



GEMEINDE SCHNEIZLREUTH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag,09.02.2021
Beginn:	19:01 Uhr
Ende	20:24 Uhr
Ort:	im Vereinsheim in Unterjettenberg

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Simon, Wolfgang, Dipl.-Päd. (Univ.)

Mitglieder des Gemeinderates

Bauregger, Christian, Dipl.-Ing. (FH)

Bauregger, Erwin

Bauregger, Manfred

Bauregger, Tobias

Eder, Angelika, Dr.

Häusl, Stefan Johann

Holzner, Josef jun.

Kagerer, Wolfram Georg, Dipl.-Ing.

Lohmann, Sven

Niederberger, Lukas

Zitzelsperger, Peter, Dipl.-Verww. (FH)

Schriftführer

Faber, Michael

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Danzl, Susanne

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Beschlussfassung über die Tagesordnung
2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift 19.01.2021
3. Bauantrag;
Ersatzbau des bestehenden Wohnhauses mit Neubau eines forstwirtschaftlichen Betriebsgebäudes mit Betreiberwohnung;
Bauort: Ortsteil Fronau, Hausnummer 1;
4. Baunovelle Bayerische Bauordnung - Information zum Abstandsflächenrecht
5. öffentliche Bekanntmachungen
6. öffentliche Anfragen

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Beschlussfassung über die Tagesordnung

Begrüßung durch den Bürgermeister.
Feststellung über die ordnungsgemäß erfolgte Ladung sowie Beschlussfähigkeit des Gemeinderates.

Beschluss:

Der vorgelegten Tagesordnung wird zugestimmt.
Die Tagesordnungspunkte 7 bis 13 werden in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 12 Anwesend 12

2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift 19.01.2021

Der Protokollentwurf zur letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.01.2021 liegt dem Gemeinderat vor.

Beschluss:

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 19.01.2021 wird genehmigt (Art. 54 GO).

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

1 Enthaltung durch Gemeinderätin Susanne Danzl wegen Nichtanwesenheit an der Sitzung (Gemeinderätin Susanne Danzl an der heutigen Sitzung auch abwesend)

3 Bauantrag; Ersatzbau des bestehenden Wohnhauses mit Neubau eines forstwirtschaftlichen Betriebsgebäudes mit Betreiberwohnung; Bauort: Ortsteil Fronau, Hausnummer 1;

Sachverhalt:

Am 02.02.2021 wurde in der Gemeindeverwaltung der o.g. Bauantrag vorgelegt.

Auf dem Baugrundstück (Fl.Nrn. 255, 258, 259, 260, 261 Gemarkung Ristfeucht) steht derzeit ein Wohngebäude. Dieses Gebäude soll nun abgerissen werden.

Als Ersatzbau soll ein Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten entstehen. Der Ersatzbau soll in Massivbau als Ziegelbauweise mit Pfettendachstuhl und roter Ziegeleindeckung errichtet werden.

Zusätzlich soll ein neues forstwirtschaftliches Betriebsgebäude mit einer Betriebsleiterwohnung errichtet werden. Der Wohnungsteil soll in Blockbauweise und der forst- landwirtschaftliche Nutzungsteil in Holzständerbauweise errichtet werden. Beides mit Pfettendachstuhl und einer roten Ziegeleindeckung.

Hinzu ist die Errichtung eines Carports mit 3 Stellplätzen in Stahlbetonweise und Holzständerbauweise mit roter Ziegeleindeckung geplant.

Die sichtbaren Stützmauern sowie Einfassungen sollen aus heimischen Naturstein in offener Bauweise errichtet werden. Gepflasterte Flächen aus Naturstein. Alle Fahrflächen und Abstellflächen werden mit Bindekies hergestellt.

Der zu errichtende Wohnraum im Ersatzbau des bestehenden Wohngebäudes wird durch den Bauherrn der Vermietung zugeführt. Ein Abverkauf ist nicht beabsichtigt.

Die Betreiberwohnung wird entweder von Gesellschaftern des Bauherrn oder Mitarbeitern des Selben genutzt.

Die Bauherrin ist eine Immobiliengesellschaft im Familienbesitz und befasst sich neben der Landwirtschaft mit der Vermietung und Verpachtung eigener Immobilien.
Der Betrieb umfasst insgesamt 399.122 qm land- und forstwirtschaftliche Fläche.

Der Betrieb in Fronau umfasst 299.568 qm land- und forstwirtschaftliche Fläche die durch den Bauherrn eigenverantwortlich und auf eigene Rechnung bewirtschaftet wird.

Die Gesellschaft ist als landwirtschaftlicher Betrieb beim Amt für Land- und Forstwirtschaft in Traunstein gelistet.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Das im Außenbereich der Gemeinde Schneizlreuth geplante Vorhaben ist privilegiert im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB.

Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen, die Erschließung ist gesichert durch Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße im Ortsteil Fronau und Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung.

Ein Anschluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung liegt nicht vor.

Beratung:

Der Gemeinderat möchte nach Diskussion festhalten, dass für die Öffentlichkeit eine Durchfahrts- wie Durchgangsmöglichkeit bestehen bleiben muss. Die Benutzung des Verbindungsweges vom Ortsteil Fronau bis nach Ulrichsholz ist sehr wichtig und muss der Öffentlichkeit weiters möglich bleiben.

Weiter muss die Durchfahrt für die Waldbauern zur Bewirtschaftung ihrer Waldflächen weiter möglich sein.

Der Gemeinderat hat Bedenken, dass hier im Wege einer privilegierten Bebauung und einer Errichtung von 3 Wohnungen ein Weiterverkauf durchgeführt wird. Dies solle im Aussenbereich unterbunden werden. Die errichteten Wohnungen sollen gesichert im Eigentum des Bauherrn verbleiben und nicht spekulativ verkauft werden, um das privilegierte Bauen im Aussenbereich nicht zu umgehen.

Mit einer Abstimmung von 12:0 wurde dem Zuhörer Hubert Loider, Schneizlreuth-Fronau das Rederecht erteilt. Weitere nennenswerte Informationen brachte diese Meldung aber nicht.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 3 Anwesend 12

4 Baunovelle Bayerische Bauordnung - Information zum Abstandsflächenrecht

Bürgermeister Simon bittet den anwesenden Geschäftsleiter Michael Faber um das Wort, um die Einzelheiten der Novelle der Bayerischen Bauordnung darzustellen:

Zum 01.02.2021 trat die Änderung der Bayerischen Bauordnung in Kraft. Unter anderem werden hier die Abstandsflächen neu definiert.

Die neue Abstandsflächenberechnung hat sich an der seit vielen Jahren existierenden Musterbauordnung orientiert, die ursprünglich nach Bayerischem Vorbild entwickelt wurde, von dieser aber in der Bayerischen Bauordnung abgewichen war.

Durch die Novelle können nun deutlich geringere Abstandsflächen entstehen.

Der bisherige Faktor von 1,0 und 0,5 für 2 Außenwände bis 16 m Länge, wird auf 0,4 für nun alle 4 Seiten reduziert. Das Mindestabstandsflächenmaß von 3 m bleibt aber unangetastet.

Der bayerische Landtag möchte hier nun ein schlankes und effizientes Bauen ermöglichen. Bauen soll dadurch beschleunigt, günstiger und flächensparender werden.

Gerichtlich wurde in den Bundesländern die die Musterbauordnung im Abstandsflächenrecht angewandt haben vielfach entschieden, dass mit 0,4 die Schutzzwecke des Abstandsrechtes gewahrt werden, die Belichtung, Belüftung, Besonnung und der Sozialabstand gewahrt sind.

Der Gesetzgeber hat der Kommune nun den Weg eröffnet durch einen Satzungserlass von den Festsetzungen der Baunovelle abzuweichen. Hier darf aber nur der Faktor H, nicht aber die Dachflächen und Giebelberechnungen geändert werden.

Allerdings wird mit einem Satzungserlass (Bsp. Wieder 1 H) der Status Quo der alten BayBO nicht erreicht.

Faber geht noch auf einige Berechnungsbeispiele ein, wird den Gemeinderäten in den nächsten Tagen eine ausgearbeitete pdf Präsentation zur Verfügung stellen.

Er weist noch darauf hin, dass ein Satzungserlass nur einzelne Ortsteile abdecken soll und sehr gut begründet sein müssen. Hier nimmt man ja auch den Bürgern Baurecht weg, die gerichtlich dagegen vorgehen können.

Durch die neue Verminderung der Abstandsflächen, können bei Familiengrundstücken für die Kinder eine Möglichkeit entstehen auf das elterliche Grundstück zu bauen. Kleinere Grundstücke können besser ausgenutzt werden. Durch einen Satzungserlass können evtl. Haftungen für die Gemeinde entstehen, da hier in das Vermögensrecht eingegriffen wird.

Beratung:

Der Gemeinderat ist nach längerer Diskussion der Meinung, dass hier keine Satzung im Gemeindebereich Schneizlreuth erlassen werden soll. Hier sollte man in Bereichen in denen die Gefahr von größeren Einwirkungen auf die Nachbarschaft die durch das neue Abstandsflächenrecht entstehen mittels gezielter Bauleitplanung einwirken.

