

**Niederschrift**  
**über die**  
**Sitzung des Marktgemeinderates**  
**Schliersee**  
**v o m 15. November 2011**  
**im Sitzungssaal des Rathauses**

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

Vorsitzender: Erster Bgm. Schnitzenbaumer

GR Dr. Dombrowsky	GR Mödl
GRin Faltermeier	GR Petters
GRin Grundbacher	GR Pötzing
GR Guggenbichler	GR Pusl
GR Kieninger	GRin Rauch
GR Krogoll	GR Sprenger
GRin Leitner A.	GR Weigl
GR Leitner M.	2. Bgm. Wunderle
GR Lindner	GR Zeindl

Die Beschlussfähigkeit war damit hergestellt.

Entschuldigt fehlten:

GRin Bommer	GR Maichel
-------------	------------

Unentschuldigt fehlten:

-/-

Persönliche Beteiligung (Art. 49 GO):

Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.	Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.
GR Krogoll	209	GR Pötzing	209
GR Mödl	209		

Oben genannte Gemeinderatsmitglieder haben bei der Beratung und Beschlussfassung genannter Punkte nicht teilgenommen.

Abwesenheit:

Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.	Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.
GR Guggenbichler	207	GRin Faltermeier	211, 222
GRin Rauch	211, 222	2. Bgm. Wunderle	211, 222
GR Leitner M.	213 - 215	GR Kieninger	214 - 216

**I. ÖFFENTLICHE SITZUNG:**

Lfd. Nr. 207	anwesend: 18	für den Beschluss: 17	gegen den Beschluss: 1
<p><b>1. Änderung der Satzung über die Festsetzung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schliersee – „Karl-Haider-Straße“; Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 18.10.2011 im Zusammenhang mit der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Karl-Haider-Straße“ die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken abgewogen. Die Beschlussfassung über den Satzungserlass gemäß § 10 BauGB wurde bis zur Vorlage der Dienstbarkeitsbestellung bezüglich der öffentlichen Trinkwasserleitung und der Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Schliersee und Umgebung“ zurückgestellt.</p> <p>Mit Nachtrag vom 03.11.2011 zur Urkunde vom 30.08.2011 (Grundabtretung und weitere Vereinbarungen) wurde die Dienstbarkeit bezüglich der Trinkwasserhauptleitung bestellt.</p> <p>Hinsichtlich der zwischenzeitlich beantragten Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Schliersee und Umgebung“ teilte die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Miesbach mit Schreiben vom 10.11.2011 mit, dass diese nicht für die Änderungssatzung als Rechtsnorm erteilt wird. Die Befreiung wird jeweils im Einzelbaugenehmigungsverfahren für die geplanten Wohnhäuser erteilt.</p> <p><b>Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt den Erlass der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schliersee – „Karl-Haider-Straße“ in der Fassung vom 04.08.2011 als Satzung gemäß § 10 BauGB.</b></p>			

Lfd. Nr. 208	anwesend: 19	für den Beschluss: 16	gegen den Beschluss: 3
<p><b>Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Ankelbachweg – Ostseite“; Antrag Tegernseer Grund Immobilien zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen am Grundstück Ankelbachweg 2</b></p> <p>Dem Bauausschuss Schliersee lag in seiner vergangenen Sitzung ein Antrag auf Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Garagengebäudes sowie auf Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen am Grundstück Ankelbachweg 2 vor. Das Grundstück Ankelbachweg 2 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Ankelbachweg – Ostseite“. Die nach den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ist für das 4.038 m<sup>2</sup> große Grundstück ein größeres Wohngebäude zulässig.</p>			

Der Bauausschuss Schliersee stimmte dem Bauvorhaben der Tegernseer Grund Immobilien grundsätzlich zu und hat dem Marktgemeinderat Schliersee die diesbezügliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ankelbachweg – Ostseite“ empfohlen. Eine Änderung der Baugrenzen für das Grundstück Ankelbachweg 2 soll nur unter Beibehaltung der bisher festgesetzten Nutzungsziffern (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) erfolgen. Der Verlauf des Ankelbachs auf dem Grundstück Ankelbachweg 2 sowie der Baumbestand auf der östlichen Grundstücksteilfläche sollen unverändert bleiben. Östlich des Grundstücks Ankelbachweg schließt das Hachelmoor als Biotopfläche und geschützter Landschaftsbestandteil an.

