



GEMEINDE SCHNEIZLREUTH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Dienstag, 12.12.2023
Beginn: 19:04 Uhr
Ende: 20:23 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.

verspätet ab 19.33 Uhr zu TOP 3

Lohmann, Sven

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

verspätet ab 19.12 Uhr zu TOP 3

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 14.11.2023
3. Bauleitplanung;
Planungswille - Aufstellungsbeschluss;
Ortsteil Fronau, östliche Erweiterung des Wohngebiets;
Vorlage: GS/060/2023
4. Standortfrage;
Dorfbox und Biosphären Infotafel;
Ortsteil Weißbach Nähe - Trachtenhütte;
Vorlage: GS/062/2023
5. Kommunale Wärmeplanung;
Information;
6. Bauantrag - Vorbescheid;
Nutzungsänderung der Dachgeschosswohnung rechts von dauerhaftem Wohnen in Ferienwohnung;
Bauort: Ortsteil Melleck 11;
Vorlage: GS/063/2023
7. öffentliche Bekanntmachungen
8. öffentliche Anfragen

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Beschlussfassung über die Tagesordnung

Begrüßung durch den Bürgermeister.

Feststellung über die ordnungsgemäß erfolgte Ladung sowie Beschlussfähigkeit des Gemeinderates.

Bürgermeister Simon beantragt die Aufnahme eines weiteren Tagesordnungspunktes im öffentlichen Sitzungsteil.

Hier soll ein Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Dachgeschosswohnung von dauerhaften Wohnen in eine Ferienwohnung im Ortsteil Melleck behandelt werden.

Die Bauantragstellerin bittet den Gemeinderat um Behandlung trotz verspäteter Eingabe.

Beschluss:

Der vorgelegten Tagesordnung wird zugestimmt.

Der beantragte Tagesordnungspunkt wird in der öffentlichen Sitzung mit aufgenommen.

Die Tagesordnungspunkte 9 bis 12 werden in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.11.2023

Der Protokollentwurf zur letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.11.2023 liegt dem Gemeinderat vor.

Beschluss:

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 14.11.2023 wird genehmigt (Art. 54 GO).

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 10

Enthaltung durch die Gemeinderäte Tobias Bauregger, Stephan Häusl und Wolfram Kagerer (noch nicht anwesend) wegen Nichtanwesenheit an der Sitzung.

3 Bauleitplanung; Planungswille - Aufstellungsbeschluss; Ortsteil Fronau, östliche Erweiterung des Wohngebiets;

Sachverhalt:

Im Ortsteil Fronau wurde im Jahr 2017 die Bauleitplanung für das Teilbaugebiet Fronau beschlossen und im darauffolgenden Jahr baulich umgesetzt.

Zur weiteren Deckung des anhaltenden Bedarfs an Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung im Gemeindegebiet Schneizlreuth, soll nun das nun neu bestehende Teilbaugebiet östlich erweitert werden.

Die Erweiterung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 301/1 der Gemarkung Ristfeucht mit einer Grundstücksgröße von 9654 qm.

Die erweiterte Wohnbaufläche kann durch eine Stichstraße mit Wendeanlage sowie einer Weiterführung der untergeordneten Wegeverbindung mit dem bestehenden Wohngebiet gut und sparsam erschlossen werden.

Hier wurden 3 Vorschläge zur städtebaulichen Entwicklung erarbeitet und vom Grundstückseigentümer vorgelegt.

Vorschlag A)

12 freistehende EFH;
Parzellen 580 – 780 qm

Die Stichstraße wird mit Ring um eine öffentliche Grünfläche, nutzbar als Spielplatz bzw. Treffpunkt geplant.

Gesamtfläche: 9.320 qm / Bauland: 7.335 qm / Grünfläche: 640 qm / Verkehrsfläche: 1.345 qm

Vorschlag B)

4 freistehende EFH und 12 DHH
Parzellen 335 qm – 720 qm

Die Stichstraße mit Ring um eine öffentliche Grünfläche, nutzbar als Spielplatz bzw. Treffpunkt geplant.