Hier können durch Baulinien, Baugrenzen oder Festsetzungen der Bauweisen städtebauliche Regelungen flexibel und auf die einzelnen Geltungsbereiche Regelungen getroffen werden.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 12

Bauvoranfrage Auenstraße 25, Weißbach a.d.A.

Die im Gemeinderat behandelte Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garage wurde nach ablehnendem Eilvernehmen des Gemeinderates am 08.12.2020 vom Bauherrn, der Immobilien Freistaat Bayern, mit Erklärung vom 21.01.2021 gegenüber dem Landratsamt zurückgenommen.

Der Bauherr hat nun vor dem Einreichen einer abgeänderten Bauvoranfrage über das Planungsbüro APPS Sorger & Partner, Reichenhall ein neues Rendering vorgestellt.

Die Ansichten zeigen nun eine Satteldachgestaltung auf den unveränderten Grundrissen mit einer Quergiebelausbildung sowie eine Holzverkleidungsoptik.

Es bleibt bei einem zweigeschossigen Entwurf.

Der Gemeinderat steht einem Bauvoranfragen mit den vorgeführten Darstellungen positiv gegenüber.

Bauleitplanung Unterjettenberg

Bürgermeister Simon informiert den Gemeinderat über die nun abgelaufene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Bauleitverfahren zur 8. Änderung des Baulinienplanes Unterjettenberg.

Der bevorstehende Abwägungsprozess muss sich nun mit durch das Amt für Forsten ausgesprochenen Haftungsproblematik auseinandersetzen. Hier möchte der Bürgermeister für die Gemeinde keine Haftungen bei Baustürzen weder in Sach- noch bei Personenschäden übernommen haben. Nach Rücksprache mit Herrn Rauscher vom Forstamt sollte man die Baumschau im Abwägungsprozess mit aufnehmen.

Desweiteren stellt das LRA fest erst nach Rechtskraft des derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan Rechtskraft durch Satzungserlass erwirken.

Desweiteren hat sich die Gemeinde zum Ausbaustart der Erschließungsstraße Unterjettenberg zu entschließen, bzw. diesen zu starten. Dies schreibt das LRA.

Bis zur kommenden Sitzung sollen die Abwägungsbeschlüsse vorbereitet werden.

Radweg Weißbach – Inzell

Der Bürgermeister informiert den Gemeinderat über den aktuellen Sachstand. Der Gemeinde wurde nun eine Vereinbarung vom Straßenbauamt Traunstein und den Bayerischen Staatsforsten vorgelegt.

In diesem verpflichtet sich die Gemeinde die Planung durchzuführen. Die Ausschreibung, Vergabe und Bauüberwachung übernimmt die Straßenbauverwaltung, sowie die Baukosten mit Beschilderung.

Die Gemeinde soll hier auch die Erhaltung (Winterdienst- und Grünpflege) übernehmen.

Wasserleitungserneuerung Saalach Schneizlreuth

Der Bürgermeister informiert den Gemeinderat über den stattgefundenen Termin mit einem Landschaftsplanungsbüro bezüglich der Abholzung an den Baugruben.

Die Abholzarbeiten werden noch bis Ende Februar durch den Bauhof durchgeführt.

Insgesamt liege man im straffen Zeitplan im Jahr 2021 mit der Baumaßnahme fertig zu werden.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 12

6 öffentliche Anfragen

Gemeinderat Sven Lohmann

Gemeinderat Lohmann fragt an, ob an der Tourismus-Information am neuen Rathaus noch geplant ist ein deutliches Hinweisschild anzubringen.

Geschäftsleiter Faber erklärte hierzu, dass dies im Zusammenhang mit der Aussenbeschilderung im Frühjahr 2021 noch vorgenommen wird.

Gemeinderat Josef Holzner

Gemeinderat Holzner bittet die Verwaltung um zeitnahe Einstellung der öffentlichen Niederschriften in die gemeindliche Homepage.

Geschäftsleiter Faber erklärte hierzu, dass dies erst nach Genehmigung in der folgenden Sitzung durch den Gemeinderat aktualisiert werden kann.

Derzeit fehlt aber die Sitzungsveröffentlichung vom 08.12.2020. Dies wird umgehend nachgeholt.

Gemeinderat Christian Bauregger

Gemeinderat Bauregger informiert den Gemeinderat noch, dass nach der Stellungnahme der Gemeinde zur Erweiterung der militärischen Schutzzone auf der Reiter Alpe darüber Hinaus die Almbauern eine eigene Stellungnahme an die Regierung von Oberbayern nachgereicht hat.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 12

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Dipl.-Päd. (Univ.) Wolfgang Simon um 20:24 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dipl.-Päd. (Univ.) Wolfgang
Simon
Erster Bürgermeister

Michael Faber
Schriftführung