbichl - Information**

Sachverhalt:
Im Zuge des neu geplanten Alltagsradwegnetzes im Landkreis Rosenheim werden im nächsten Jahr die bestehenden Radwegebeschilderungen verbessert und auch teilweise neue Radwegebeschilderungen hinzugefügt. Geplant und organisiert wird das Ganze durch die zuständige Abteilung Tiefbau des Land-

ratsamtes Rosenheim. Die Aufstellung erfolgt durch die jeweiligen Bauhöfe der Gemeinden. Das Vorhaben wird mit einer Förderung bezuschusst.

Im Bereich Haidbichl wird die Beschilderung an der Abfahrt zum Dobler Graben modifiziert. Außerdem werden zusätzlich drei weitere Standorte (siehe grün gefüllte Punkte) ergänzt.

Kenntnisnahme

11. Zuschussantrag vom Sportverein Prutting e.V.; Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Am 30.11.2023 ging bei der Gemeinde Prutting ein Zuschussantrag vom Sportverein Prutting e.V. ein. Der Sportverein Prutting e.V. bittet wieder um den jährlichen Zuschuss in Höhe von 5.000,00 EUR.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting stimmt dem Zuschussantrag des Sportvereins Prutting e.V. für das Jahr 2023 zu und beauftragt die Gemeindeverwaltung mit der Auszahlung des Zuschusses in Höhe von 5.000,00 EUR im Haushaltsjahr 2023.

Ja: 13 Nein: 0

Die Abstimmung erfolgt ohne den Gemeinderat Markus Schäffner aufgrund persönlicher Beteiligung nach Art. 49 Gemeindeordnung.

Thusbaß Erster Bürgermeister	Ertl Schriftführer/in

12.	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidbichl, Südlich der Haidbichler Str.", Änderungsbeschluss; Beratung und Beschlussfassung

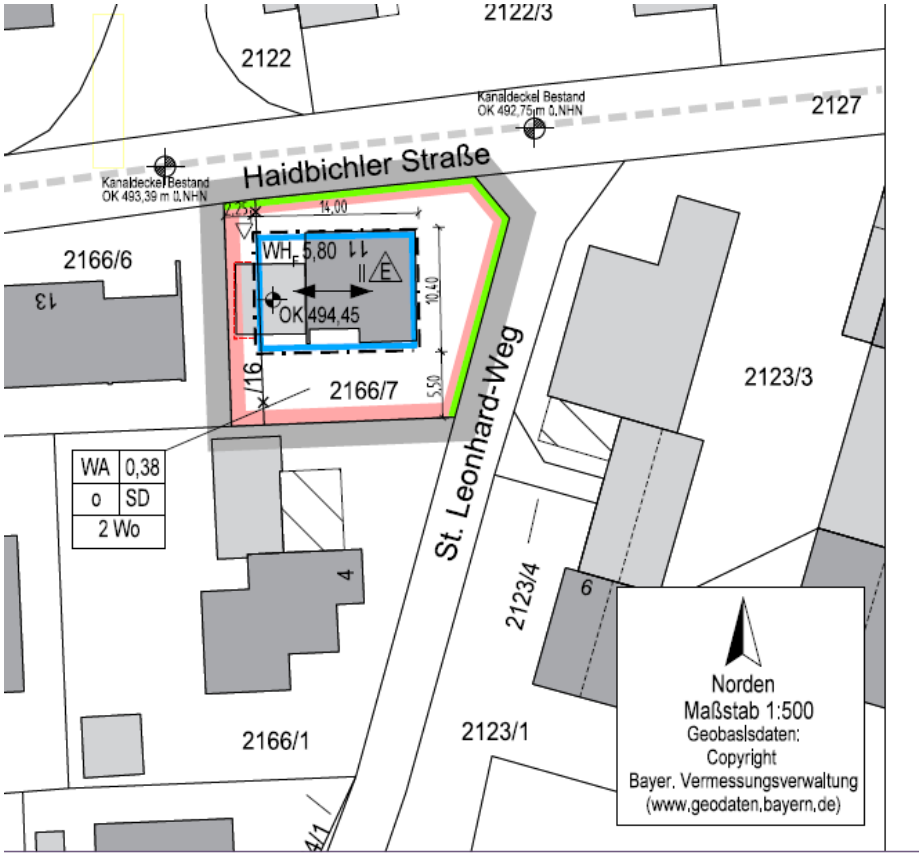
Sachverhalt:

Das Landratsamt Rosenheim hat dem Entwurfsverfasser mit Schreiben vom 18.10.2023 mitgeteilt, dass die Voraussetzungen des Freistellungsverfahrens gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO nicht erfüllt sind, weil die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Haidbichl, Südlich der Haidbichler Straße" nicht eingehalten werden.
Folgende Abweichungen wurden festgestellt:
- Überschreitung der Baugrenze durch das Wohngebäude (2,43 m nach Westen, 16,9 m²)
- Überschreitung der Baugrenze durch die Garage (ca. 1,00 m nach Süden, 6,10 m²)
- Überschreitung der GRZ (zul. 0,22; gepl. 0,34)

Aus Sicht des Landratsamtes kann das Vorhaben auch nicht mittels Befreiungen zugelassen werden. Nach telefonischer Rücksprache am 04.12.2023 mit dem Landratsamt Rosenheim, Kreisbauamt, Bauleitplanung Herrn Liepold ist eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Haidbichl, Südlich der Haidbichler Straße" erforderlich.

<u>Gemeinderatsbeschlüsse:</u>

Vorentwurf – Sitzungsvorlage Stand: 24.01.2023



<u>28.02.2023 – Vorlage der Entwurfsplanung (Beschlussbuchauszug per Mail am 16.03.2023 an [redacted] zur Weiterleitung an Planer)</u>
Ablehnung: GRZ I 0,38
Ablehnung GRZ I 0,32

Thusbaß	Ertl
Erster Bürgermeister	Schriftführer/in

GRZ I nach § 19 Abs. 1 BauNVO: 0,30
GRZ II nach § 19 Abs. 4 BauNVO: 0,5
Wandhöhe 5,80 m
Entwurfsplanung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Haidbichl, Südlich der Haidbichler Straße" Billigung Fassung vom 24.01.2023

nöGRS 21.03.2023 – Anfragen aus dem Gemeinderat (Verwaltung hat keinen Beschlussbuchauszug erhalten):
Gemeinderat Mathias Wimmer frägt nach dem Stand des Bebauungsplanes in Haidbichl. Nach Meinung des Gemeinderates würde hier Bestandsschutz gelten.

Die Verwaltung schlägt vor, zur nächsten Gemeinderatssitzung den Planer einzuladen, damit dieser seine Berechnungen erklärt. Der Gemeinderat möchte den Planer nicht einladen, aber die Angelegenheit soll in der nächsten Gemeinderatssitzung nochmal behandelt werden. Das Bauvorhaben soll grundsätzlich so umgesetzt und die Grundflächenzahl nochmal geprüft werden.

Kenntnisnahme

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

Schreiben Bauleitplaner vom 26.03.2023 (Vorlage an Gemeinderat in der GRS am 18.04.2023):

FEIRER - KORNPROBST
ARCHITEKT + STADTPLANER FILZENWEG 19 83071 STEPHANSKIRCHEN

Gemeinde Prutting
Frau Klinginger
Herr Bürgermeister Thusbaß
Kirchstraße 5
83134 Prutting

FEIRER-KORNPROBST
Architekt Stadtplaner
Büro für Architektur und Stadtplanung
Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen
Tel/Fax: 08036 4717 E-Mail: f-k1@posteo.de

Stephanskirchen, 26.03.2023

Entfall der Festsetzung einer GRZ in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22

Sehr geehrte Frau Klinginger,

sehr geehrter Herr Bürgermeister Thusbaß,

Frau Klinginger hat mich über die in nichtöffentlicher Sitzung besprochenen und gewünschten Änderungen des Bebauungsplans Nr. 22, nämlich Entfall der Festsetzung der GRZ, informiert. Ich möchte zu der beabsichtigten Änderung durch die Gemeinde aus bauplanungsrechtlicher Sicht Stellung nehmen:

Im Bebauungsplan Nr. 22 ist in den Festsetzungen für das Grundstück Haidbichler Straße 11, Größe ca. 366m², Fl.Nr. 2166/7, eine zulässige GRZ von 0,22 festgesetzt. Der Bauwerber erwarb zwischenzeitlich das angrenzende Grundstück Fl.Nr. 2166/16 mit der Fläche von ca. 50 m². Damit vergrößerte sich das Baugrundstück auf ca. 416m².