Gesamtfläche: 9.320 qm / Bauland: 7.055 qm / Grünfläche: 930 qm / Verkehrsfläche: 1.335 qm

Vorschlag C)

10 freistehende EFH und 4 DHH
Parzellen 381 qm – 733 qm

Die Stichstraße mit Seitenstreifen und Wendekreis für 2-achsiges Müllfahrzeug

Gesamtfläche: 9.090 qm / Bauland: 7.735 qm / Verkehrsfläche: 1.355 qm

Der Vorschlag C könnte zunächst in einen eigenen Bauabschnitt (5 Bauparzellen) von der Ortsstraße aus begonnen werden.

Vorschlag D)

6 freistehende EFH und 10 DHH
Parzellen 381 qm – 733 qm

Die Stichstraße mit Seitenstreifen und Wendekreis für 2-achsiges Müllfahrzeug

Gesamtfläche: 9.090 qm / Bauland: 7.735 qm / Verkehrsfläche: 1.355 qm

Der Vorschlag D könnte zunächst in einen eigenen Bauabschnitt (4 Bauparzellen) von der Ortsstraße aus begonnen werden. Hier könnten dann mit einer Stichstraße mit Seitenstreifen und Wendehammer für PKW 1 freistehendes EFH und 6 DHH entstehen)

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Im neu erstellten Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der aktuell im Flächennutzungsplan gewählte Zuschnitt der Erweiterung der Wohnbaufläche könnte im Hinblick auf die konkrete Anbindung an den Bestand sowie auf die längerfristig mögliche Ergänzung nach Osten hin noch genauer angepasst werden.

Der in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verworfene Ansatz einer gemischten Baufläche zwischen der geplanten Wohnbaufläche und dem gewerblichen Betrieb könnte langfristig dennoch als Ziel gesehen werden.

Der konkrete Bedarf in der Gemeinde Schneizdreuth könnte Anlass dazu geben, die vorgesehene Fläche in Teilabschnitten realisieren zu wollen. Dazu sollte ein erster Abschnitt gebildet werden können, der auch ohne unmittelbare Weiterführung längerfristig funktionsfähig ist.

Neben der in der Gegend verbreiteten freistehenden Einfamilienhäusern, für die jedoch sparsame Grundstückszuschnitte gewählt werden sollen, wären auch Doppelhäuser als effiziente Form des Einfamilienhauses mit dem Ortsbild und Ortsgefüge in der Fronau vereinbar.

Eine Einbindung in das Landschaftsbild der Fronau und die Verzahnung mit der freien Landschaft dürfte mit der Anordnung von kompakteren, größeren Gebäuden (Doppelhäusern) im Inneren der Siedlung und kleineren Baukörpern möglichst in giebelständiger Ansicht an den Rändern am ehesten gelingen können.

Die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den auf die dafür vorgesehene Fläche einwirkenden Lärmimmissionen durch die nördlich gelegene Straßenmeisterei, die benachbarten Gewerbebetriebe und die nahegelegene Sportanlage wird zu überprüfen sein.

Nach Beschluss des Planungswillens ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstücksinhaber zu schließen.

Beratung:

Grundsätzlich bewertet der Gemeinderat in seiner Diskussion das Planungsvorhaben als positiv, da es in der Gemeinde nur wenige Flächen gibt, die als Bauland ausgewiesen werden können.

Lebhaft beraten wurde über den Anteil an Grundstücken, die im Ansiedlermodell verkauft werden sollen. Hier wurde ein Wert zwischen 30 und 50 Prozent diskutiert.

Die Gemeinderäte einigten sich abschließend bei einem Anteil von 30 Prozent, der über das Ansiedlermodell nach Punktevergabe vergeben wird, zumal der Grundstückseigentümer den Erlös der freiverkäuflichen Grundstücke in den eigenen landwirtschaftlichen Betrieb investieren möchte.

Für den 1. Bauabschnitt könnte sich der Gemeinderat vorstellen, vier Grundstücke für Einfamilienhäuser dem Antragsteller zum Verkauf zu belassen und für das Einheimischenmodell zwei Doppelhäuser vorzusehen.

Der Gemeinderat setzt fest, dass die durch die Bauleitplanung notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen durch den Grundstückseigentümer übernommen bzw. bereitgestellt werden.

Dies ist im städtebaulichen Vertrag zu fixieren und sicherzustellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erweiterung des Wohnbaugebiets im Ortsteil Fronau, auf den Grundstücken Fl.Nr. 301/1, sowie Fl.Nr. 302/0 (Teilbereich), Gemarkung Ristfeucht, als auch die Änderung des Flächennutzungsplanes (falls notwendig), im sog. Parallelverfahren.

