

Niederschrift
über die
Sitzung des Marktgemeinderates
Schliersee
v o m 21. März 2017
im Sitzungssaal des Rathauses

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

Vorsitzender: Erster Bgm. Schnitzenbaumer

GR Dürr	GR Mödl
GR Guggenbichler	GRin Metz
GR Höltschl E.	GR Schauer
GR Höltschl J	GRin Dr. Seidenfus
GR Kieninger	GR Sprenger
GRin Leitner A.	GR Waas
GR Leitner M.	GR Weitl
GR Markhauser	2. Bgm. Wunderle
GR Dr. Mayer-Hubner	GR Zeindl

Die Beschlussfähigkeit war damit hergestellt.

Entschuldigt fehlten:

GRin Bommer	GR Dr. Dombrowsky
-------------	-------------------

Unentschuldigt fehlten:

-/-	-/-
-----	-----

Persönliche Beteiligung (Art. 49 GO):

Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.	Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.
2. Bgm. Wunderle	058	GR Zeindl	058
1. Bgm. Schnitzenbaumer	060		

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

Abwesenheit:

Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.	Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.
GR Weitl	067	-/-	-/-

I. ÖFFENTLICHE SITZUNG:

Lfd. Nr. 056	anwesend: 19	ohne Beschluss
<p>Sachstandsbericht des Leiters der Gäste-Information Schliersee</p> <p>Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt den Leiter der Gäste-Information Schliersee, Herrn Mathias Schrön.</p> <p>Herr Schrön informiert den Marktgemeinderat Schliersee über folgenden Sachstand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung der Gästeankünfte und –übernachtungen, - Gästeankünfte und –übernachtungen verteilt nach Monten, Länderstatistik, - Schliersee digital (Schlierseer online Magazin, Facebook Schliersee, etc.), - Aktivitäten 2016 („Schlierseer Liebesexperiment“, Dorfanger, Gartenzauber, Kulturherbst, etc.), - Schlierseer Dindlgwand, Weste und Tasche, - Kooperationen (BKK Aktivwochen, Jugendreisen), etc. <p>Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Schrön für seinen Sachstandsbericht und weist darauf hin, dass es sich beim Tourismus um den wichtigsten „Geschäftsbereich“ in Schliersee handelt.</p> <p>GR Mödl bedankt sich bei Herrn Schrön für sein gesteigertes Engagement als Leiter der Gäste-Information Schliersee.</p> <p>GR Zeindl bedankt sich ebenfalls bei Herrn Schrön. GR Zeindl bittet um eine kurze Sachstandsinformation zur geplanten Neugestaltung der Ortseingangsbeschilderung zur digitalen Gästekarte.</p> <p>Herr Schrön informiert darüber, dass die jüngst besprochenen Entwürfe derzeit von Herrn Architekt Johannes Wegmann überarbeitet werden und zur nächsten Sitzung des Hauptverwaltungsausschusses vorgelegt werden. Weiterhin bringt Herr Schrön zur Kenntnis, dass die Einführung des elektronischen Meldescheins und der digitalen Gästekarte anfang dieses Jahres begonnen wurde. Für die Umsetzung bei einzelnen Beherbergungsbetrieben bedarf es noch bezüglich der dort eingesetzten Sicherheitssysteme noch technischer Anpassungen. Nach Ansicht von Herrn Schrön wird die Umsetzung des elektronischen Meldescheins und der digitalen Gästekarte ca. 1 Jahr andauern.</p> <p>GR Zeindl weist darauf hin, dass die Gästeankünfte und –übernachtungen nur mit zusätzlichen Gästebetten gesteigert werden können. GR Zeindl regt hierzu eine Diskussion in einer baldigen (Sonder-)Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee an.</p> <p>GR Weitl bedankt sich ebenfalls für den interessanten Vortrag. Für GR Weitl stellt sich die Frage, wie viele zusätzliche Übernachtungen durch die digitalen Marketingmaßnahmen generiert werden konnten. Für GR Weitl stellt sich grundsätzlich die Frage, welche Maßnahmen realisiert werden und wie viele zusätzliche Übernachtungen dadurch erzielt werden.</p>		

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende nochmals bei Herrn Schrön für seine Ausführungen und verabschiedet diesen.