Somit ergibt sich für die Bestandsbebauung mit der Grundfläche von 107 m² (Gebäude mit Balkon, Terrasse und Vordach) eine Bestands-GRZ von ca. 0,26. Dementsprechend überschreitet die Bestandsbebauung die zulässige GRZ von 0,22 um 0,04.

Wenn man nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan einen Neubau nach Abbruch des Bestandes planen würde, dürfte nur ein Gebäude mit einer GRZ von 0,22 neu erstellt werden. Die gesamte Neubebauung für das Baugrundstück (Fl.Nrn 2166/7 und 2166/16) wäre also nur kleiner zulässig als der jetzige Baubestand.

Der vorgelegte Eingabeplan vom 13.06.2022, der die Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 bildet, weist für das Gebäude mit Terrasse und Vordach eine Grundfläche von ca. 157 m² auf. Dies ergibt eine GRZ von ca. 0,38 bezogen auf die Baugrundstücksgröße von ca. 416m².

Wie Fr. Klinginger mitteilte, soll nun nach Wunsch des Gemeinderates in der 2. Änderung keine GRZ festgesetzt werden. Damit gälte weiterhin die zulässige GRZ des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, also GRZ = 0,22. Die Bestandsbebauung würde sozusagen nach wie vor die zulässige GRZ überschreiten und ein Anbau wäre weiterhin nicht zugelassen.

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

Dies bedeutet, dass in Folge des Weglassens einer Festsetzung der GRZ von 0,38 für das genannte Baugrundstück der Baueingabeplan vom Bauwerber nicht genehmigt werden kann. Das Baugrundstück hätte nämlich weiterhin nur eine GRZ von 0,22.

Ich sehe es als meine Pflicht als Stadtplaner an, Sie auf diese Problemsituation der Unvereinbarkeit des Baueingabeplans mit den Festsetzungen des Bebauungsplans hinzuweisen. Ein Bauvorhaben ist nicht genehmigungsfähig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht. Analog gilt dies natürlich auch für das Genehmigungsfreistellungsverfahren, das nur bei vollkommener Übereinstimmung des Vorhabens mit den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich und zulässig ist.

Wie Sie erkennen können, wäre dann die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 nicht zielführend, da der Bauwerber durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.22 ohne Festsetzung einer GRZ von 0,38 kein Baurecht wie im vorgelegten Eingabeplan gewünscht, erhalten kann.

Ich sehe mich als Planer der 2. Bebauungsplanänderung in der Pflicht, Ihnen mitzuteilen, dass das Weglassen einer entsprechenden GRZ für das Baugrundstück keinen Sinn ergibt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 ergäbe kein Baurecht für einen Anbau und für den geplanten Umbau. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ohne Festsetzung einer angepassten GRZ wäre somit wertlos und überflüssig.

Ich hoffe, dass die Problematik deutlich zum Ausdruck gekommen ist.

Ich als Planer habe die Aufgabe eine Bebauungsplanänderung zu erstellen, durch die der Bauwerber ein Baurecht für sein eingereichtes Bauvorhaben erhält.

Unabhängig davon möchte ich darauf hinzuweisen, dass generell die Überplanung eines einzelnen Grundstückes immer etwas problematisch ist. Mir sind gleichgelagerte Fälle bekannt, in denen unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung und der städtebaulichen Erforderlichkeit eine solche Bebauungsplanänderung als Gefälligkeitsplanung gewertet wurde.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ferdinand Feirer-Kornprobst

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

E-Mail vom Bauleitplaner vom 29.03.2023 (Vorlage an Gemeinderat in der GRS am 18.04.2023):

Daniela Klinginger - Gemeinde Prutting

Von: Feirer-Kornprobst <f-k1@posteo.de>
Gesendet: Mittwoch, 29. März 2023 15:58
An: Daniela Klinginger - Gemeinde Prutting
Betreff: 2. Änderung BPL 22 - Festsetzungsvorschlag

Sehr geehrte Frau Klinginger,

ich habe gestern und heute mit Hr. Wimmer telefoniert.
Er teilt grundsätzlich auch meine in meinem Schreiben erläuterte Sicht bezüglich der Festetzung der GRZ.
Nach seiner Aussage will der Bauherr den geplanten Anbau zwischenzeitlich nicht mehr realisieren und nur noch das bestehende Gebäude umbauen, den Dachstuhl anheben und das Dachgeschoss ausbauen.
Daher schlage ich folgendes vor:
Das bestehende Gebäude ohne Terrasse und Balkon weist eine Grundfläche von ca. 80 m² auf.
Daraus errechnet sich eine GRZ von 0,19, liegt also unter 0,22.
Um zumindest den Bestand - Gebäude mit Terrasse, Balkon und Vordach - sichern zu können, wird im Bebauungsplan festgesetzt,
dass die zulässige GRZ von 0,22 ausschließlich für Terrassen, Balkone und Vordächer um zusätzlich entweder um GRZ 0,08 oder 35 m² überschritten werden darf. Damit wäre der geplante Umbau planungsrechtlich gesichert.

Im Bebauungsplan sind keine Regelungen zur GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO getroffen, d.h. es gilt nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO:
die zulässige Grundfläche darf um 50% überschritten werden.
Im vorliegenden Fall bedeutet dies: GRZ= 0,22 + 50% = GRZ 0,33.
Dies wird bereits im Bestand schon überschritten => deshalb mein Festsetzungsvorschlag:
Entweder Festsetzung einer GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,5 oder einer Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 208 m².

Mit diesen Regelungen könnte der geplante Umbau des bestehenden Wohnhauses umgesetzt werden.

Ich bitte Sie, den Vorschlag zu prüfen und mitzuteilen, wie weiter verfahren werden soll.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Feirer-Kornprobst
Architekt + Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen
Tel Fax 08036 4717
E-Mail: f-k1@posteo.de

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

18.04.2023 – erneute Vorlage der Entwurfsplanung (Beschlussbuchauszug am 27.04.2023 per Mail an [redacted] sowie Planer)

Beschlussbuchauszug der Gemeinde Prutting

Sitzung des Gemeinderates am 18.04.2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

19. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Haidbichl, Südlich der Haidbichler Straße"; erneute Vorlage der Entwurfsplanung; Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:
Dem Gemeinderat wird die Entwurfsplanung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Haidbichl, Südlich der Haidbichler Strasse" erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Laut dem Planer des Bauvorhabens wird durch das geplante neue Vorhaben, das nur einen Umbau des bestehenden Baukörpers ohne Erweiterung vorsieht, keine Erhöhung der Grundflächenzahl, bezogen nur auf den Baukörper, erforderlich; so dass eine Anpassung im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich ist. Der Bestand existierte bereits vor dem Erlass des Bebauungsplanes im Jahr 2015.

Dem Gemeinderat wird das Schreiben vom Bauleitplaner vom 26.03.2023 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Der Planer und der Bauleitplaner haben in der Sache telefoniert und folgendes miteinander vereinbart, siehe nachfolgende E-Mail vom Bauleitplaner vom 29.03.2023:

„Ich habe gestern und heute mit Hr. Wimmer telefoniert.