GR Krogoll informiert darüber, dass in der Vergangenheit nach Starkregenereignissen bei Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Hochwasserprobleme aufgetreten sind. GR Krogoll spricht aus haftungsrechtlichen Gründen daher für eine Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim aus.

GR Weitzl spricht sich grundsätzlich gegen die Bebauungsplanänderung aus, da ohne Notwendigkeit und Nutzen für den Markt Schliersee in eine bislang festgesetzte Grünfläche eingegriffen wird.

**Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt im Zusammenhang mit dem Antrag auf Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen am Grundstück Ankelbachweg 2 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ankelbachweg – Ostseite“. Die Kosten des Änderungsverfahrens, insbesondere die Planungskosten, sind von dem Antragsteller zu tragen. Vor Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim hinsichtlich der Hochwassergefahr einzuholen.**

Lfd. Nr. 209	anwesend: 16		ohne Beschluss
--------------	--------------	--	----------------

### **Bebauungsplan Nr. 66 „Grünsee-/Waldschmidtstraße; Vorstellung Planentwurf**

Dem Markt Schliersee lag im Jahr 2009 eine Bauvoranfrage eines Immobilienbüros bezüglich der Bebauung des Grundstücks FINr. 1415/11, Anwesen Grünseestraße 4 a vor. Im Flächennutzungsplan ist das 6.389 m<sup>2</sup> große Grundstück, auf dem sich ein Einfamilienhaus befindet, überwiegend als Grünfläche dargestellt. Ohne gemeindliche Bauleitplanung (Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan) ist diese Fläche nur bedingt bebaubar. Das Grundstück FINr. 1415/11 wurde im März 2010 veräußert. Von den neuen Eigentümern wurde sodann eine erneute Bauvoranfrage für das Anwesen Grünseestraße 4 a eingereicht. Diese Bauvoranfrage sieht den Abbruch der Bestandsgebäude Grünseestraße 4 a und den Neubau von zwei Doppelhäusern (11,0 m x 14,0 m) sowie zwei Einfamilienhäusern (10,0 m x 12,0 m) sowie ein größeres Einfamilienhaus (11,0 m x 17,0 m) mit Querbau (9,0 m x 12,0 m) vor. Die Bauvoranfrage, gefertigt vom Planungsbüro Frei-

räume, wurde in der Sitzung des Bauausschusses Schliersee vom 19.10.2010 behandelt. Hierbei wurde dem Marktgemeinderat Schliersee die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen.

Dem Markt Schliersee liegt zudem seit September 2010 eine Bauvoranfrage der Eigentümer der unmittelbar westlich an das Anwesen Grünseestraße 4 a angrenzenden Grundstücke FINrn. 1413/4 und 1413/13 auf Abbruch der Bestandsgebäude und Neubau von Einfamilien-/Doppel- und/oder Mehrfamilienhäusern vor. Das Grundstück FINr. 1415/4 (Anwesen Waldschmidtstraße 5 a) weist eine Fläche von 3.475 m<sup>2</sup> und das Grundstück FINr. 1415/13 (Anwesen Waldschmidtstraße 5) eine Fläche von 4.106 m<sup>2</sup> auf.