Lfd. Nr. 057	anwesend: 19	für den Beschluss: 19	gegen den Beschluss: 0
--------------	--------------	-----------------------	------------------------

Sanierung Ostergrabenbrücke; Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen

Für die Sanierung der Brücke bedarf es für die Dauer von ca. drei Monaten einer Umfahrung. Die zunächst geplante Behelfsbrücke stellt nach näherer Prüfung keine geeignete Lösung dar. Der mögliche Radius würde voraussichtlich für eine Befahrbarkeit durch Feuerwehr und Müllentsorgung nicht oder gerade so ausreichen. Zudem würden die Bauarbeiten aufgrund der beengten Verhältnisse behindert. Die alternative Einrichtung einer Umleitungsstrecke über die Rotmauergasse wurde geprüft. Am 23.02.2017 fand ein Ortstermin mit den betroffenen Anliegern an der Rotmauergasse und den beteiligten Fachstellen (Untere Straßenverkehrsbehörde, Staatliches Bauamt Rosenheim, Polizeiinspektion Miesbach) mit grundsätzlich positivem Ergebnis statt. Die Umleitungsstrecke mit einer Einbahnregelung und Ampelschaltung wäre aufgrund der geringen Verkehrsbelastung voraussichtlich ohne Rückstau in die B 307 möglich. Auch größere Fahrzeuge könnten passieren (Detailplanungen vorbehalten). Die Kosten wären wesentlich geringer anzusetzen als für die Behelfsbrücke. Herstellung und Rückbau wären weniger zeitintensiv.

Das Ingenieurbüro Dippold und Gerold hat am 03.03.2017 für die Sanierung der Ostergrabenbrücke eine Kostenschätzung vorgelegt. Die Gesamtkosten der Brückensanierung betragen demnach 415.000 € brutto. Im Begleitschreiben vom 03.03.2017 gehen die Planer zudem auf die derzeit hohe Auslastung der Firmen und dadurch zu erwartenden höheren Preise bei der Ausschreibung ein. Es wird vorgeschlagen, die Ausschreibung der Arbeiten auf Ende Oktober/Anfang November 2017 und Baubeginn auf das Frühjahr 2018 zu verschieben. Ob die Sanierung der Brücke einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf ist noch zu prüfen.

Vom Sachstand wird Kenntnis genommen. Die Planung einschl. ggf. erforderlicher wasserrechtlicher Erlaubnis soll fortgesetzt werden mit dem Ziel einer Ausschreibung im Herbst 2017 und Baubeginn im Frühjahr 2018. Als Umleitungsstrecke soll die Rotmauergasse dienen. Entsprechend sind vorbereitende Maßnahmen zu veranlassen.

Lfd. Nr. 058	anwesend: 17	für den Beschluss: 17	gegen den Beschluss: 0
--------------	--------------	-----------------------	------------------------

Änderung Bebauungsplan Nr. 12 „Bayrischzeller-/Zieglerstraße“; Antrag auf Anbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück FINr. 1503/2, Anwesen Bayrischzeller Straße 11; Änderungs- und Billigungsbeschluss

Dem Bauausschuss Schliersee lag in seiner Sitzung am 31.01.2017 der Antrag auf Anbau eines Lagers und die Erweiterung des Ladens am bestehenden Gebäude sowie die Nutzungsänderung im Obergeschoß von Büro in Wohnen und von Wohnen in Büro vor. Der Antragsteller und die Firma Slys haben ein gemeinsames Nutzungs- und Vermarktungskonzept als „Genuss-Campus“ entwickelt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Bayrischzeller/Zieglerstraße“. Die Planung entspricht grundsätzlich der festgesetzten Gebietsart (Gewerbegebiet). Sie widerspricht allerdings den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans unter anderem im Hinblick auf die festgesetzten Baufenster sowie festgesetzte GRZ und GFZ. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich, da unter anderem die Grundzüge der Planung und nachbarrechtliche Belange berührt werden (u. a. festgesetztes Nebengebäude an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks FINr. 1503/3). Der Bauausschuss empfiehlt daher, den Bebauungsplan zu ändern.