Er teilt grundsätzlich auch meine in meinem Schreiben erläuterte Sicht bezüglich der Festsetzung der GRZ.

Nach seiner Aussage will der Bauherr den geplanten Anbau zwischenzeitlich nicht mehr realisieren und nur noch das bestehende Gebäude umbauen, den Dachstuhl anheben und das Dachgeschoss ausbauen.
Daher schlage ich folgendes vor:
Das bestehende Gebäude ohne Terrasse und Balkon weist eine Grundfläche von ca. 80 m² auf.
Daraus errechnet sich eine GRZ von 0,19, liegt also unter 0,22.
Um zumindest den Bestand - Gebäude mit Terrasse, Balkon und Vordach - sichern zu können, wird im Bebauungsplan festgesetzt,
dass die zulässige GRZ von 0,22 ausschließlich für Terrassen, Balkone und Vordächer um zusätzlich entweder um GRZ 0,08 oder 35 m² überschritten werden darf. Damit wäre der geplante Umbau planungsrechtlich gesichert.

Im Bebauungsplan sind keine Regelungen zur GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO getroffen, d.h. es gilt nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO:
die zulässige Grundfläche darf um 50% überschritten werden.
Im vorliegenden Fall bedeutet dies: GRZ= 0,22 + 50% = GRZ 0,33.
Dies wird bereits im Bestand schon überschritten => deshalb mein Festsetzungsvorschlag:
Entweder Festsetzung einer GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,5 oder einer Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 208 m².

Mit diesen Regelungen könnte der geplante Umbau des bestehenden Wohnhauses umgesetzt

werden."

Ergänzende E-Mail vom Bauleitplaner vom 03.04.2023:

„Die GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO (= bezieht eigentlich auf Baukörper einschließlich Balkon + Terrasse!) ist durch den Bestand schon überschritten. Wenn man die GRZ nur auf den Baukörper bezieht, so wie es im ursprünglichen Bebauungsplan gedacht ist, (was aber nicht der BauNVO entspricht!) dann liegt die Bestands-GRZ bei ca. 0,19, also unter 0,22 und würde dann auch der Grundsatzforderung des Gemeinderats entsprechen."

Beschluss:
Die beiden Beschlüsse vom 28.02.2023 bezüglich der Grundflächenzahl I und II werden aufgehoben.

Die Abstimmung findet aufgrund persönlicher Beteiligung (gem. Art. 49 GO) ohne Gemeinderatsmitglied Mathias Wimmer statt.

Ja: 12 Nein: 0

Beschluss:
Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,22 ausschließlich für Terrassen, Balkone und Vordächer zusätzlich um Grundflächenzahl 0,08 überschritten werden darf.

Die Abstimmung findet aufgrund persönlicher Beteiligung (gem. Art. 49 GO) ohne Gemeinderatsmitglied Mathias Wimmer statt.

Ja: 0 Nein: 12

Beschluss:
Im Bebauungsplan wird eine Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 208 m² berichtigend festgesetzt.

Die Abstimmung findet aufgrund persönlicher Beteiligung (gem. Art. 49 GO) ohne Gemeinderatsmitglied Mathias Wimmer statt.

Ja: 12 Nein: 0

Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt

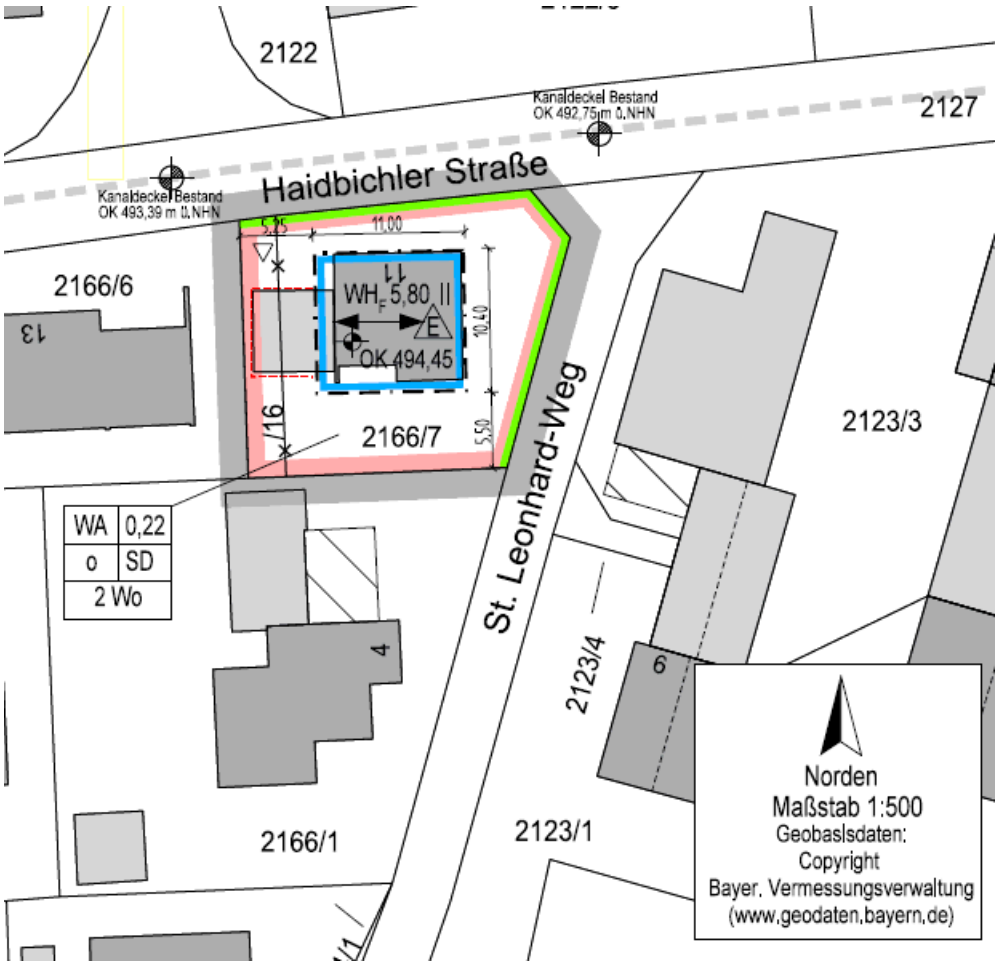
Bayern · Gemeinde Prutting

Prutting, 21.04.2023

Unterschrift
Johannes Thusbaß
1. Bürgermeister

Aufhebung der beiden Beschlüsse zur GRZ I und II
Ablehnung: Festsetzung, dass die zulässige GRZ von 0,22 ausschließlich für Terrassen, Balkone und Vordächer zusätzlich um die GRZ 0,08 überschritten werden darf.
Festsetzung GR nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 208 m².

