

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats
vom 16.02.2016
im Rathaus Schneizlreuth**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21.00 Uhr

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

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Wolfgang Simon

Gemeinderäte:

Bauregger Christian
Gruber Martina
Nagl Elke
Steyerer Heinrich
Strobel Franz
Häusl Stefan

Bauregger Manfred
Holzner Martin
Pichler Hermann
Staat-Holzner Rita
Schröter Ulrich

Entschuldigt fehlten:
Wellinger Hermann

Unentschuldigt fehlten:
-/-

Schriftführer:
Brigitte Maier-Gruber

Zur öffentlichen Sitzung waren außerdem geladen und erschienen:
Architekt Michael Dufer, Weißbach a.d.Alpenstraße

Tagesordnung

der öffentlichen Sitzung laut Ladung:

Sitzungstag: 16.02.2016

1. Beschlussfassung über die Tagesordnung (Aufnahme neuer TOP)
2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.01.2016 sowie des berichtigten Protokolls vom 01.12.2015
3. Information zum Ausbau der B 21 im Bereich des sogenannten „Bodenbergs“ durch das staatliche Bauamt Traunstein
4. Bebauungsplan Weißbach-Mitte-Feuerwehr: Entscheidung des Gemeinderats über den Vorentwurf
5. Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Nutzungsänderung des ehemaligen Gasthauses in Kibling 1 – Nutzung als Unterkunft für Asylbewerber
6. Öffentliche Bekanntmachungen
7. Öffentliche Anfragen

Information zu einzelnen Tagesordnungspunkten:

- Zu TOP 2 Entwurf des Protokolls der letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.01.2016
Berichtigtes Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 01.12.2015
- Zu TOP 3 Ein Vertreter des staatlichen Bauamtes informiert über die geplanten Arbeiten und den geplanten Zeitrahmen der Arbeiten am Bodenbergs (Herr Zumbrunnen hat abgesagt)
- Zu TOP 4 Planvarianten A und B (mit oder ohne Überplanung des benachbarten Tankstellenareals)
Der beauftragte Planer, Herr M.Dufter steht für Fragen in der Sitzung zur Verfügung

Sitzungstag: 16.02.2016

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.

Die Tagesordnungspunkte 8 bis 13 werden in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

Abstimmung:	Anwesend: 12	Dafür: 12	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

Tagesordnungspunkt: 02

Gegenstand und Inhalt: Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.01.2016 sowie des berechtigten Protokolls vom 01.12.2015

Der Protokollentwurf zur letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.01.2016 sowie das berechnigte Protokoll vom 01.12.2015 lag den Gemeinderäten mit der Ladung vor.

Beschluss:

a)

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 19.01.2015 wird genehmigt (Art. 54 GO).

b)

Das berechnigte Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 01.12.2015 wird genehmigt (Art. 54 GO).

Abstimmung:	Anwesend: 12	Dafür: 11	Dagegen: 0
(jeweils 1 Enthaltung durch Häusl Stefan wegen Nichtanwesenheit in der letzten Sitzung sowie eine Enthaltung durch Holzner Martin wegen Nichtanwesenheit am 01.12.2015)			

Tagesordnungspunkt: 03

**Information zum Ausbau der B 21 im Bereich des
sogenannten „Bodenberges“ durch das staatliche Bauamt
Traunstein**

Da Herr Zumbrunnen vom staatlichen Bauamt aus Krankheitsgründen abgesagt hat, übernahm Bürgermeister Simon die Information mittels Beamer über die geplanten Arbeiten und den geplanten Zeitrahmen der Arbeiten am Bodenberges.

Voraussichtliche Dauer der Maßnahme ist in fünf Bauabschnitten von 2016 – 2020.

Hauptzweck ist die Ertüchtigung der Standfestigkeit der bestehenden Stützbauwerke und Verbesserung der Absturzsicherungen.

Weitere Ziele sind eine moderate Linienverbesserung und Verbesserung Entwässerung.

Schutzbauwerke Georisiken (Steinschlag, Lawine, usw.) sollen neu erstellt werden.

2016 wird eine Pilotstrecke ausgeführt; Bauzeit April – Juni 2016 und Sept.- Dez. 2016.

Es erfolgt keine Vollsperrung, sondern eine halbseitige Sperre mit Lichtsignalanlage.