Der Bebauungsplan ist im zweistufigen Regelverfahren aufzustellen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

**4 Standortfrage;
Dorfbox und Biosphären Infotafel;
Ortsteil Weißbach Nähe - Trachtenhütte;**

Sachverhalt:

Derzeit sind 2 Projekte zur Aufstellung im Ortsteilbereich Weißbach an der Alpenstraße geplant und vorgesehen.

Zum einen handelt es sich um die Aufstellung eines Bäckerwagens (sog. Food-Truck) , zum anderen um einen Biosphären Infopunktes in Form einer fix fundamentierten größeren Schautafel.

Beim Food-Truck handelt es sich um einen offenen Verkaufswagen mit einer Länge von 4 m der in geregelten Öffnungszeiten Frischwaren und Lebensmittel zur täglichen Bedarfsabdeckung anbietet.

Der sog. Biosphären-Infopunkt wird durch die Verwaltungsstelle der Biosphärenregion BGL, Freilassing installiert und soll mit einer Größe von ca. 3 Metern von beiden Seiten begehbar in Holzbauweise errichtet sein.

Beide Projekte sollten im Dorfmittelpunkt etabliert werden. Die Verwaltung bittet die Gemeinderäte einen Standort mit vorzuschlagen.

Beratung:

Standort Dorfbox

Gegen den vorgeschlagenen Standort zwischen dem Feuerwehrhaus und der Trachtenhütte gab es von den Gemeinderäten doch viele Bedenken.

Zum einen könnte der Abstand zur B 305 zu gering sein, Kunden könnten die Rathausparkplätze oder die Parkplätze der Feuerwehreinsetzungskräfte blockieren bis hin zum Einwand, die Dorf-Box könnte bei einer möglichen Gestaltung eines Dorfplatzes im Wege sein.

Als besserer Standort wurde der von der Gemeinde gepachtete, sogenannte „Imann-Parkplatz neben der Tankstelle gesehen. Hier wären schon Versorgungsleitungen vorhanden, da dort auch der provisorische Container des Tourismusbüros während des Umbaus des Rathauses stand.

Hier sieht der Gemeinderat auch eine gute schon vorhandene Verkehrserschließung. Daneben könnten die Besucher des benachbarten Kinderspielplatzes sowie der bestehenden Souvenir-Läden die neue Einkaufsmöglichkeit nutzen.

Standort Biosphären-Infopunkt

Nach Diskussion ist der Gemeinderat einig, am Rathausparkplatz im Bereich der schon bestehenden Infotafel den neuen Infopunkt der Biosphäre zu etablieren.

Beschluss:

Der Gemeinderat bittet das Beratungsergebnis als Vorschlag für die neuen Standorte von der Verwaltung zu behandeln.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 12

**5 Kommunale Wärmeplanung;
Information;**

Sachverhalt:

Eine kommunale Wärmeplanung soll zukünftig die Grundlage zur klimaneutralen Wärmeversorgung im gesamten Gemeindegebiet bilden.

Hierzu ist eine Bestands- & Potenzialanalyse mit Maßnahmenkatalog mit Ausweisung von Fokusgebieten notwendig um dem Willen des neuen Wärmeplanungsgesetzes nachzukommen.

Der Gesetzentwurf ist derzeit noch in der Kabinettsfassung und noch nicht beschlossen.

Mit dem Gesetz soll eine treibhausgasneutralen Wärmeversorgung bis zum Jahr 2045 mit einer Steigerung der leitungsgebundenen Wärmeversorgung erreicht werden.

Die Wärmeplanung wird für Kommunen bis 100.000 Einwohner bis 30.06.2028, verpflichtend.

Für Kommunen unter 10.000 Einwohner wird ein vereinfachtes Verfahren durch Länderregelung vorgeschrieben. Diese Länderregelung wird aber in Bayern noch dauern.

Bis zu 3 Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes wird die Erarbeitung eines Wärmeplanes verpflichtend, in dem sog. Zielszenarien festgelegt werden.

Laut Bürgermeister Simon haben sich derzeit die Talkessel-Kommunen BGL unter der Federführung von Bürgermeister Franz Rasp zu diesem Thema zusammengeschlossen.

Derzeit sieht der Gemeinderat keinen Handlungsbedarf.

