



GEMEINDE SCHNEIZLREUTH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 11.07.2023
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:45 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Schneizlreuth

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Simon, Wolfgang

Mitglieder des Gemeinderates

Bauregger, Christian, Dipl.-Ing. (FH)
Bauregger, Erwin
Bauregger, Manfred
Bauregger, Tobias
Braun, Thomas
Eder, Angelika, Dr.
Häusl, Stefan Johann
Holzner, Josef jun.
Kagerer, Wolfram Georg, Dipl.-Ing.
Lohmann, Sven
Zitzelsperger, Peter, Dipl.-Verww. (FH)

Schriftführer

Faber, Michael

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Niederberger, Lukas, B.Eng.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Beschlussfassung über die Tagesordnung
2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.06.2023
3. Bauantrag - isolierte Befreiung;
Errichtung eines Gartengerätehauses;
Bauort: Weißbach a.d.A., Weikertsteinstr. 7;
Vorlage: GS/034/2023
4. Ansiedlermodell;
Beratung und Ausarbeitung einer neuen Vergabe-Richtlinie;
5. Bauleitplanung;
Feuerwehrstandort Unterjettenberg Au;
Beschluss zum Planungswillen;
Vorlage: GS/035/2023
6. öffentliche Bekanntmachungen
7. 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 8 bis 12 werden in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.06.2023

Der Protokollentwurf zur letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.06.2023 liegt dem Gemeinderat vor.

Beschluss:

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 27.06.2023 wird genehmigt (Art. 54 GO).

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 12

1 Enthaltung durch die Gemeinderätin Dr. Angelika Eder wegen Nichtanwesenheit an der Gemeinderatssitzung,

3 Bauantrag - isolierte Befreiung; Errichtung eines Gartengerätehauses; Bauort: Weißbach a.d.A., Weikertsteinstr. 7;

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 08.05.2023 beantragten die Grundstückseigentümer die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 47/17, Gemarkung Weißbach a.d.Alpenstraße, Weikertsteinstraße 7 im Ortsteil Weißbach a.d.A..

Das geplante Gebäude soll als Geräteschuppen genutzt und in Holzbauweise errichtet werden.

Das Gartenhaus soll eine Grundfläche von 2 x 2 Metern und eine Wandhöhe von ca. 2,1 m haben.

Laut dem gezeichneten Lageplan soll das Gartenhaus an der südöstlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von ca. 1,60 m von der Grundstücksgrenze entstehen.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 14 „Seelauer Feld“.

Laut dem Bauantrag können die im Baulinienplan festgesetzten Baugrenzen nicht eingehalten werden. Der geplante Baukörper liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO (Gebäude mit einem Rauminhalt von unter 75 m³).

Eine Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenzen im Rahmen eines sog. isolierten Verfahrens durch die Gemeinde ist möglich.

Die Bauordnungsnovelle 2008 hat eine erhebliche Umgestaltung der Regelung über die baulichen Anlagen an der Grundstücksgrenze vorgenommen. Bis dahin galt gemäß Art. 7 Abs. 4 a. F., dass Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten und Aufzüge zu Tiefgaragen mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 m² sowie Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche bis zu 20 m² keine Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze einzuhalten brauchten, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel nicht überschritten wurde.

Die Grenzbebauung durfte auf dem Grundstück insgesamt 50 m² nicht überschreiten; die Grenzaußenwand durfte je Grundstücksgrenze maximal 8 m lang sein. Die jetzige Rechtslage des [Abs. 7](#) weicht davon sowohl, was den Anwendungsbereich als auch die Rechtsfolgen betrifft, deutlich ab.

Darüber hinaus erfasst die Regelung aber auch andere **Gebäude**, die nicht notwendig Nebengebäude sein müssen, **wenn sie keine Aufenthaltsräume (vgl. [Art. 45](#)) und keine Feuerstätten (vgl. [Art. 40](#)) besitzen**. Eine räumlich-funktionale Zu- oder Unterordnung gegenüber einem Hauptgebäude ist daher nicht mehr nötig.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauantrag mit Antrag auf isolierte Befreiung der Festsetzungen der Baugrenzen zur Errichtung eines Nebengebäude (Geräteschuppen), auf dem Grundstück Fl.Nr. 47/17, Gemarkung Weißbach an der Alpenstraße, Weikertsteinstraße 7, zuzustimmen

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

4 Ansiedlermodell; Beratung und Ausarbeitung einer neuen Vergabe-Richtlinie;

Sachverhalt:

Das aktuelle sog. Ansiedlungsmodell der Gemeinde Schneizlreuth ist seit dem 09.05.2019 rechtskräftig.

Im Rahmen der Beratung zum Grundstücksverkauf des gemeindlichen Grundstückes Fl.Nr. 33/2, Gemarkung Ristfeucht, Ortsteil Melleck, wurde eine Aktualisierung der Modalitäten des bestehenden Ansiedlungsmodells der Gemeinde Schneizlreuth durch den Gemeinderat angesprochen und sollte nun beraten werden.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Die Gemeinde Schneizlreuth verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen.