Zur Realisierung des gemeinsamen Nutzungs- und Vermarktungskonzepts soll unter anderem auf ein bisher auf FINr. 1503/3 vorgesehenes Baufenster eines Nebengebäudes zugunsten eines Anbaus auf FINr. 1503/2 verzichtet werden. Eine entsprechende gemeinsame Erklärung der Grundstückseigentümer liegt vor.

Der Seitens des Marktes Schliersee mit dem Bebauungsplan beauftragte Planer, Herr Heinz Blees, hat auf dieser Grundlage den vorliegenden Entwurf erarbeitet. Berücksichtigt wurde auch ein Stellplatzkonzept für die erweiterte gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück FINr. 1503/2 und ein Fettabscheider für die geplante Nutzung auf dem Grundstück FINr. 1503/2.

GR Schauer weist in Zusammenhang mit dem vorliegenden Antrag darauf hin, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Omnibusparkplätze bislang nicht erstellt wurden. Der Vorhabensträger soll unter Fristsetzung aufgefordert werden, die dringend erforderlichen Busparkplätze zu erstellen.

GR Höltschl J. informiert bezüglich der fehlenden Busparkplätze darüber, dass durch parkende Reisebusse auf der Bundesstraße Verkehrsbehinderungen entstehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Busparkplätze sind vom Vorhabensträger endlich zu erstellen.

Auf Nachfrage von GR Weigl informiert die Marktverwaltung darüber, dass die privatrechtliche Erklärung bezüglich des mit der Bebauungsplanänderung entfallenden Nebengebäudes der Slys-Destillerie erforderlich ist. Öffentlich-rechtlich ist jedoch die diesbezügliche Bebauungsplanfestsetzung maßgeblich.

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Bayrischzeller/Zieglerstraße“ und billigt den vorliegenden Entwurf in der Fassung vom 01.03.2017. Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Marktverwaltung wird mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beauftragt.

2. Bgm. Wunderle und GR Zeindl nahmen aufgrund persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil

Lfd. Nr. 059	anwesend: 19		
--------------	--------------	--	--

Bebauungsplan Nr. 72 „Urtlbachstraße/Kirchbichlweg“; Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der vorzeitigen Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie Billigung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss

Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 72 „Urtlbachstraße/Kirchbichlweg“ in der Fassung vom 21.11.2014 wurde in der Zeit vom 30.12.2014 bis 29.01.2015 öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanentwurf am 30.12.2014 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb einer Frist von 1 Monat übersandt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden folgende Einwendungen vorgetragen:

Alpenclub, WEG Kirchbichlweg 10-16, Kirchbichlweg 6-18 Betriebsgesellschaft mbH und Grundstücksgesellschaft mbH, vertreten durch Rechtsanwälte AFW Simon.

In der genannten Angelegenheit wurde bereits die Vertretung des Alpenclubs Schliersee soweit der verschiedenen darunter zu fassenden Gesellschaften und juristischen Personen angezeigt. Namens und im Auftrag der Mandantschaft wird im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gegen die geplante Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für die Grundstücke FINrn. 366 und 366/7 bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Fremdenverkehr Einwendung erhoben.

Planungsabsichten

Seitens des Marktes Schliersee wurde am 18.11.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke FINrn. 366 und 366/7 beschlossen. Hintergrund war, dass sich ein Sachverständigenbüro mit der Marktverwaltung in Verbindung gesetzt hat, das beauftragt war, die Objekte am Kirchbichlweg zu bewerten. Aus dieser Tatsache, die ausschließlich steuerliche und bewertungstechnische Hintergründe hatte, und zwar allein hieraus, schloss die Gemeinde, dass in irgendeiner Weise die derzeitige Nutzung als Hotel- und Ferienappartements verändert werden könnte. Obwohl der Betriebsleiter und Geschäftsführer des Hotels Alpenclub dem Gemeinderat erläutert hat, dass eine Änderung dieser Nutzung nicht beabsichtigt ist und sämtliche bisher getroffenen vertraglichen Vereinbarungen die Nutzung als Ferienanlage weiterhin sicherstellen würde, wurde die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 72 Urtlbachstraße/Kirchbichlweg vom Gemeinderat beschlossen. Im Rahmen der jetzt durchgeführten 1. Auslegung des Bebauungsplanes wurde in der Begründung hierfür ausgeführt, dass Ziel und Zweck des aufzustellenden Bebauungsplanes insbesondere die Sicherung der vorhandenen Hotelkapazitäten für den Fremdenverkehr sei. Mit der Ausweisung des Gebietes als