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 09.11.2010 bezüglich der vorliegenden Bauvoranfragen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Grünsee-/Waldschmidtstraße“ beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans beinhaltet die Grundstücke FINrn. 1415/4, 1415/11, 1415/13, 1415/26 und 1415/42 T. Die Kosten für die Planung, Ausgleichsflächen, Umweltbericht, etc. sind anteilig der neu entstehenden Baugrundstücke der betroffenen Grundstückseigentümer zu tragen. Zur Sicherung der Planung wurde am 15.03.2011 vom Marktgemeinderat Schliersee der Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 66 „Grünsee-/Waldschmidtstraße“ beschlossen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom 09.11.2010 wurde bereits darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit der Bauleitplanung die Erschließung, die Ausgleichsfläche und die Wertabschöpfung im Zusammenhang mit der teilweisen Umwandlung von Grünland in Bauland geklärt werden müssen. Herr Architekt Gerhard Krogoll wurde am 09.11.2010 vom Marktgemeinderat Schliersee mit der Fertigung des Bebauungsplanentwurfs beauftragt. Vom Planfertiger wurde nun die Vorentwurfsplanung in der Fassung vom 09.11.2011 vorgelegt. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass es sich bei dieser Vorentwurfsplanung um eine Diskussionsgrundlage handelt.

Der anwesende Planfertiger, Herr Architekt Gerhard Krogoll erläutert die Vorentwurfsplanung. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden insbesondere die Erschließungsmöglichkeiten untersucht. Hinsichtlich der vorliegenden Erschließungsplanung bedarf es einer Abklärung mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Der Vorentwurf beinhaltet den grundsätzlichen Vorschlag, die Baugrenzen weiter zu fassen und die Bebaubarkeit mit der Festlegung von Grundflächenzahlen festzusetzen. Weiterhin schlägt der Planfertiger einen Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan vor. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, insbesondere die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, ist noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nach Ansicht von GR Guggenbichler wirke die Vorentwurfsplanung wie eine Vorstadtsiedlung. Für GR Guggenbichler ist fraglich, ob für diese extreme Verdichtung überhaupt der Bedarf gegeben ist. Die Wertabschöpfung durch den Markt Schliersee rechtfertige zudem diese dichte Bebauung nicht. Die im Vorentwurf

im nordöstlichen Geltungsbereich enthaltene Erschließung von Hinterliegergrundstücken über eine gemeinsame Zufahrt erachtet GR Guggenbichler grundsätzlich als Problem.

GRin Grundbacher bittet um Auskunft, wie die vorgeschlagene Grünfläche entlang des Dürnbaches eigentumsrechtlich geregelt werden soll.

Herr Krogoll informiert darüber, dass diese Grünfläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche vorgesehen ist, die grundbuchrechtlich gesichert werden müsste. Die Grünfläche kann im Privateigentum bleiben oder ins öffentliche Eigentum übergehen.

GRin Rauch spricht sich grundsätzlich gegen den vorliegenden Vorentwurf aus. Nach Ansicht von GRin Rauch ist die Bebauung zu dicht; für diese Dichte sei kein Bedarf erkennbar.

GR Pusl äußert seine Befürchtung, dass sich im Falle der vorliegenden Planung der Charakter von Neuhaus ändert. Seiner Ansicht nach müssten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden (für wen wird Wohnraum geschaffen, wo arbeiten diese, etc.). Zudem äußert GR Pusl seine Bedenken hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung des Baugebiets über die Waldschmidtstraße, die im Bereich der Brücke über den Dürnbach einspurig ist.

GRin Faltermeier spricht sich grundsätzlich für eine bauliche Nachverdichtung in diesem Bereich aus. Einer Verdichtung entsprechend der vorliegenden Planung kann GRin Faltermeier nicht zustimmen. Weiterhin erachtet GRin Faltermeier die geplante verkehrstechnische Erschließung über eine Stichstraße mit Wendehammer als problematisch.

GR Zeindl erachtet die vorgeschlagene Parzellierung als passend. Dadurch werde es ermöglicht, ein Grundstück zu einem günstigen Preis zu erwerben. Nach Ansicht von GR Zeindl kann der damit für Schliersee wichtige Zuzug ermöglicht werden. Die vorgeschlagenen Grundflächenzahlen zwischen 0,17 bis 0,19 seien ortsüblich. Eine endgültige Lösung hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung müsse sich im Rahmen der weiteren Diskussion ergeben.