Thusbaß	Ertl
Erster Bürgermeister	Schriftführer/in



<u>13.06.2023 – Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB mit Billigungs- und Satzungsbeschluss</u>
Fassung des Billigungs- und Satzungsbeschlusses
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Haidbichl, Südlich der Haidbichler Straße" - rechtverbindliche Endfassung mit Datum 13.06.2023

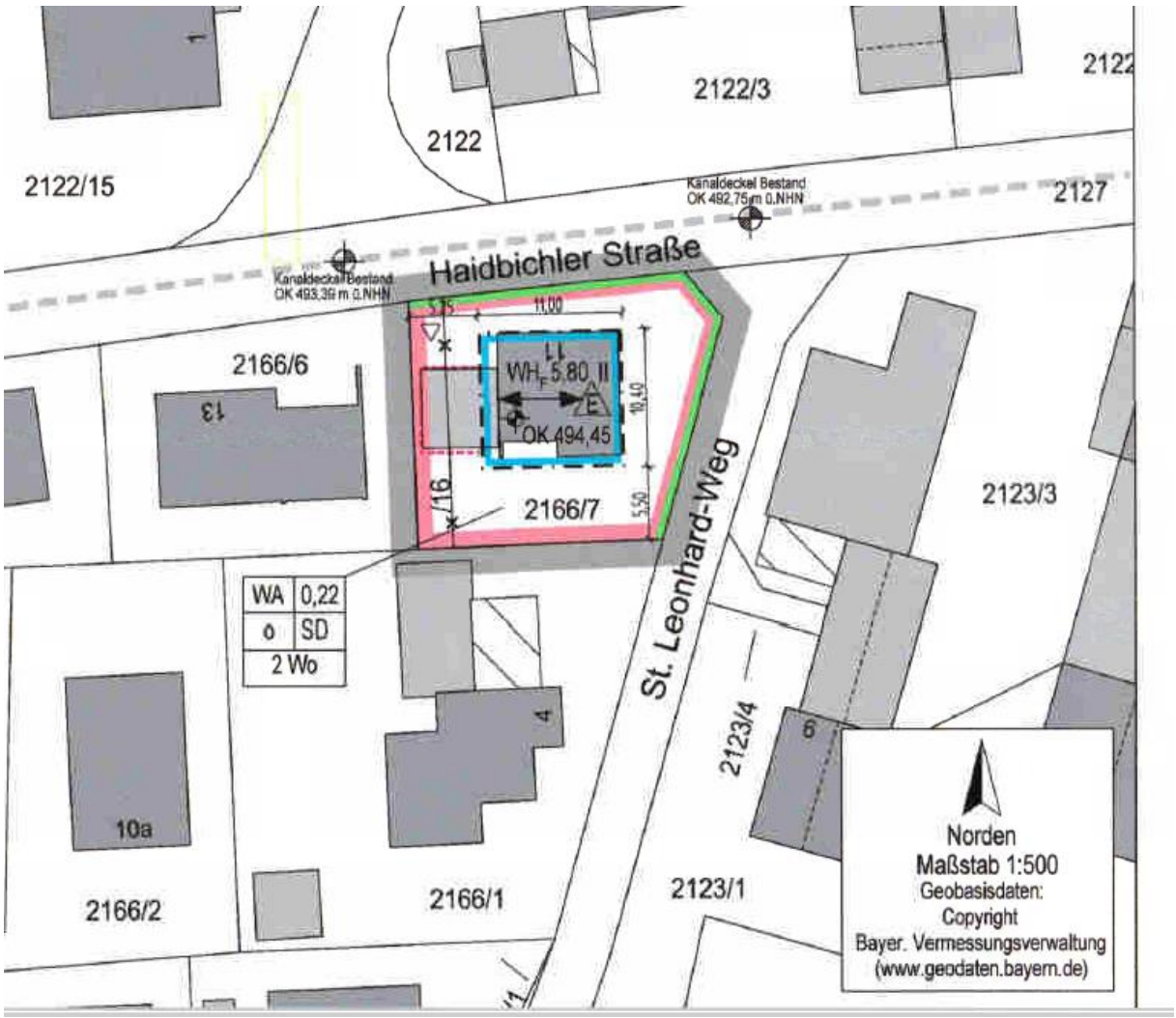
1.1.3 0,22 zulässige Grundflächenzahl - GRZ - gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO - hier 0,22

2.3.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 208 m² zulässig.

3.21 Es wird darauf hingewiesen, dass § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzuwenden ist.
Demnach ergibt sich eine GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO von höchstens 0,57.

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in



E-Mail vom 27.10.2023 des Planers Herrn Feirer-Kornprobst Architekt + Stadtplaner, Stephanskirchen:

„Ich habe zwischenzeitlich mit Hr. Bichler telefoniert. Folgendes wurde besprochen:
Da in Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans der Gemeinderat eine GRZ von 0,22 beschloss und keine Erhöhung zulassen wollte, **hatte Hr. Bichler mitgeteilt, dass nur noch eine Aufstockung, keine Erweiterung mehr durch die Bauherrnschaft angestrebt wird - siehe meine E-Mail vom 29.03.2023.**
In der vorliegenden Eingabeplanung ist aber die Garage wieder überbaut, d.h. Baugrenze und GRZ überschritten!
Insofern hat das LRA recht.
Lösungsmöglichkeit:
Entweder nochmalige Änderung des Bebauungsplans oder Reduzierung des Bauumfangs, wie im März von Hr. Bichler mitgeteilt."

Fazit:
Im Nachgang zur nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 21.03.2023 fanden Gespräche zwischen den beiden Planern bzgl. der GRZ statt. Es wurde dem Planer des Bebauungsplanes mitgeteilt, dass der geplante Anbau zwischenzeitlich nicht mehr realisiert und nur noch das bestehende Gebäude umgebaut werden soll (Anhebung Dachstuhl, Dachgeschossausbau). Daraufhin wurden vom Gemeinderat am 18.04.2023 entsprechende Beschlüsse gefasst.

Thusbaß Erster Bürgermeister	Ertl Schriftführer/in

Beim, im August 2023 eingereichten Freisteller (Abriss und Neuerrichtung einer Garage mit zusätzlichem Wohnraum, energetische Sanierung des EFH und Neubau Dachgeschoss), wurde nun nicht mehr nur eine Aufstockung, sondern weiterhin auch eine Erweiterung geplant und eingereicht. Es fand keine Anpassung der Eingabeplanung an die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 statt. Eine Freistellung war damit aufgrund der Abweichungen nicht möglich. Nach interner Abklärung mit allen Beteiligten (inkl. Landratsamt Rosenheim), muss daher nochmals eine weitere 3. Änderung mit einer Erhöhung der GRZ I von 0,22 auf 0,34 erfolgen sowie die Baugrenzen müssen erweitert werden, wenn das gewünschte Bauvorhaben 1:1 (Stand Eingabeplanung: 09.08.2023) realisiert werden und damit eine Freistellung ermöglicht werden soll.

Beschluss:
Vom Gemeinderat Prutting wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Haidbichl, Südlich der Haidbichler Straße" beschlossen.
Folgende Änderungen sind erforderlich:
- Überschreitung der Baugrenze durch das Wohngebäude (2,43 m nach Westen, 16,9 m²),
- Überschreitung der Baugrenze durch die Garage (ca. 1,00 m nach Süden, 6,10 m²),
- Überschreitung der GRZ (zulässig 0,22; Grundfläche festsetzen).

Die Änderung umfasst als räumlichen Geltungsbereich die Flst. 2166/7 und 2166/16.
Das geplante Bauvorhaben auf den Flst. 2166/7 und 2166/16 (Eingabeplanung vom 09.08.2023) soll durch die Änderung realisiert werden können.
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.
Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird mit der Bekanntmachung nach § 13 a Abs. 4 i. V. m. Abs. 3 Satz 1 BauGB gemäß § 13 a Abs. 4 i. V. m. Abs. 3 Satz 2 BauGB verbunden.

Ja: 13 Nein: 1

Beschluss:
Der Planer des Bauvorhabens hat die Kosten der 3. Änderung zu tragen.
Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Ja: 13 Nein: 1

13.	**Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG): Widmungsänderung des öffentlichen Feld- und Waldwegs "Weg in der Au": Teilaufstufung zur Ortsstraße "Geigelsteinstraße"; Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 15.01.2020 wurde beschlossen, dass das im Bebauungsplan Nr. 49 „Bamham, südöstlich der Hochfellnstraße" liegende Grundstück Flur Nr. 2603/21 zur Ortsstraße „Geigelsteinstraße" gewidmet werden soll.

Ein Teil des Grundstücks ist bereits gewidmet und gehört bis dato noch zum öffentlich gewidmeten, nicht ausgebauten Feld- und Waldweg „Weg in der Au" (ehemals Flur Nr. 2621/1). Dieses Teilstück muss höhergestuft werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Straßenaufsichtsbehörde ist bereits erfolgt.

