

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats
vom 06.11.2018
im Rathaus Schneizlreuth

Beginn: 19:01 Uhr
Ende: 20:01 Uhr

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Wolfgang Simon

Gemeinderäte:

Christian Bauregger
Martina Gruber
Heinrich Steyerer
Franz Strobel
Hermann Pichler
Stefan Häusl

Manfred Bauregger
Rita Staat-Holzner
Ulrich Schröter
Martin Holzner
Hermann Wellinger
Elke Nagl

Entschuldigt fehlten:

./.

Unentschuldigt fehlten:

./.

Schriftführer:

Michael Faber

Zur öffentlichen Sitzung waren außerdem geladen und erschienen:

-/-

Tagesordnung

der öffentlichen Sitzung laut Ladung:

Sitzungstag: 06.11.2018

1. **Beschlussfassung über die Tagesordnung**
2. **Genehmigung der Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09.10.2018**
3. **Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage;
Bauort: Weikertsteinstr.8, Schneizlreuth, Weißbach a.d.A.;
Genehmigung im Freistellungsverfahren**
4. **Bauleitplanung Ferienwohnanlage Brunnhaus Nagling;
Aufstellungsbeschluss; Planungsauftrag**
5. **Bauleitplanung „Motzenwirt“;
Beratung, Information,
ggfs. Aufstellungsbeschluss, Planungsauftrag**
6. **Beratung über Ergebnisse der Bürgerinformation bezüglich Rathausumbau,
gegebenenfalls Beschlussfassung**
7. **Öffentliche Bekanntmachungen**
8. **Öffentliche Anfragen**

Information zu einzelnen Tagesordnungspunkten:

Zu TOP 2 Niederschrift der letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09.10.2018

Sitzungstag: 06.11.2018

Tagesordnungspunkt: 01

Gegenstand und Inhalt: Beschlussfassung über die Tagesordnung

Begrüßung durch den Bürgermeister.

Feststellung über ordnungsgemäß erfolgte Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates.

Beschluss:

Der Tagesordnung in der vorgelegten Form wird zugestimmt. aufgenommen.
Die Tagesordnungspunkte 9 bis 14 werden in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

Abstimmung:	Anwesend: 13	Dafür: 13	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

Tagesordnungspunkt: 02

Gegenstand und Inhalt: Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09.10.2018

Der Protokollentwurf zur letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09.10.2018 wurde den Gemeinderäten per E-Mail am 22.10.2018 zugesandt.

Beschluss:

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 09.10.2018 wird genehmigt (Art. 54 GO).

Abstimmung:	Anwesend: 13	Dafür: 12	Dagegen: 0
(Gemeinderätin Elke Nagl war in der letzten Sitzung nicht anwesend).			

Sitzungstag: 06.11.2018

Tagesordnungspunkt: 03

Gegenstand und Inhalt: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage;
Bauort: Weikertsteinstr.8, Schneizlreuth, Weißbach a.d.A.;
Genehmigung im Freistellungsverfahren

Sachverhalt:

Antrag auf Genehmigungsfreistellung für o. g. Bauvorhaben;

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 47/12, Gemarkung Weißbach a.d.Alpenstraße soll ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Seelauer Feld“ und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Bei einem Antrag auf Freistellung hat die Gemeinde keine Prüfpflicht der Antragsunterlagen. Für die Einhaltung der Festsetzungen haften der Planer und der Bauherr. Von Seiten der Verwaltung werden die Festsetzungen nur überschlägig geprüft, eine detaillierte Überrechnung der GRZ, GFZ, Aufschüttungen etc. erfolgt nicht. Diesen Hinweis erhält der Bauherr in seinem Anschreiben zur Genehmigungsfreistellung.

Einen Freistellungsantrag kann laut Geschäftsordnung der 1. Bürgermeister als Geschäft der laufenden Verwaltung behandeln. Bei dieser Verfahrensweise wird der Antrag in der nächsten Gemeinderatssitzung nur bekannt gegeben.

Nach überschlägiger Prüfung der Antragsunterlagen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten. Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschoßflächenzahl (GFZ) werden nicht überschritten. Das Bauvorhaben liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Der Antrag kann im Freistellungsverfahren behandelt werden. Das Vorhaben benötigt keine Befreiungen. Die Gemeinde verzichtet auf die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens.

Der Gemeinderat wird über die Freistellung informiert.

Abstimmung:	Anwesend: 13	ohne Abstimmung
-------------	--------------	-----------------

Tagesordnungspunkt: 04

Gegenstand und Inhalt: Bauleitplanung Ferienwohnanlage Brunnhaus Nagling; Aufstellungsbeschluss; Planungsauftrag

Sachverhalt:

Im Bereich des ehemaligen Brunnhauses Nagling im Ortsteil Weißbach an der Alpenstraße auf den Flurnummern 74, 75, 76 und 77 der Gemarkung Weißbach a. d. Alpenstraße soll eine Ferienwohnanlage entstehen.