Abstimmung:	keine Anwesend:	Dafür:	Dagegen:
-------------	-----------------	--------	----------

Tagesordnungspunkt: 04

**Bebauungsplan Weißbach-Mitte-Feuerwehr:
Entscheidung des Gemeinderates über den Vorentwurf**

**Bebauungsplan Nr. 17 „Weißbach-Mitte-Feuerwehr“
-Entscheidung zwischen Alternativen über einen Vorentwurf-**

Anlagen:

Planvarianten A und B (mit oder ohne Überplanung des benachbarten Grundstückes samt Tankstelle);

Sachverhalt mit Rechtlicher und fachlicher Würdigung:

1. Ausgangssituation

Durch den Neubau der Feuerwehr auf den Fl.Nrn. 310/2 u. 310/15 entsteht für die
- zwischen der künftigen Feuerwehr und der Tankstelle liegende - Fl.Nr. 310/5 (Pletschacher)
Baurecht nach §34 BauGB, weil es sich nach vollzogener Bebauung mit dem Feuerwehrhaus
um eine Baulücke handeln wird.

Dies hat zur Folge, dass sich eine potenzielle Bebauung in diesem Bereich nach dem Einfügegebot des Innenbereichs richtet.

Eine Steuerbarkeit von Nutzungsart und Bebauungsdichte durch die Gemeinde ist dann nicht mehr bzw. nur mehr sehr eingeschränkt gegeben.

Um beispielsweise eine heranrückende Wohnnutzung direkt in die Nähe Grundstücksgrenze des Feuerwehrhauses und damit verbundene Nutzungskonflikte (Immissionsschutz!) zu verhindern, ist es daher notwendig, diesen Zwischenraum zwischen Feuerwehrhaus und Tankstelle in die Planung aufzunehmen. So kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung ohne Zielkonflikte erfolgen.

Das Grundstück Fl.Nr. 310/5 muss demzufolge eine Pufferfunktion erhalten, um Wohnnutzung von den von der Feuerwehr ausgehenden Emissionen (Ausrücken Nacht, Übungen, Veranstaltungen am Wochenende etc.) auf Abstand zu halten. Diese Pufferzone wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgeschlagen (z.B. private Grünfläche oder Ausgleichsfläche).

Theoretisch wären auch andere Nutzungen dieser Fläche denkbar, hierfür sollte aber vorher das Einverständnis des Grundstückseigentümers Pletschacher eingeholt werden.

Eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit für das Tankstellengrundstück wird in beiden Planungsvarianten vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Einfahrt zum Tankstellengrundstück. Damit wird dem betroffenen Grundundstückseigentümer in einem (flächenmäßig untergeordnetem) Teilbereich seines Grundstückes Fl.Nr. 310/5 Baurecht eingeräumt, während gleichzeitig die notwendige räumliche Pufferzone planerisch realisiert werden kann.

2. Planungsvarianten

Variante A

Diese Planungsvariante sieht neben der Überplanung des eigentlichen Feuerwehrgrundstückes lediglich eine private Grünfläche auf der Fl.Nr. 310/5 vor. Diese Grünfläche ist keine überbaubare Grundstücksfläche, somit kann keine lärmsensible Wohnnutzung an das Feuerwehrhaus „heranrücken“.

Die Grünfläche hat eine mittlere Länge von ca. 50m in Richtung Tankstelle. Eine kleinere Teilfläche der Fl.Nr. 310/5 wird nicht überplant. Auf dieser Fläche besteht eine Erweiterungsmöglichkeit für den Gewerbebetrieb Tankstelle, welche sich nach dem Einfügegebot des Innenbereichs regelt.

Alternativ zur Festsetzung einer privaten Grünfläche könnte die Fläche auch als Ausgleichsfläche für die Feuerwehr genutzt werden. Diese Option sollte aber nur angewendet werden, wenn der Grundstückseigentümer einverstanden ist und ggf. sogar einem Erwerb dieser Fläche durch die Gemeinde zustimmt.

Variante B:

Im Unterschied zur Variante A umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusätzlich das gesamte Tankstellengrundstück. Die räumliche Ausdehnung einer Bebauung

insbesondere im Bereich der möglichen Erweiterung (der jetzigen Tankstelle) kann damit konkret geplant werden.

Als Nutzungsart wird ein Mischgebiet vorgeschlagen, weil bereits die nähere Umgebung durch eine Mischnutzung geprägt ist. Über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung des Grundstückes ist es möglich, die künftige Bebauungsdichte zu steuern.

Variante B ist in Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung das schlüssigere Konzept. Allerdings ist die Planungskomplexität im Vergleich zur Variante A höher, weil u.a. die Stellungnahmen der TÖB auch die Überplanung des Tankstellengrundstückes bewerten werden.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Planungsvariante A müssen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff „Feuerwehrhaus“ vorgesehen werden.