Ohne das Ansiedlungsmodell wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren.

Das Model dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt.

Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Beratung:

Den Gemeinderäten wurde im RIS zwei unterschiedliche Ansiedlungsmodelle u.a. der Nachbargemeinde Inzell vorgelegt.

Auf verschiedene Fragen der Gemeinderäte zu den Ansiedlungsmodellen konnte der Bürgermeister keine Antworten finden und wollte den Beschlusspunkt vertagen.

Geschäftsleiter Michael Faber präsentierte am Bildschirm die aktuelle Version des Ansiedlungsmodelles der Gemeinde und schlug vor, hier einzeln nacheinander die Punkte durchzugehen und über Änderungen zu beraten, die in einen neuen von der Verwaltung überarbeiteten Entwurf eingearbeitet werden.

Antragsberechtigung

- Die Einkommensgrenze des durchschnittlichen Jahreseinkommns soll nach Einkommensstatistik (mit Berücksichtigung der Kinderfreibeträge) aktuell angepasst werden;

Punktecatalog

- Bei Nachweis einer Schwangerschaft vollen 38 Punkte angerechnet werden
- Bei Vorliegen eines Nachweises zur häuslichen Pflege, soll die Pflegestufe 3 mit 20 Punkten berücksichtigt werden.
- Die Einkommensgrenze-Obergrenze soll aktualisiert werden, sowie der Freibetrag
- Die Ortsansässigkeit soll pro volles Jahr als Hauptwohnsitz auf 5 Punkte geändert werden Die Grenze der maximalen Punktzahl soll bleiben
- Die Berücksichtigung eines Hauptberufes in Schneizlreuth macht kaum Sinn, soll nur mit max. 15 Punkten berücksichtigt werden
- Die Ausübung eines Ehrenamtes soll nur für ortsansässige Vereine und alles Blaulicht-Organisationen gelten. Als Ehrenamt gelten die Vorstandstätigkeiten. Pro Jahr soll die Anrechnung auf 5 Punkte pro Jahr angepasst werden. Die maximale Punktzahl bleibt wie festgesetzt bestehen.

Verkaufsbedingungen

- Die Bauverpflichtung bzw. Bezugsfertigkeit nach 5 Jahren soll bestehen bleiben.
- Die Bindungsfrist bleibt mit 15 Jahren bestehen.

Kaufpreisreduzierung

Über eine Kaufpreisreduzierung bzw. deren Modalitäten konnte sich der Gemeinderat nicht einigen.

Der aktuelle Bodenrichtwert ist in den Ortsteilen sehr unterschiedlich, sowie auch der Entstehungswert.

Zur Diskussion stand, ob sich die Kaufpreisreduzierung prozentual am Bodenrichtwert orientieren, oder für die einzelnen Grundstücke ein Festpreis gebildet werden soll.

Ergebnis:

Der Bürgermeister soll zusammen mit der Verwaltung nach den o.g. einzelnen Beratungen einen Entwurf für ein aktuelles Ansiedlungsmodell der Gemeinde Schneizlreuth vorlegen.

Eine weitere Beratung findet einer der kommenden Gemeinderatssitzungen statt.

Zurückgestellt Anwesend 12

5 Bauleitplanung; Feuerwehrstandort Unterjettenberg Au; Beschluss zum Planungswillen;

Sachverhalt:

Seit 2018 ist die Gemeinde auf der Suche nach einem geeigneten Standort für den Neubau eines Feuerwehrhauses der FFW Schneizlreuth. Mehrere Machbarkeitsstudien an 6 verschiedenen Standortmöglichkeiten wurden durch ein Ing.Büro entwickelt und in mehreren Gemeinderatssitzungen darüber beraten.

Der Gemeinderat hat sich in den letzten Sitzungen final für den Standort in der sog. oberen Au im Ortsteil Unterjettenberg mehrheitlich ausgesprochen.

Dieser Standort wurde in einer Web-Konferenz zusammen mit der höheren Baubehörde, der Regierung von Oberbayern ebenfalls von dieser favorisiert.

In einer Infoveranstaltung wurden mittlerweile die Grundstückseigentümer der oberen Au von dem Vorhaben des Gemeinderates zum Planungswillen der Bauleitplanung zum Feuerwehrhaus auf der sog. oberen Au informiert.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Eine Bauleitplanung beginnt mit der Festsetzung des Planungswillens des Gemeinderates mittels eines Aufstellungsbeschlusses. Im Beschluss ist anzugeben, ob es sich um eine Neuaufstellung oder Änderung oder Aufhebung eines Bauleitplans handelt.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus – obere Au“ im Ortsteil Unterjettenberg.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 130/0, 130/2, 132/0 sowie 133/3 der Gemarkung Jettenberg.