Sondergebiet Fremdenverkehr soll festgesetzt werden, dass nur dem Fremdenverkehr dienende Beherbergungsbetriebe, die eine an übliches Urlaubsverhalten orientierte ständig wechselnde Belegung haben müssen, zulässig sind. Weitere Festsetzungen hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung sollen im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht erfolgen.

Konsequenzen für die Eigentümer/Betreiber

Die Absichten der Marktgemeinde zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes haben weitreichende Auswirkungen auf die künftige Gestaltung und Nutzung, vor allem auch die baulichen Möglichkeiten auf den Grundstücken. Die beiden Grundstücke sind bislang im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Die Genehmigung für den Betrieb als Hotel- und Ferienappartements liegt vor. Seit vielen Jahrzehnten werden Hotels und Appartements auch entsprechend genutzt. Bislang gab es keinen Bebauungsplan für diesen Bereich, so dass sich die bauliche Möglichkeit nach der maßgebenden Umgebung im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB richteten, d. h. es waren auch bauliche Änderungen, die sich im Rahmen der Umgebungsbebauung bewegten, möglich und zulässig, damit auch Anpassungen des bestehenden Betriebes, soweit entsprechendes Baurecht besteht. Durch die nunmehr beabsichtigte Festschreibung der Nutzung auf Betriebe, die nur dem Fremdenverkehr dienen, werden Nutzungsänderungen, die zwar baurechtlich derzeit zulässig sind, aber noch nicht ausgeübt wurden, in Zukunft ausgeschlossen, insbesondere die weitere Nutzung von Ferienwohnungen soweit solche bislang nicht genehmigt sind, aber auch die Nutzung als sonstige Wohnungen oder gewerbliche Nutzungen jenseits der touristischen Nutzung. Damit wird den Eigentümern/Betreibern die Möglichkeit genommen, den Betrieb an die wechselnden wirtschaftlichen Anforderungen anzupassen, obwohl der Fremdenverkehr in Schliersee seit Jahren rückläufig ist und permanent Anpassungen erforderlich sind, um einen wirtschaftlichen Betrieb weiterhin aufrechterhalten zu können. Die derzeitigen Belegungszahlen sind niedrig. Vor diesem Hintergrund haben die Betreiber auch teilweise Verträge über ein sog. lease back abgeschlossen, um die touristische Nutzung weiterhin sicherstellen zu können. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Anpassungen erforderlich sind, insbesondere auch Nutzungsänderungen im Bereich Ferienwohnungen.

Um es klar auszudrücken: Seitens des Alpenclubs sind keine Nutzungen beabsichtigt, die der von der Gemeinde genannten Zielrichtung widersprechen. Es muss aber im Fall wirtschaftlicher Veränderungen die Möglichkeit bestehen, andere Nutzung auf den Grundstücken durchzuführen, wenn sich dies als zwingend wirtschaftlich notwendig erweist. Die Wirtschaftlichkeit der Anlage kann nicht mit einem Bebauungsplan erreicht werden, der Anpassungen ausschließen will. Die bestehende Rechtsposition der Eigentümer/Betreiber wird dadurch erheblich beeinträchtigt. Nach der derzeit gegebenen baurechtlichen Situation wäre es ohne weiteres möglich, insbesondere an den Randbereichen Dauerwohnnutzungen zu realisieren. Dies wäre mit § 34 BauGB ohne weiteres vereinbar, weil die Umgebung durch Wohnungen geprägt ist. Diese Prägung aber stellt eine Eigentumsposition für die Eigentümer der Grundstücke des Alpenclubs dar, die die Gemeinde nunmehr entziehen will, ohne dass sie hierfür ortsplanerische Gründe geltend machen könnte. Die Gemeinde kann allein Gründe der Förderung des Fremdenverkehrs und touristischer Nutzungen für sich beanspruchen, aber keine Zielrichtung, die mit den Mitteln des Bebauungsplanes zu verfolgen und zu erreichen wäre.