Für GR Guggenbichler stellt sich zunächst die grundsätzliche Frage, ob die künftigen Baugrundstücke für Einheimische vorgesehen werden oder diese in einen freien Verkauf gehen sollen.

GR Leitner M. erachtet die vorliegende Planung als viel zu dicht. GR Leitner M. spricht sich nur für eine angemessene Baulandausweisung aus, wenn diese für Einheimische erfolgt.

GR Petters stellt die Vorentwurfsplanung in einem größeren Planungsumgriff vor. Nach Ansicht von GR Petters stelle eine Bebauung in dieser Dichte einen Eingriff dar, die negative Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung in Neuhaus haben würde. GR Petters kann der vorliegenden Planung daher nicht zustimmen. GR Petters weist darauf hin, dass für eine Wertabschöpfung durch die Gemeinde nicht

die Dichte der Bebauung maßgeblich; die Wertabschöpfung ergibt sich aus der Größe des Grünlandes, das in Bauland umgewandelt werden soll.

GR Weitl weist auf den parkartigen Charakter in Neuhaus hin. Es liege nach Ansicht von GR Weitl in gemeindlicher Hand, Bauland für Einheimische zu einem entsprechenden Kaufpreis zu schaffen. GR Weitl spricht sich grundsätzlich für die Festsetzung eines Grünzuges entlang des Dürnbaches aus und regt an, evtl. einen öffentlichen Fußweg in diesem Bereich vorzusehen.

2. Bgm. Wunderle spricht sich nochmals grundsätzlich für die Aufstellung des Bebauungsplans mit einer angemessenen Nachverdichtung aus. Den betroffenen Grundstückseigentümern stehe, auch ohne Bauleitplanung des Marktes Schliersee, bereits ein gewisses Baurecht zu.

Der Planfertiger weist nochmals darauf hin, dass im Rahmen der Vorberatung vom Bauausschuss Schliersee eine Grundflächenzahl von 0,18 vorgeschlagen wurde. Der Planfertiger spricht sich für diese angemessene Nachverdichtung aus, da ansonsten die Gefahr besteht, dass im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens eine höhere Verdichtung eingeklagt wird.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Diskussion, insbesondere hinsichtlich der Bebauungsdichte vom Marktgemeinderat Schliersee aufgenommen wurde. Der Vorsitzende wird in einem nächsten Schritt Kontakt mit den betroffenen Grundstückseigentümern aufnehmen. Hierbei sollen u. a. die Möglichkeiten für die künftige Erschließung (verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung, etc.) erörtert werden. Der beauftragte Planfertiger wird gebeten, in Kenntnis der Diskussionsbeiträge weitere Untersuchungen durchzuführen.

GR Krogoll, GR Mödl und GR Pötzingler nahmen aufgrund persönlicher Beteiligung an der Beratung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Lfd. Nr. 210	anwesend: 19	für den Beschluss: 19	gegen den Beschluss: 0
--------------	--------------	-----------------------	------------------------

### **Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen**

**Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse gemäß der Anlage 1.**

Lfd. Nr. 211	anwesend: 16	für den Beschluss: 16	gegen den Beschluss: 0
--------------	--------------	-----------------------	------------------------

### **Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 18.10.2011**

**Der Marktgemeinderat Schliersee genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 18.10.2011.**

Lfd. Nr. 212	anwesend:	für den Beschluss: 12	gegen den Beschluss:
<p><b>Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters</b></p> <p>Der Vorsitzende informiert über die jüngst erfolgte Auszeichnung des ehem. Marktgemeinderatsmitgliedes, Herrn Gerd Müller mit der Medaille in Bronze für sein langjähriges und verdienstvolles Wirken in der kommunalen Selbstverwaltung. Der Vorsitzende spricht Herrn Gerd Müller für diese besondere Auszeichnung seine Anerkennung aus.</p> <p>Der Vorsitzende gibt bekannt, dass am Donnerstag, den 24.11.2011 um 19.00 Uhr im Forum der vitalwelt Schliersee die diesjährige Bürgerversammlung stattfindet.</p> <p>Der Vorsitzende weist auf die mangelnde Beteiligung der Marktgemeinderatsmitglieder am vergangenen Volkstrauertag hin. Der Vorsitzende bittet die Marktgemeinderatsmitglieder, künftig an solchen Tagen mehr Präsenz zu zeigen.</p>			