Bei der Planungsvariante B muss darüber hinaus berücksichtigt werden, dass auch für das Tankstellengrundstück die Eingriffsregelung anzuwenden ist. Auch dieses Grundstück muss dann der Bewertung durch den Landschaftsplaner unterzogen werden und ggf. entsprechende Ausgleichsflächen und -maßnahmen (zumindest für die zusätzlich mögliche Erweiterung/Entwicklung des Grundstückes) beigestellt werden.

Diese Flächen können auf die Fl.Nr. 310/5 im Bereich der im Konzept eingezeichneten Grünfläche gelegt werden, weil sie dem Grundstückseigentümer selbst dienen. Die Pflegemaßnahmen für die Fläche wären vom Grundstückseigentümer selbst (spätestens bei Umsetzung einer baulichen Erweiterung seines Betriebs) zu leisten. Es ist aber von Seiten der Gemeinde zu überlegen, wer Kostenträger für den erhöhten Planungsaufwand seitens des Landschaftsplaners sein wird (Mehraufwand für die Berechnung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Umweltbericht etc.).

Ggf. sollte vorab mit dem Büro Grandl abgeklärt werden, wie hoch der Mehraufwand hierfür tatsächlich ausfällt. Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur u. Landschaft sollen Flächen auf dem Grundstück des in Aufhebung befindlichen Bebauungsplanes „Schneizldreuth West“ herangezogen werden.

Falls sich der Grundstückseigentümer Pletschacher einverstanden erklärt, könnte auch ein Teil der Ausgleichsfläche für den Ausgleich des Feuerwehrhauses auf die Fl.Nr. 310/5 gelegt werden. Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist eine dingliche Sicherung dieser Flächen notwendig.

Beratung:

Bürgermeister Simon sprach sich für die „kleine Lösung“ – Variante A aus. Gemeinderat Holzner hielt vor einer Diskussion im Gemeinderat die Worterteilung an den anwesenden Grundstücksnachbarn Ernst Pletschacher für notwendig.

a) **Beschluss (12:0):**

Der Gemeinderat erteilt dem anwesenden Ernst Pletschacher das Rederecht.

Herr Pletschacher sprach vor allem die im Bebauungsplan gekennzeichnete Grünfläche an, die noch im Besitz seines Vaters ist, auf der aber künftig keine Bebauung stattfinden könne. Dies kommt nach seiner Meinung einer Enteignung gleich. Auch wünsche er sich, dass der Platz vor Ort abgesteckt werde, um sich ein besseres Bild zu machen.

Bürgermeister Simon erwiderte, dass dieses Grundstück bisher auch im Außenbereich war und nicht bebaut werden konnte und man diese Fläche aus Immissionsschutzgründen als Abstandsfläche brauche.

b) **Beschluss (12:0):**

Der Gemeinderat erteilt dem Architekten Michael Dufter das Wort.

Herr Dufter erklärte vor allem die Lage des Baukörpers. Der Abstand zur Bundesstraße erfordere 20 m, Richtung Trachtenheim wurde eine Platzbildung vorgesehen und die Einfahrtsituation musste auch berücksichtigt werden. Nach seiner Meinung gehe eine Verschiebung Richtung Trachtenheim nicht. Es bleibt ein schmaler Korridor unter Berücksichtigung der Tiefe der Fahrzeughalle. Von der Baukörperkante wurden die von der Immissionsschutzbehörde geforderten 50 m Abstand Richtung Pletschacher gemessen. Dies einzuhalten, sei seiner Meinung nach ratsam.

Es erfolgte eine sehr rege Diskussion im Gemeinderat, wobei einige Gemeinderäte der Meinung waren, eine Einigung mit der Familie Pletschacher vorher herbeizuführen.

c) **Beschluss (7:5):**

Der Gemeinderat beschließt, der Planungsvariante A (ohne Einbeziehung des Tankstellengrundstückes) den Vorzug zu geben.

Mit dem Vorentwurf der Planvariante A und einem zu erstellenden Umweltbericht soll nun in die frühzeitige Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit gegangen werden.

Die Verwaltung –Bauamt- wird beauftragt die nächsten Schritte im Bauleitverfahren einzuleiten.

Abstimmung:	Anwesend: 12	Dafür: 7	Dagegen: 5
-------------	--------------	----------	------------

Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Nutzungsänderung des ehemaligen Gasthauses in Kibling 1 – Nutzung als Unterkunft für Asylbewerber

Anlagen:

Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) mit Anlagen;

Sachverhalt:

Am 28.01.2016 wurde der Antrag auf Baugenehmigung für o. g. Bauvorhaben in der Gemeindeverwaltung Schneizlreuth durch den Vertreter des Bauherrn, Herrn Harald Labbow vorgelegt.