Fehlende Erforderlichkeit der Planung

Jede Bauleitplanung, auch ein einfacher Bebauungsplan, muss für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Ortes erforderlich sein. Fehlt es an dieser Erforderlichkeit, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verboten. Der Bebauungsplan soll keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung treffen, sondern lediglich die Art der baulichen Nutzung auf Sondergebiet Fremdenverkehr festschreiben und damit vorhandene Hotelkapazitäten sichern. Eine zielgerichtete Konzeption planerischer Art seitens der Gemeinde steckt hinter dieser Planung nicht. Es handelt sich um eine bloße Negativplanung, die andere Nutzungen verhindern soll. Positive Planungsziele sind der Begründung nicht zu entnehmen. Die Festsetzung als Sondergebiet erfolgt nicht im Interesse der Förderung eines Planungszieles, sondern ausschließlich deshalb, um ein damit beabsichtigtes Veränderungsverbot hinsichtlich der Nutzung durchzusetzen. Mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde ist dies nicht zu vereinbaren. Dementsprechend findet sich für die Zielrichtung Sicherung der vorhandenen Hotelkapazitäten in den in § 1 Abs. 6 enthaltenen Planungsbelangen auch kein Äquivalent. Die insoweit in Ziffer 8 enthaltenen Belange der Wirtschaft erfordern es sicherlich nicht, die vorhandenen Hotelkapazitäten zu sichern, sondern bewirken gerade das Gegenteil, wenn eine entsprechende touristische Nachfrage nicht mehr in ausreichendem Maße vorhanden ist. Durch die Festschreibung einer nicht mehr konkurrenzfähigen und nicht mehr wirtschaftlichen Nutzung wird den Belangen der Wirtschaft sicherlich nicht Rechnung getragen. Die Gemeinde hat auch nicht die Aufgabe, mit den Mitteln der Bauleitplanung Wirtschaftspolitik zu betreiben. Es ist im Gegenteil streng darauf zu achten, dass die Bauleitplanung nicht zum wirtschaftsplanenden Instrument umgebildet wird und damit in Konflikt zu Art. 12 GG gerät. Bei der Bauleitplanung geht es um eine boden-, raum- und siedlungsstrukturbezogene Planung, die sicherlich hinsichtlich der städtebaulichen Bezüge auch die Wirtschaft berührt. Diese müssen aber Nebenfolgen bleiben und dürfen nicht zum eigentlichen Regelungsanlass bauleitplanerischer Entscheidungen werden. Planung ist stets zukunftsgerichtet. Grundsätzlich sind daher auf Nutzungsänderungen gerichtete Festsetzungen auch in der Bauleitplanung möglich, um Anpassungen an wirtschaftlichen Entwicklungen und Erfordernisse zu ermöglichen. Vorliegend wird aber das genaue Gegenteil erreicht. Insoweit ist planerische Zurückhaltung geboten. Die Gemeinde ist nicht berechtigt, einen derartigen Bebauungsplan aufzustellen.

Fehlende Berücksichtigung privater und wirtschaftlicher Belange der Eigentümer/Betreiber

Die von der Marktgemeinde beabsichtigte Planung zielt auf Sicherung der vorhandenen Hotelkapazitäten auf Dauer und verfolgt das Ziel, jegliche Änderung oder Anpassung der Betriebe an wirtschaftliche Notwendigkeiten zu verhindern. Damit wird die Planung dem Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB nicht gerecht. Es wird nicht berücksichtigt, dass, wie unter Ziffer 2 bereits dargestellt, in bestehendes Baurecht eingegriffen wird, das selbstverständlich auch Änderungen in der Nutzung umfasst und eine weite Nutzungspalette im fraglichen Gebiet zulässt. Diese Nutzungspalette soll nunmehr eingeschränkt werden allein auf Nutzungen für den Fremdenverkehr. Damit sind wirtschaftliche Notwendigkeiten und Anpassungen in einem erheblichen Bereich blockiert. Die Betreiber haben sich immer bemüht, mit der Gemeinde in positiver Weise zusammenzuarbeiten, um den Tourismus zu fördern, haben trotz teilweise schwieriger wirtschaftlicher Situation im Bereich des Fremden-