Alter Lageplan der zu widmenden Geigelsteinstraße mit den „alten" Flur Nrn. (wurden mittlerweile verschmolzen):

Die öffentlich gewidmete Gemeindestraße „Geigelsteinstraße" wird nach der Widmung folgende Daten haben:

Flur Nrn. 2603/21
Anfangspunkt: Einmündung in die Kampenwandstraße (Flur Nr. 2609/2)
Endpunkt: Einmündung in die Ortsstraße Hochfellnstraße (Flur Nr. 2603/7) zwischen den Grundstücken Flur Nrn. 2603/15 und 2602/4
Länge: 106 m
Besonderheit: keine

Der Ausbau der Geigelsteinstraße ist bereits abgeschlossen.
Aktueller Lageplan nach Verschmelzung der beiden Flur Nrn. 2603/21 und 2621/1:

Thusbaß	Ertl
Erster Bürgermeister	Schriftführer/in

Beschluss 1 – Neuwidmung der ehemaligen Flur Nr. 2603/21:

Der Gemeinderat beschließt das Grundstück Flur Nr. 2603/21 ohne Teilstück des öffentlichen Feld- und Waldweges Weg in der Au (ehemalige Flur Nr. 2621/1) gemäß den nachfolgenden Daten zur Ortsstraße „Geigelsteinstraße" zu widmen:

Flur Nrn. 2603/21
Anfangspunkt: Einmündung in die Kampenwandstraße (Flur Nr. 2609/2)
Endpunkt: Einmündung in die Ortsstraße Hochfellnstraße (Flur Nr. 2603/7) zwischen den Grundstücken Flur Nrn. 2603/15 und 2602/4
Länge: 106 m
Besonderheit: keine

Ja: 13 Nein: 0

Die Abstimmung erfolgt aufgrund kurzer Abwesenheit ohne Gemeinderatsmitglied Dr. Mathias Huber.

Beschluss 2 – Widmungsänderung der ehemaligen Flur Nr. 2621/1:

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

Der Gemeinderat beschließt das Grundstück Flur Nr. 2603/21 ohne dem vor der Verschmelzung bestehenden Grundstück (ehemalige Flur Nr. 2621/1) gemäß den nachfolgenden Daten zur Ortsstraße „Geigelsteinstraße" aufzustufen:

Flur Nrn. 2603/21
Anfangspunkt: Einmündung in die Kampenwandstraße (Flur Nr. 2609/2)
Endpunkt: Einmündung in die Ortsstraße Hochfellnstraße (Flur Nr. 2603/7) zwischen den Grundstücken Flur Nrn. 2603/15 und 2602/4
Länge: 106 m
Besonderheit: keine

Ja: 13 Nein: 0

Die Abstimmung erfolgt aufgrund kurzer Abwesenheit ohne Gemeinderatsmitglied Dr. Mathias Huber.

Beschluss 3:

Die Beschlüsse 1 und 2 dienen **einer** Ortsstraße und sind dementsprechend in der Straßenakte der Geigelsteinstraße abzulegen.
Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung gemäß den unter Beschluss 1 und 2 gefassten Widmungsbeschlüssen die Neuwidmung und die Widmungsänderung / Umstufung zu vollziehen. Es ist eine Eintragungsverfügung und eine ortsübliche öffentliche Bekanntmachung der Eintragungsverfügung zu vollziehen, anschließend muss das Bestandsverzeichnis entsprechend ergänzt werden.

Ja: 14 Nein: 0

14.	**Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG): Widmungsänderung des öffentlichen Feld- und Waldwegs "Weg in der Au" aufgrund der Verkürzung durch die Ortsstraße "Geigelsteinstraße"; Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Aktueller Auszug aus dem Straßenbestandsverzeichnis:

Bestandsverzeinis für Status: Widmung erfolgt

Straße: öffentlicher Feld- und Waldweg
Widmungsbeschränkungen: Gehweg
Gemeinde: Prutting
Gemarkung: Prutting
Landkreis: Rosenheim
Blatt Nr. 61
V

Nr. des Straßenzuges	1. Bezeichnung des Straßenzuges 2. Flur Nummer(n) 3. Anfangspunkt 4. Endpunkt 5. Eigentümer	Teilstrecke von km	Teilstrecke bis km	Zusammentreffende Strecken: Straßennummer und Klasse	Zusammentreffende Strecken: Unterbrechung	Baulastträger	Länge in km / Gemeinde	Baulast / Dritte	Status: Widmung erfolgt / Bemerkungen
61	1. Weg in der Au 2. 253, 2621 3. von Einmündung in den Hochstauderweg 4. bis Fl. Nr. 2628 5. Gemeinde Prutting	0 0,345	0,345 0,6	59 öff. Feld- u. Waldweg 14 Gemeindestraße	bei 0,345 bei 0,6	Eigentümer der Flur Nrn. 254, 251 a, 251 b, 2590, 2591, 2599, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626 a, 2626 b, 2627, 2628, 2619, 2618, 2617, 2616, 2603, 2602, 2601, 2600	0	0,905	Unterbrechung durch Straße von Bamham nach Langhausen bei km 0,345 und durch Rotterstetterstraße bei km 0,6

Verbesserter Auszug aus dem Straßenbestandsverzeichnis (Änderungen rot markiert):

Bestandsverzeinis für Status: Widmung erfolgt

Straße: öffentlicher Feld- und Waldweg
Widmungsbeschränkungen: Gehweg
Gemeinde: Prutting
Gemarkung: Prutting
Landkreis: Rosenheim
Blatt Nr. 61
V

Nr. des Straßenzuges	1. Bezeichnung des Straßenzuges 2. Flur Nummer(n) 3. Anfangspunkt 4. Endpunkt 5. Eigentümer	Teilstrecke von km	Teilstrecke bis km	Zusammentreffende Strecken: Straßennummer und Klasse	Zusammentreffende Strecken: Unterbrechung	Baulastträger	Länge in km / Gemeinde	Baulast / Dritte	Status: Widmung erfolgt / Bemerkungen
	1. Weg in der Au 2. 253, 2621, 2621/1	0	0,26	14 Gemeindestraße	bei 0,26	Eigentümer der Flur Nrn.	0	0,819	Unterbrechung durch Kampenwandstraße (Flur Nr. 2609/2) und Geigelsteinstraße (Flur Nr. 2621/1)

Aufgrund des Neubaus der Geigelsteinstraße (Flur Nr. 2621/1) im Ortsteil Bamham muss der öffentliche Feld- und Waldweg „Weg in der Au" wie folgt geändert werden:
Längenkürzung (Teilstück wird zur öffentlich gewidmeten Ortsstraße Geigelsteinstraße).

Im Zuge der Widmungsänderung soll auch das Bestandsverzeichnis, wie oben im Bild rot markiert, korrigiert werden: genauere Anfangs- und Endpunkt-Beschreibung, Aktualisierung der Flur Nrn., Aktualisierung der Straßenbezeichnungen.

Die Anliegeranhörung fand bereits im August 2020 statt, die Beteiligung der Straßenaufsichtsbehörde (Landratsamt) erfolgte ebenfalls bereits.