Durch Einbeziehung der genannten Flächen, soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Nutzungszweck „Feuerwehr“ planungsrechtlich festgesetzt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt Angebote von Planungsbüros einzuholen und zur Auftrags-Beschlussfassung dem Gemeinderat in der kommenden Gemeinderatssitzung vorzulegen.

6 öffentliche Bekanntmachungen

Bichlerweg

Bürgermeister Simon informiert die Gemeinderäte über den aktuellen Stand des geplanten Umstufungsverfahrens.

Das Verfahren wird notwendig, da die bestehende Widmungsfestsetzung einer Gemeindeverbindungsstraße ihre Bedeutung verloren hat.

Bürgermeister Simon erläutert die Unterschiede eines ausgebauten und eines nichtausgebauten Feld- und Waldweges.

Weiter berichtet er über eine stattgefundene Vorort-Termines zur Besprechung über die Durchführung einer Widmung. Teilnehmer an der Besprechung mit dem Bichler-Bauern waren Bauhofmitarbeiter Erwin Bauregger sowie Hans Robl.

Martin Holzner (Bichler-Bauer) war als Zuhörer anwesend. Bürgermeister Simon möchte, dass Herr Bichler Rederecht bekommt, der Gemeinderat stimmte hier zu.

Martin Bichler fordert vom Gemeinderat den Ausbau bzw. die Asphaltierung zu seinem Anwesen zusätzlich noch innerhalb seiner Hoffläche, die als gewidmete Fläche zu sehen ist.

Bichler droht dem Gemeinderat, falls kein Ausbau auf Kosten der Gemeinde durchgeführt wird mit Sperrung des Weges. Er wird hier niemanden durch seinen Hof gehen bzw. Fahren lassen. Er wird den Weg sperren.

Er sieht die Gemeinde in der „Bringschuld“, da seiner Meinung nach die vorhandenen Straßenschäden nicht durch ihn, sondern durch die Leitungsverlegearbeit nach verursacht wurden. Der Weg befinde sich derzeit in einem desolaten Zustand.

Vorführung Schneeschleuder

Geschäftsleiter Michael Faber informiert die Gemeinderäte im Auftrag des Bauhofleiters zu einem Vorführtermin bei der Firma Kahlbacher in Kitzbühel.

Die Werksführung findet am Montag, den 17.07.2023 um 11 Uhr statt. Interessenten sollen sich beim Bauhofleiter direkt melden bezüglich gemeinsamer Fahrt.

Neue Förderrichtlinien Feuerwehrwesen

Geschäftsleiter Michael Faber informiert die Gemeinderäte über die aktuelle Änderung der Feuerwehr-Zuwendungsrichtlinie, die am 27.06.2023 im Bayerischen Ministerialblatt veröffentlicht wurde.

Die Förderrichtlinien –alt- sahen für einen Feuerwehrhausneubau eine Förderungshöhe von einem Basisfestbetrag von 60.500 € pro Stellplatz, sowie 74.800 € (ab dem 3. Stellplatz) vor.

Die Förderrichtlinie –neu- sieht nun eine Förderhöhe von 121.000 € pro Stellplatz sowie 149.600 € (ab dem 3. Stellplatz) vor.

Dies sei eine gute und zeitlich passende Nachricht bezüglich des geplanten Feuerwehrneubaus im Ortsteil Unterjettenberg.

Kläranlage Weißbach a.d.A. –Gutachten-

Geschäftsleiter Michael Faber informiert die Gemeinderäte über das nun fertiggestellte „

Gutachten zum Ersatz bzw. Neubau der Kläranlage für den Ortsteil Weißbach an der Alpenstraße einschließlich der Beurteilung der von der Gemeinde bereit gestellten Unterlagen gemäß Beratervertrag vom 02.11.2022)“.

Das Gutachten wird den Gemeinderäten in den kommenden Tagen per mail übersandt und in der kommenden Gemeinderatssitzung beraten.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 12

7 öffentliche Anfragen

Gemeinderat Josef Holzner

Gemeinderat Holzner fragt den Bürgermeister wann der kommende Bauabschnitt zur weiteren Sanierung der Ortsdurchfahrt Weißbach a.d.Alpenstraße geplant ist.

Hier weiß der Bürgermeister keinen fixen Termin und rechnet mit dem Jahr 2024.

Gemeinderat Stephan Häusl

Gemeinderat Häusl fragt den Bürgermeister nach dem aktuellen Stand der Sanierungsbaumaßnahme des Waldbahnweges.

Bürgermeister Simon erklärt den aktuellen Sachstand. Derzeit werden durch die Fa. Datzmann Brückensanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Eröffnung des Weges ist evtl. im August.

Bürgermeister Simon bittet Erwin Bauregger um weitere Informationen.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 12

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Wolfgang Simon um 20:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Simon
Erster Bürgermeister

Michael Faber
Schriftführung