Geplant ist, auf dem Grundstück 5 neue Wohnhäuser für Feriennutzung zu errichten. Diese Wohnhäuser, ähnlich einem sog. „Chaletdorf“, sollen als sog. Atriumhäuser über einen Betreiber an Gäste für deren Ferienaufenthalt vermietet werden. Die Wohnfläche der Häuser sollen jeweils 80 qm nicht überschreiten und für 2-5 Personen ausgelegt sein.

Das bestehende Brunnhaus Nagling soll neben der bereits bestehenden Wohnnutzung mit einer zusätzlichen Ferien-Wohneinheit belegt und entsprechend adaptiert werden (weitere 2 Wohneinheiten).

Die Bauvoranfrage vom 31.01.2018 der Antragsteller ergab, dass zur Realisierung des Vorhabens eine Bauleitplanung notwendig ist.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 05.06.2018 beschlossen hierzu eine Bauleitplanung durchzuführen, wenn die Abwasserentsorgung der geplanten Ferienwohnanlagen mit dem bestehenden Haus durch eine eigenständige Kleinkläranlage möglich ist.

Mittlerweile liegt hierzu ein Gutachten vor der dies bestätigt.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme sämtlicher Planungs- und Gutachterkosten wurde mittlerweile von der Verwaltung ausgearbeitet und den Antragstellern zur Unterzeichnung vorgelegt.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Die Grundstücke befinden sich derzeit alle im Außenbereich. Eine mögliche Bebauung kann nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erreicht werden.

Im Flächennutzungsplan der ehemaligen selbständigen Gemeinde Weißbach an der Alpenstraße ist der Planbereich als „landwirtschaftliche Nutzungsfläche“ „Bäuerliches Gehöft“ und „Splitterbebauung“ dargestellt.

Eine Nutzung der Grundstücke zur weiteren (Ferien-) Wohnbebauung widerspricht den Grundsätzen des derzeitigen rechtskräftigen Flächennutzungsplans, eine entsprechend aussagekräftige Begründung für das Vorhaben ist daher dringend angezeigt. Ebenso die Vorgaben, dass der Innenbereichsentwicklung Vorrang vor der Außenbereichsentwicklung gegeben werden muss. Ein entsprechend erfahrenes Planungsbüro ist daher notwendig, da die Abwägung zu dieser Problematik sicher nicht einfach werden wird.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans muss auf jeden Fall im zweistufigen Regelverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit einer Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans kann im Parallelverfahren erfolgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Ferienwohnanlage Brunnhaus Nagling“ für die Grundstücke Fl. Nr. 74, 75, 76 und 77 Gemarkung Weißbach a. d. Alpenstraße als auch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Der Bebauungsplan ist im zweistufigen Regelverfahren aufzustellen.

Die Gemeinde Schneizdreuth beauftragt das Architekturbüro Michael Dufter, Weißbach a.d.Alpenstraße mit der Bauleitplanung.

Abstimmung:	Anwesend: 13	Dafür: 13	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

**Gegenstand und Inhalt: Bauleitplanung „Motzenwirt“;
Beratung, Information,
ggfs. Aufstellungsbeschluss, Planungsauftrag**

Der Bürgermeister informiert den Gemeinderat über den aktuellen Sachstand bezüglich einer Bauleitplanung im Ortsteil Ristfeucht im Bereich „Motzenwirt“.

Derzeit liegt vom Planungsbüro Michael Dufter, Weißbach a.d.Alpenstraße eine erste Planungsskizze vor, die eine Wohnbebauung mit ca. 16 Bauplätzen sowie einem integriertem Nahversorger vorsieht.

Der Bürgermeister stellt den Gemeinderäten die Planung vor und bittet um Stellungnahme.

Gemeinderat Manfred Bauregger sieht im Bereich des geplanten Weges zum Nahversorger beim Winterdienst in Sachen Schneeablagerung Probleme.

Der notwendige Immissionsschutz gegenüber die Bundesstraße soll durch einen Lärmschutzwall realisiert werden.

Vorab sollte sich nun der Gemeinderat einigen wieviel Baugründe hier im „Einheimischenmodell“ angeboten werden sollen und wieviele im sog. freien Verkauf.

Mehrheitlich einigte sich der Gemeinderat für ein 60:40 Verhältnis (60 % nach Einheimischenmodell und 40 % Freiverkauf).

Mit dem Grundeigentümer sollte noch klar definiert werden ob er im neuen Baugebiet Baugründe für sich in Anspruch nehmen will (Eigenbedarf oder Freiverkauf).

Gemeinderat Hermann Wellinger gibt zu bedenken, bei einer sofortigen kompletten Überplanung der über 10 ha großen Fläche dem derzeitigen Bedarf nicht entspricht. Hier besteht die Gefahr bei langjährigem Nichtverkauf, dass die Gemeinde durch Erschließungskosten belastet wird. Man solle hier überlegen zunächst weniger Bauplätze zu schaffen.

Auch Gemeinderat Stefan Häusl gibt hier zu bedenken, dass hier auch noch ein weiterer Bewerber zur Schaffung von Bauland im unmittelbar benachbarten Ortsteil Melleck vorhanden ist. Hier wäre dann der Bedarf an Einheimischen Modell mehr wie abgedeckt.