**ENDE DER ÖFFENTLICHEN SITZUNG**

Der Marktgemeinderat Schliersee gibt die folgenden in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse bekannt:

<u>Sitzung vom:</u>	<u>lfd.Nr.:</u>	<u>Beschluss:</u>
20.09.2011	167	Fortschreibung Neuausrichtung Tourismus Schliersee; Sachstandsbericht des Leiters der Fremdenverkehrsbetriebe Schliersee
20.09.2011	168	2. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 „Bahnhofsgelände Fischhausen“; Auftragsvergabe Fertigung Bebauungsplanänderungsentwurf
20.09.2011	169	Trinkwasserversorgung Schliersee; Auftragsvergabe Einbindung Trinkwasserleitung Auffahrt Spitzingstraße
20.09.2011	170	Trinkwasserversorgung Schliersee; Auftragsvergabe Tiefbau- und Asphaltarbeiten im Zusammenhang mit der Verlegung der Trinkwasserhauptleitung in der Breitenbachstraße
20.09.2011	171	Ausbau Gstatterberg und Sanierung bzw. Neubau Brücke über den Ostergraben im Verlauf der Konrad-Dreher-Straße; Auftragsvergabe Baugrunduntersuchung
20.09.2011	172	Liegenschaftsangelegenheit; Angebot Immobilien J. Reiser zum Erwerb von Forstflächen im Schatzlgraben durch den Markt Schliersee
20.09.2011	173	Liegenschaftsangelegenheit; Ausübung Vorkaufsrecht am Grundstück FINr. 1542 an der B 307, Auffahrt Spitzingstraße (Rosa Widmann/Josef Hinterseer/Markt Schliersee)
20.09.2011	174	Liegenschaftsangelegenheit; Anfrage TSV Schliersee e. V. auf Erwerb der Turnhalle Schliersee am Grundstück Lautererstraße 8
20.09.2011	175	Liegenschaftsangelegenheit; Verpachtung und Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages Objekt Seestraße 43 b (Markt Schliersee/Vantex Technologies GmbH) - Sachstandsbericht
20.09.2011	176	Liegenschaftsangelegenheit; Baugrundstück Karl-Haider-Straße – Sachstandsbericht
20.09.2011	177	Notariatsangelegenheit; Genehmigung URNr. 1801-G-2011 vom 16.08.2011, Dienstbarkeitsbestellung Schmutzwasserkanal Grundstück FINr. 1068 an der Westerbergstraße (Monika Dietzel/Markt Schliersee)
20.09.2011	178	Notariatsangelegenheit; Genehmigung URNr. 1963-G-2011 vom 30.08.2011, Abtretung Grundstücksteilfläche und weitere Vereinbarungen (Franz Leitner/Markt Schliersee)



20.09.2011	179	Personalangelegenheit; ErsatzEinstellung Mitarbeiter Bauhof Schliersee
20.09.2011	180	Personalangelegenheit; Aufsichtspersonal Mittagsbetreuung Grund- und Mittelschule Schliersee – Sachstandsbericht
20.09.2011	181	Personalangelegenheit; Kündigungsschutzklagen Brigitte Rudolph und Carmen Unterrainer (Aufsichtspersonen Mittagsbetreuung) – Sachstandsbericht
20.09.2011	182	Zinssicherung für variabel verzinstes Darlehen
20.09.2011	183	Genehmigung der Niederschrift über die nicht-öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 19.07.2011
20.09.2011	184	Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters
20.09.2011	185	Anfragen nach § 33 der Geschäftsordnung für den Marktgemeinderat Schliersee