Der Antragsteller Dipl. Ing. Max Aicher, plant den Umbau mit Nutzungsänderung in eine Unterkunft für Asylbewerber, des bestehenden alten Gasthauses am Saalachsee, dass derzeit nicht mehr als Gaststätte bzw. Restaurant betrieben wird.

Durch die Umbaumaßnahme sollen im Erdgeschoss eine Mietfläche für Asylbewerber von 328 qm mit 17 Betten entstehen.

Im 1. Obergeschoß soll weiters eine Mietfläche von insgesamt 235 qm mit 19 Betten entstehen.

Im 2. Obergeschoß wird auf einer Wohnfläche von 113 qm mit Terrasse (67,60 qm) eine Hausmeisterwohnung entstehen.

Mit der Baumaßnahme wurde schon begonnen, ein Bezug der Asylbewerber soll umgehend nach Baugenehmigung erfolgen.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und direkt an der Stadtgrenze zu Bad Reichenhall.

Für Vorhaben im Außenbereich tritt die Begünstigung des § 246 Abs. 13 BauGB neben der bereits bestehenden Regelung des § 246 Abs. 9 BauGB.

Die Gemeinde hat hier über die Einvernahme zu entscheiden und den Bauantrag an die untere Bauaufsichtsbehörde (LRA) zur Prüfung der Baugenehmigung vorzulegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben zur Nutzungsänderung des ehemaligen Gasthauses am Saalachsee im Ortsteil Kibling, Hausnummer 1, Fl.Nr. 393/1, Gemarkung Ristfeucht, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Verwaltung wird beauftragt den Bauantrag mit dem gemeindlichen Einvernehmen der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt vorzulegen.

Abstimmung:	Anwesend: 12	Dafür: 12	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

Tagesordnungspunkt: 06

Öffentliche Bekanntmachungen

Bürgermeister Simon teilte die Einladung der Fa. BMK Bearbeitungstechnologien, Fronau an die Gemeinderäte am Freitag, den 04.03.2016 um 16.00 Uhr mit.

Desweiteren verwies er auf die Infoveranstaltung des Landratsamtes am 25.02.16 um 18.00 Uhr im Gasthaus Schneizlreuth, bei der die Bevölkerung über die Thematik „Asylbewerber in der Gemeinde“ informiert werden.

Bürgermeister Simon teilte mit, dass kürzlich bei der Feuerwehr in Schneizlreuth Wahlen stattfanden, und bestätigte die Wiederwahl der bisherigen Kommandanten Rohrbacher Andreas (1.Kdt.) und Gruber Martin (2.Kdt.).

Eine weitere Infoveranstaltung findet am 10.03.2016 um 19.00 im Gasthaus Schneizlreuth statt, bei der es um Betreuungsrecht und Patientenverfügungen geht. Zu diesem Thema informiert Frau Kaukel vom Landratsamt Bgl.

2.Bürgermeister Steyerer informierte, dass er bei einer Veranstaltung im Landratsamt Bgl war, wobei auch das Thema „Asylbewerber“ behandelt wurde. Laut einer Übersicht sollten nach einer quotengerechten Aufteilung im Landkreis 15 Personen in Schneizlreuth untergebracht werden.

Abstimmung: keine	Anwesend: 12
-------------------	--------------

Öffentliche Anfragen

Gemeinderat Schröter äußerte seine Bedenken im Falle des Ausbaues „Bodenberg“ hinsichtlich Erreichbarkeit der Ortsteile Melleck/Ristfeucht durch die Feuerwehr. Bürgermeister Simon will sich beim Straßenbauamt um die genaueren Details während der Bauphase noch kundig machen, da der Vertreter des Straßenbauamtes bei der heutigen Sitzung nicht, wie angekündigt, anwesend war (entschuldigt).

Gemeinderat Häusl überbrachte ein Schreiben der AOK, bei der es um das Thema „Finanzielle Förderung – Gesunde Kommune“ geht. Die AOK unterstützt jetzt Kommunen, die das Wohlbefinden und die Gesundheit ihrer Bürger steigern wollen, vor allem geht es um Präventionsvorhaben.

Abstimmung: keine Anwesend: 12

Zum Abschluss der öffentlichen Sitzung um 21.00 Uhr, bat der 1. Bürgermeister die Gemeinderäte um eine kurze Pause.

Für die Richtigkeit der Niederschrift, 17.02.2016

Wolfgang Simon
Erster Bürgermeister

Brigitte Maier-Gruber
Schriftführerin