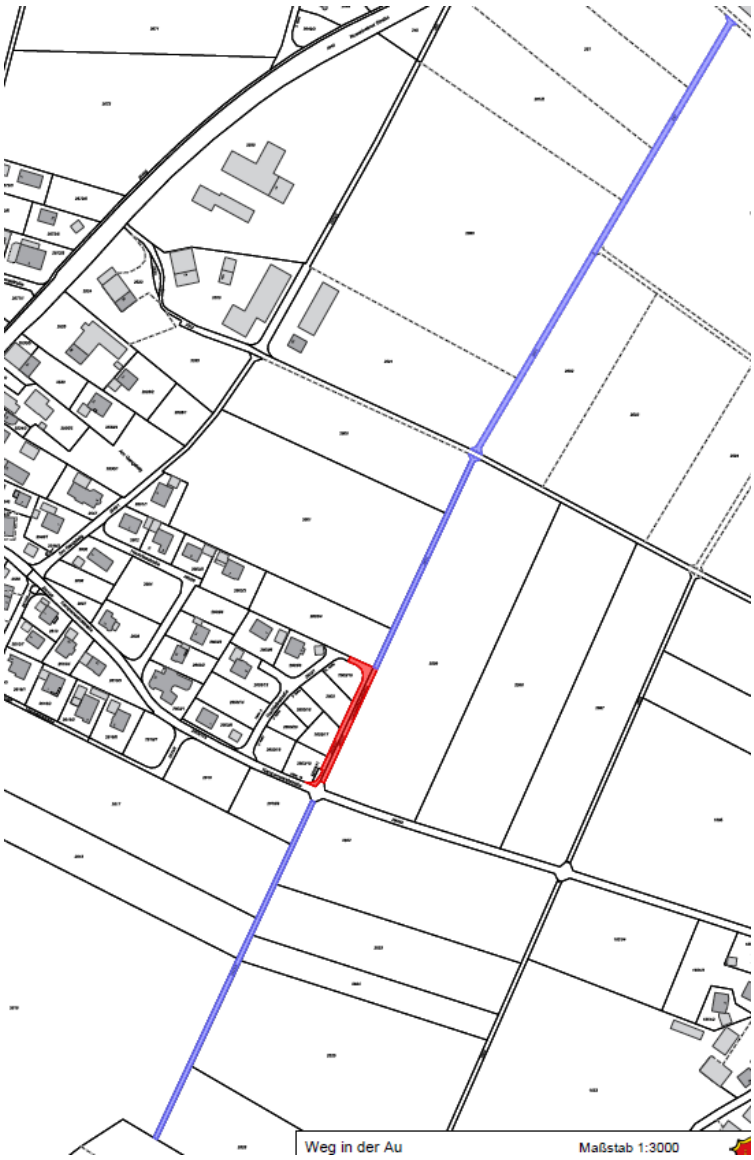
Der öffentliche Feld- und Waldweg „Weg in der Au" wird nach der Widmungskorrektur folgende Daten haben:

Flur Nrn.	253, 2621, 2621/1
Anfangspunkt:	Einmündung in das Grundstück Flur Nr. 2627
Endpunkt:	Einmündung in den Hochstaudacherweg (Flur Nr. 258) zwischen den Grundstücken Flur Nrn. 252 und 254
Länge:	760 m
Besonderheit:	Unterbrechung durch Kampenwandstraße (Flur Nr. 2609/2) und Geigelsteinstraße (Flur Nr. 2621/1) bei km 0,256 und Straße von Bamham nach Langhausen (Flur Nr. 2522) bei km 0,416

Lageplan Weg in der Au (blau markiert) und Geigelsteinstraße (rot markiert):

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in



Beschluss:

Der öffentliche Feld- und Waldweg „Weg in der Au" auf den Flur Nrn. 253, 2621, 2621/2 wird gemäß den angegebenen Daten im Sachverhalt angepasst, das Bestandsverzeichnis und somit auch die Widmung wird entsprechend geändert. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung die Widmungsänderung zu vollziehen.

Ja: 14 Nein: 0

15.	**Anfrage zur Widmungsänderung eines öffentlichen Feld- und Waldweges; Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Gemeinde erhielt per E-Mail einen Antrag auf Widmungsänderung des öffentlichen Feld- und Waldweges Sonnenbrümmelweg.

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

Auszug aus der Antrags-E-Mail:

„Der Zufahrtsweg zu unserem Haus befindet sich in einem extrem schlechten Zustand. Im Anhang finden Sie einige Fotos davon. Aufgrund der schlechten Verhältnisse des Weges wurde uns mitgeteilt, dass die Müllabfuhr bis auf weiteres nicht mehr zu unserem Haus fährt. Der ältere Sohn unserer Nachbarn ist körperlich behindert und muss vom Malteser Fahrdienst des Förderzentrums Aschau direkt zuhause abgeholt werden. Bei einer weiteren Verschlechterung der Straßenverhältnisse wird die Abholung von Zuhause zunehmend schwieriger.
Für den Winterdienst haben wir die Fa. Wagenstetter beauftragt und von deren Seite wurde uns nach den letzten Schneefällen mitgeteilt, dass sie die Räumarbeiten bei einem derart schlechten Zustand des Weges auf Dauer nicht mehr durchführen werden.

Wir haben bereits versucht, mit den Bauern deren Grundstücke an dem Weg liegen eine Lösung für die Instandhaltung zu finden, allerdings ohne Reaktion. Sie können sich sicher vorstellen, dass die Situation für uns sehr ungut ist.
Aufgrund der beschriebenen Situation beantrage ich eine förmliche Aufstufung der Zufahrtsstraße und eine Widmungsänderung. Ich bitte Sie, mein Anliegen in die nächste Gemeinderatssitzung einzubringen."

Aktueller Stand des Bestandsverzeichnisses:

Bestandsverzeinis für Status: Widmung erfolgt

Straße: öffentlicher Feld- und Waldweg

Widmungsbeschränkungen:

Gemeinde: Prutting
Gemarkung: Prutting
Landkreis: Rosenheim

Blatt Nr. **18**

V

Nr. des Straßen-zuges	1. Bezeichnung des Straßenzuges 2. Flur Nummer(n) 3. Anfangspunkt 4. Endpunkt 5. Eigentümer	Teilstrecke von km	bis km	Zusammentreffende Strecken Straßennummer und Klasse	Unterbrechung	Baulastträger	Länge in km Gemeinde	Baulast Dritte	**Status** Widmung erfolgt Bemerkungen
18	1. Weg in der Au 2. 2692 3. von Einmündung in die Staatsstraße 2095 bis 4. bis Flur Nr. 5. Gemeinde Prutting	0	0,532		0	Eigentümer der Flur Nrn. 2691, 2693, 2694, 2695, 2696, 3039, 3040, 3042, 3043	0	0,532	

Lageplan:

<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

Ist-Zustand und rechtlicher Hintergrund:
Beim Sonnenbrümmelweg auf Flur Nr. 2692 handelt es sich um einen öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg, welcher hauptsächlich der Erschließung der anliegenden forst- und landwirtschaftlichen Grundstücke dient. Im Art. 9 BayStrWG wird die Straßenbaulast allgemein behandelt, in Art. 54 BayStrWG wird auf die Straßenbaulast bei öffentlichen Feld- und Waldwegen eingegangen.
Art. 54 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG „Träger der Straßenbaulast für nicht ausgebaute öffentliche Feld- und Waldwege sind diejenigen, deren Grundstücke über den Weg bewirtschaftet werden (Beteiligte)." Die Gemeinde ist lediglich bei ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldwegen Träger der Straßenbaulast.

Zusammenfassende Erklärung der Straßenbaulast:
Art. 9 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayStrWG: Die Straßenbaulast umfasst alle mit dem Bau und der Unterhaltung der Straße zusammenhängenden Aufgaben. Die Träger der Straßenbaulast haben nach ihrer Leistungsfähigkeit die Straßen in einem dem gewöhnlichen Verkehrsbedürfnis und den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung genügenden Zustand zu bauen und zu unterhalten.
Art. 9 Abs. 3 BayStrWG: Zu den Aufgaben nach Abs. 1 gehören nicht das Schneeräumen, das Streuen bei Schnee- oder Eisglätte, die Reinigung und die Beleuchtung. Die Träger der Straßenbaulast sollen jedoch unbeschadet der Verkehrssicherungspflicht oder der Verpflichtung Dritter die Straßen bei Schnee und Eisglätte räumen und streuen.