Beschluss:

Zur Kenntnis genommen Anwesend 12

**6 Bauantrag - Vorbescheid;
Nutzungsänderung der Dachgeschosswohnung rechts von
dauerhaftem Wohnen in Ferienwohnung;
Bauort: Ortsteil Melleck 11;**

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 29.11.2023 wurde im Landratsamt Berchtesgadener Land ein Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer bestehenden Dachgeschosswohnung rechts von dauerhaftem Wohnen in eine Ferienwohnung beantragt.

Bei der Dachgeschosswohnung im Wohnhaus im Ortsteil Melleck, Hausnummer 11, handelt es sich um eine 44 qm große Dachgeschosswohnung mit insgesamt 1,5 Zimmern und soll lediglich nun baulich fertig gestellt werden.

Es erfolgt keine bauliche Änderung.

Mit der Bauvoranfrage soll eine Nutzungsänderung zur Ferienwohnung beantragt werden.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Mit Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 Abs. 2 BayBO, wurde der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken mit Bescheid vom 28.03.2022 als Geschäft der laufenden Verwaltung genehmigt.

Die BauNVO sieht im § 3 und § 4 jeweils für ein reines und auch allgemeines Wohngebiet eine Wohnnutzung vor.

Hier kann eine Ausnahme für kleine Beherbergungsbetriebe zugelassen werden. Diese Ausnahme wurde durch die Bauherrin beantragt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Antrag auf Vorbescheid, zur Nutzungsänderung der bestehenden Dachgeschosswohnung rechts von dauerhaftem Wohnen in eine Ferienwohnung im Wohnhaus im Ortsteil Melleck, Hausnummer 11 das gemeindliche Einvernehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt die Stellungnahme der Gemeinde für die untere Bauaufsichtsbehörde zu fertigen.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

7 öffentliche Bekanntmachungen

Keine öffentlichen Bekanntmachungen

Zur Kenntnis genommen Anwesend 12

8 öffentliche Anfragen

Gemeinderat Stephan Häusl – Sperre Weinkaser

Herr Häusl fragt den Bürgermeister ob es neue Erkenntnisse zur Dauer der Straßensperre Weinkaser gibt.

Laut Bürgermeister ist hier mit einer Öffnung im Laufe des Winters nicht zu rechnen. Hier liegt das Problem darin, da im Winter kein Asphalt hergestellt wird um die finale Schicht aufzubringen.

Gemeinderat Stephan Häusl – Militärübungsplatz Reiter Alpe

Herr Häusl monierte die fehlende Information bezüglich der Schießübungen durch die Bundeswehr auf der Reiter Alpe.

Häusl beruft sich hier auf eine Pressemitteilung der Gebirgsjägerbrigade 23, den die Reichenhaller Zeitung am 05.12.2023 veröffentlicht hat.

Darin hieß es, dass die Übung in südlichen Ausläufer des Übungsplatzes Reiteralpe, zwischen dem Schrecksattel und der Neuen Traunsteiner Hütte, im sog. Rabental abgehalten worden sei.

Laut Häusl sind bis dato Schießübungen nur auf dem Gebiet der Hirschwiese, wie abgesprochen durchgeführt worden. Dort seien aus diesem Grunde auch eigens Geschoss-Fangvorrichtungen installiert worden.

Häusl erinnert hier an ein Informationsgespräch mit Vertretern der Gebirgsjägerbrigade vor zwei Jahren, als es um die Hochstufung des Übungsplatzes von einem sog. militärischen Bereich in einen militärischen Sicherheitsbereich ging.

Damals hab die Bundeswehr zugesichert, dass die Hauptwege zur neuen Traunsteiner Hütte frei und immer begehbar bleiben und Schießübungen mit scharfer Munition auf die Hirschwiese begrenzt würden.

Dieses Versprechen solle unbedingt eingehalten werden. Sperrungen der Zuwege, auch nur zeitweise, sind zu verhindern.

Er bittet den Bürgermeister dies zusammen mit der Bundeswehr zu verhandeln und wenn möglich die Bundeswehrvertretung zu einer Gemeinderatssitzung oder zur Besprechung im Rathaus einzuladen.

Gemeinderat Peter Zitzelsperger schließt sich der Kritik vollumfänglich an und bittet hier den Bürgermeister mehr und stärker für die Belange der Bürger und des Tourismus einzutreten.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 12

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Wolfgang Simon um 20:23 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Simon
Erster Bürgermeister

Michael Faber
Schriftführung