Gemeinderat Christian Bauregger sieht dies nicht als Problem, hier solle per Satzung die Möglichkeit geschaffen werden, die Plätze die nicht nach Einheimischenmodell verkauft werden können, im freien Markt zu verkaufen.

Gemeinderätin Martina Gruber gibt hier zu bedenken, ob die Entscheidung ob hier Wohnbaugrundstücke entstehen sollen nicht grundsätzlich die Frage des derzeitigen zu erstellenden Flächennutzungsplanes sei. Den Vorschlag hält der Bürgermeister für nicht erstrebenswert, da dies eine Verzögerung von mindestens zwei Jahren zur Folge.

In Sachen Finanzierung der Baulanderschließung legt der Bürgermeister dem Gemeinderat in der kommenden Sitzung ein Angebot der Grundstücksbeschaffungs und –erschließungs GmbH Bayerngrund vor.

Allgemein spricht sich der Gemeinderat einheitlich für eine Wohnbebauung aus.

Bis zur nächsten Beratung soll ein Angebotspreis für den Grundstücksbesitzer erarbeitet werden.

Abstimmung:	Anwesend: 13	ohne Abstimmung
-------------	--------------	-----------------

Tagesordnungspunkt: 06

Gegenstand und Inhalt: Beratung über Ergebnisse der Bürgerinformation bezüglich Rathausumbau, gegebenenfalls Beschlussfassung

Der Bürgermeister informiert den Gemeinderat über den aktuellen Stand beim Rathausumbau. Derzeit liegen Informationen vor, dass sich der KIP-Förderbetrag der Regierung erhöht. Man erwartet nun eine schriftliche Benachrichtigung.

Bei der durchgeführten Bürgerinformation haben einige Gemeinderäte teilgenommen. Der Bürgermeister fragt welchen Eindruck bzw. Ergebnisse diese hier haben.

Gemeinderat Manfred Bauregger sprach die Sorge der Bürger über die Finanzierung der ganzen derzeitigen Bauprojekte an. Der Rathausumbau soll weiter durchgeführt werden, man müsse die Zuwendung nehmen.

2. Bürgermeister Heinrich Steyerer findet nach den Ergebnissen der Bürgerinformation eine neue Beschlussfassung nicht notwendig.

Gemeinderat Christian Bauregger wie auch Gemeinderätin Martina Gruber gaben zu bedenken, dass bei weiteren Preissteigerungen (20% bei Ausschreibung) an einen Ausstieg nach den Ergebnissen der Submission gedacht werden solle.

Christian Bauregger erinnerte an die Preissteigerungen der seit der Entscheidung zum Rathausumbau.

Insgesamt erhöhten sich die von der Gemeinde zu finanzierenden Kosten von ursprünglich 370.000 € auf nun für 2019 prognostiziert 670.000 €. Unbedingt soll man die weitere Preissteigerung im Auge halten um die „Reißleine“ noch ziehen zu können.

Bereits eine Preissteigerung von gut 10 % wäre die von der Verwaltung genannte Neuverschuldung bei 1,1 Mio. €. Diese entstünde u.a. noch durch die Anschaffung eines neuen Feuerwehrfahrzeuges für Weißbach sowie den geplanten Bau des Feuerwehrhauses in Unterjettenberg.

Gemeinderat Hermann Wellinger fragt an was im Falle einer Preissteigerung von über 20 % nach Submissionsergebnis zu geschehen habe.

Bürgermeister Simon entgegnete, dass die Sachlage dann sicher noch einmal geklärt werden müsste.

Abstimmung:	Anwesend: 13	ohne Abstimmung
-------------	--------------	-----------------

Tagesordnungspunkt: 07**Gegenstand und Inhalt: Öffentliche Bekanntmachungen****Bürgermeister Simon**

informiert über die Gewährleistungs-Baumaßnahme zum Kanalbau im Ortsteil Ulrichsholz. Hier werden noch in dieser Woche die Kanalschächte dem Straßenniveau angepasst sowie eine neue Asphaltverschleißschicht angebracht.

Tagesordnungspunkt: 08**Gegenstand und Inhalt: Öffentliche Anfragen****Gemeinderat Ulrich Schröter**

fragt ob es in Sachen Lärmschutzmaßnahme im Ortsteil Unterjettenberg – Oberdorf Neuigkeiten gibt.

Bürgermeister Simon informiert über die vom Straßenbauamt durchgeführten Berechnungen die ergaben, dass bei keinem Anwohner der Bundesstraße der Immissionswert überschritten sei.

Gemeinderat Stefan Häusl

regt an ob im Bereich des Oberdorfes von Unterjettenberg im Streckenverlauf bei der Viehquerung eine Geschwindigkeitsmessung angeregt werden sollte.

Gemeinderat Ulrich Schröter

regt an beim Straßenbauamt weiter über eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 60 km/h auf der Bundesstraße im Bereich des Oberdorfes von Unterjettenberg zu diskutieren.

Die öffentliche Sitzung endete um 20.01 Uhr.

Für die Richtigkeit der Niederschrift, 07.11.2018

Wolfgang Simon
Erster Bürgermeister

Michael Faber
Schriftführer