Das heißt zusammengefasst, dass die Straßenbaulast, inkl. des bemängelten Zustandes der Straße, bei den Eigentümern der anliegenden zu bewirtschaftenden Grundstücke liegt (Flur Nrn. 2691, 2693, 2694, 2695, 2696, 3039, 3040/7, 3040/8, 3043 = 8 Eigentümer).

Die früheren Besitzer des betroffenen Wohngrundstücks hatten 1997 und 2014 ebenfalls schon angefragt, ob der Weg ausgebaut und / oder aufgestuft werden könnte (siehe Anlagen). Beide Male hielt sich der Gemeinderat bei der Behandlung in den öffentlichen Sitzungen rechtskonform an die Vorgaben des Gesetzes.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag auf Widmungsänderung **nicht** zuzustimmen und sich weiterhin an die gesetzlichen Vorgaben zu halten. Die Straßenbaulast ist im Gesetz klar geregelt.
Dem Antragsteller könnte aber insoweit abgeholfen werden, dass ein offizielles Schreiben an alle durch die Straßenbaulast betroffenen Grundstückseigentümer erlassen wird, in welchem insbesondere auf öffentliche Sicherheit hingewiesen wird. Es könnte zudem der Vorschlag gebracht werden, dass der Weg bis zum betroffenen Anwesen mit Mineralbeton „ausgebaut" wird. Die hierdurch entstehenden Kosten (Grobschätzung ca. 7.000 €) könnten auf alle Anlieger umgelegt werden.
Der Ausbau mit Mineralbeton ist nicht ausreichend, um den Feld- und Waldweg anschließend als „ausgebaut" im straßenrechtlichen Sinne zu beurteilen, die Straßenbaulast würde sich daher nicht verändern.

Beschluss:

Dem Antrag auf Widmungsänderung des öffentlichen, nicht ausgebauten Feld- und Waldweges Sonnenbrümmelweg, Flur Nr. 2692, wird zugestimmt.

Ja: 0 Nein: 13

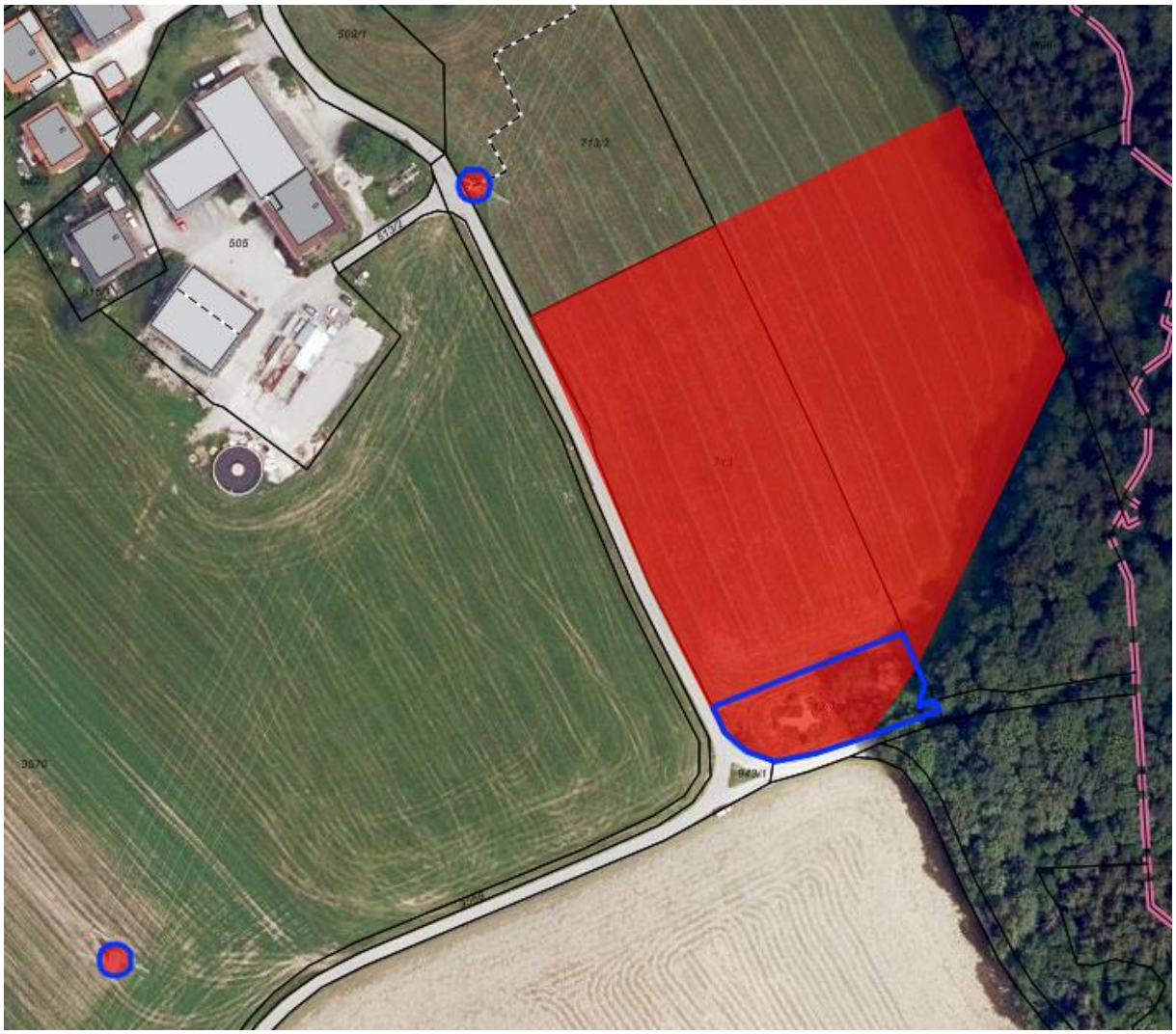
Die Abstimmung findet aufgrund persönlicher Beteiligung (gem. Art. 49 GO) ohne Gemeinderatsmitglied Christoph Vorderhuber statt.
Die Straßenbaulast bleibt somit bei den Eigentümern der anliegenden zu bewirtschaftenden Grundstücke (Flur Nrn. 2691, 2693, 2694, 2695, 2696, 3039, 3040/7, 3040/8, 3043).

Thusbaß	Ertl
Erster Bürgermeister	Schriftführer/in

16.	Geplante Errichtung einer Hochfrequenzanlage / Funkmast; Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Gemeinde Prutting erhielt eine Anfrage für eine mögliche Mobilfunksendeanlage in der Nähe des Ortsteils Salmering. Damit soll die Telekommunikationsinfrastruktur sowie die Qualität und Kapazität des Vodafone-Mobilfunknetzes entsprechend den Kundenanforderungen verbessert werden.



rot = Angefragter Standort, blau umrandet = gmdl. Grundstück, blaue Kreise = Strommasten

Als Masthöhe sind 40 m geplant, es bestünde auch die Möglichkeit dies mit einem Strommasten zu kombinieren (wäre in direkter Nähe). Bei optimaler Lage der Masten wäre die Strahlungsbelastung am niedrigsten. Der Funkmast würde so errichtet werden, dass alle Mobilnetzbetreiber darüber „senden" können. Es wird ein Grundstück mit ca. 250 – 400 m² benötigt.

Die Strommasten auf dem Bild oben und der Großteil der roten Fläche sind im Privatbesitz. Auf der gemeindlichen Fläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken, der westliche Teil ist ein Ausläufer des Waldes (gelb markiert):

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 992 m², die gelbe Fläche hat ca. 350 m². Auf letzterer könnte somit ein Mobilfunkmast errichtet werden.
Das Vorhaben wird von der Verwaltung befürwortet.

In der Gemeinderatssitzung am 07.11.2023 wurde beschlossen, dass vor der endgültigen Abstimmung noch folgende Punkte geklärt werden sollen:

- Welche Ortschaften profitieren von der Errichtung?
- Wer hat Schaden davon?
- Wer hat den Antrag gestellt?
- Können alle Mobilnetzbetreiber darüber senden?

1. Auf die Frage, welche Ortschaften von der Errichtung profitieren würden, wurden die Ortsteile Salmering, Inzenham, Edling, die Zugstrecke und der Ortsteil Krottenmühl im Gemeindegebiet Söchtenau angegeben.

2. Bei der Frage, wer dadurch Schaden hätte wurde auf die Internetseite des Informationszentrums Mobilfunk verwiesen (https://www.informationszentrum-mobilfunk.de/). Auf dieser Seite wird unter anderem detailliert erklärt, dass es trotz intensiver Forschung keinen wissenschaftlichen Nachweis über eine Gefährdung der Gesundheit durch den Mobilfunk gibt. Die Strahlenschutzkommission hat in ihrer Gesamtbewertung des Deutschen Mobilfunk Forschungsprogrammes von 2011 festgestellt, dass nach aktuellem wissenschaftlichem Kenntnisstand keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch den Mobilfunk zu erwarten sind. Diese Einschätzung wurde 2022 von der SSK bestätigt.
   Auch in Bezug auf Umwelt und Natur gibt es detaillierte Forschungsergebnisse: Die Erforschung der möglichen Auswirkungen elektromagnetischer Felder auf die Gesundheit von Menschen sowie auf Pflanzen und Tiere, ist seit Jahren Gegenstand wissenschaftlicher Untersuchungen. Auslöser für Diskussionen in der Öffentlichkeit sind gelegentlich konkrete Beobachtungen und Veränderungen in der Tier- und Pflanzenwelt, für die es keine unmittelbare Erklärung zu geben scheint. Da oftmals die

Vermutung im Raum stand, elektromagnetische Felder, wie sie beim Mobilfunk verwendet werden, könnten die Ursache für solche Veränderungen sein, hat das Bundesamt für Strahlenschutz den diesbezüglichen wissenschaftlichen Erkenntnisstand zusammengetragen. In der Vergangenheit waren Beobachtungen von beispielsweise kranken Bäumen in der Nähe von Basisstationen, das Bienensterben oder die Desorientierung von Vögeln mit den elektromagnetischen Feldern des Mobilfunks in Zusammenhang gebracht worden. Das Bundesamt für Strahlenschutz kommt bei der Auswertung des wissenschaftlichen Erkenntnisstandes zu dem Ergebnis, dass die für den Menschen gültigen Grenzwerte auch Tiere und Pflanzen ausreichend schützen.
Eine schädliche Wirkung von elektromagnetischen Feldern auf Menschen, Pflanzen oder Tiere kann auf Basis der aktuellen Forschung nicht nachgewiesen werden. Das Bundesamt für Strahlenschutz verweist in seinen allgemeinen Ausführungen zu den Auswirkungen des Mobilfunks darauf, dass es sich jeweils um einzelne Beobachtungen handelt und dass ein zeitlicher und räumlicher Zusammenhang zwischen dem Aufbau von Sendeanlagen und Veränderungen in der Tier- und Pflanzenwelt nicht durch elektromagnetische Felder bedingt sein müsse. Dieser könne auch rein zufällig sein oder andere Ursachen haben. Nur wenn sich solche Beobachtungen auffällig häuften und keine andere plausible Erklärung vorliege, sollte ein möglicher Zusammenhang mit elektromagnetischen Feldern wissenschaftlich überprüft werden.
Eine umfassende Literaturrecherche des Bundesamts für Strahlenschutz zu möglichen Wirkungen hochfrequenter elektromagnetischer sowie niederfrequenter und statischer elektrischer und magnetischer Felder auf Tiere und Pflanzen zeigte, dass die für den Menschen gültigen Grenzwerte auch Tiere und Pflanzen ausreichend schützen.
Es sind somit keine Bedenken bzgl. eines möglichen Schadens nötig.

3. Die Anfrage kommt von der Firma Bernhart Conskom GmbH & Co. KG, welche durch die Vodafone GmbH beauftragt wurde.

4. Wie schon im Sachverhalt auf Seite 1 beschrieben, soll die Funkmastanlage so errichtet werden, dass alle Mobilnetzbetreiber darüber „senden" können.

Die Errichtung eines Funkmasts wird weiterhin von der Verwaltung befürwortet.

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat stimmt der Errichtung eines Mobilfunkmasten auf dem gemeindlichen Grundstück Flur Nr. 713/4 zu. Das Regenrückhaltebecken ist zu erhalten.

zurückgestellt

Beschluss:

Gemeinderatsmitglied Agnes Bucher stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung den Tagesordnungspunkt zu vertagen. Die Verwaltung soll Vodafone mit der Öffentlichkeitsbeteiligung bzgl. der Notwendigkeit des Mobilfunkmastens an diesem Standort beauftragen.

Ja: 14 Nein: 0

17.	**Verlängerungsantrag für die Baugenehmigung zur Errichtung einer Güllegrube in Nähe der Rosenheimer Straße, Flur Nr. 263; Beratung und Beschlussfassung**

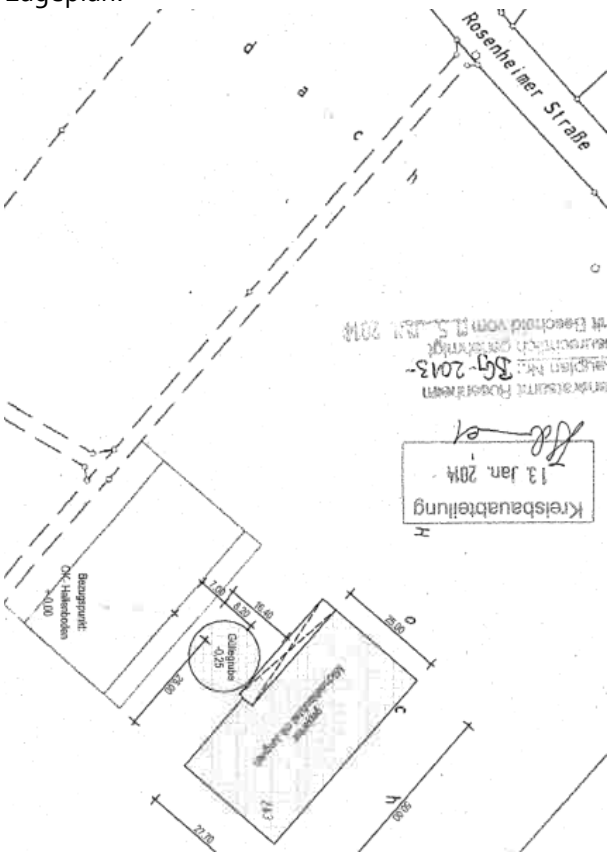
Sachverhalt:

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

Die Gemeinde Prutting erhielt einen Antrag auf Verlängerung des genehmigten Bauvorhabens „Errichtung einer Güllegrube (BG-2016-86...)" in der Nähe der Rosenheimer Straße auf Flur Nr. 263. Die Genehmigung gilt noch bis 14.01.2024, der Verlängerungsantrag ist somit fristgerecht eingegangen. Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen.

Lageplan:



Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt der Verlängerung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Errichtung einer Güllegrube (BG-2016-86...) in der Nähe der Rosenheimer Straße auf Flur Nr. 263 das gemeindliche Einvernehmen.

Ja: 14 Nein: 0

Erster Bürgermeister Johannes Thusbaß schließt die Sitzung um 21:20 Uhr.

★★★

Thusbaß Erster Bürgermeister	Ertl Schriftführer/in