verkehrs die Nutzung aufrechterhalten, haben dies auch weiterhin vor. Es muss aber im Falle einer noch weitergehenden Verschlechterung der Nachfragesituation möglich sein, hier auch Anpassungen vorzunehmen und zwar in Form von Nutzungsänderungen und auch baulichen Änderungen, um die wirtschaftliche Basis der Anlage zu erhalten und künftig sicherzustellen. Genau dies aber würde die Gemeinde mit ihrem Bebauungsplan verhindern, ohne dass sie sich insoweit auf zwingend zu berücksichtigende öffentliche Belange berufen könnte. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan würde der Markt Schliersee damit in Eigentumsrechte eingreifen. Die Belange des Betriebes Alpenclub werden bei dieser Planung völlig außer Acht gelassen. Dazu zählen vor allem die Interessen eines Betriebes an planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung von Vorhaben auf dem Grundstück mit dem Ziel, die Erhaltung des betrieblichen Bestandes und der betrieblichen Entwicklung sicherzustellen. Dazu gehören auch zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterungen der Kapazitäten, die Modernisierung der Anlagen, aber auch die Nutzungsänderungen im Interesse einer wirtschaftlichen Betriebsführung. Diese Belange sind im Rahmen einer Abwägung zu beachten und zwar nicht nur hinsichtlich bereits konkret ins Auge gefasster Veränderungen, sondern alle bei realistischer Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten naheliegenden Interessen einschließlich der Interessen, die gerichtet sind auf eine notwendige Anpassung der Betriebsstruktur. Gerade wenn die bisherige planerische Ausweisung im Rahmen des § 34 BauGB Nutzungsänderungen in Anpassung an wirtschaftliche Entwicklungen ohne weiteres zulässt, bedarf es für einen Eingriff in diese Rechtsposition schwerwiegender öffentlicher Belange und Interessen, um dies zu rechtfertigen. Solche sind nicht ersichtlich. Gerade wenn hier nur noch eine bestimmte Nutzung, nämlich diejenige für den Fremdenverkehr, ermöglicht werden soll, bedarf dies einer unabwiesbaren Rechtfertigung, die hier nicht erkennbar ist, sondern lediglich einer einseitigen Entscheidung der Gemeinde zugunsten des Fremdenverkehrs geschuldet ist. Auf wirtschaftliche Notwendigkeiten und Gegebenheiten wird keine Rücksicht genommen. Die Abwägungsbeachtlichkeit der betriebsbezogenen Belange geht dabei weit über die Gewährleistung des Eigentumsschutzes des Art. 14 Abs. 1 GG hinaus, also besonders über den durch Art. 14 garantierten Bestandsschutz. Auf einen städtebaulichen Belang gemäß § 1 BauGB kann sich die Gemeinde aber insoweit nicht berufen. Ebenso wenig ist die Aufrechterhaltung der seit Jahren bestehenden Wohnnutzung in den Anwesen Kirchbichlweg 14 und 16 in Bezug auf die Abwägung mit den damit verfolgten Interessen ausreichend und ordnungsgemäß behandelt. Es geht nicht nur darum, den Bestandsschutz dieser Nutzungen sicherzustellen, sondern diese müssen künftig uneingeschränkt möglich sein, vor allem einer Anpassung und Modernisierung zugänglich ggf. auch einer Erneuerung, wenn sich dies als sinnvoll erweist. In diese Rechte würde der Bebauungsplan massiv eingreifen ohne jegliche Rechtfertigung. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass es für den beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 72 weder eine Rechtfertigung planerischer Art gibt, noch eine solche Planung den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7 entsprechen würde. Es wird für die Mandantschaft beantragt, das Bebauungsplanverfahren einzustellen und die Veränderungssperre aufzuheben. Die Mandantschaft ist weiterhin an einer vernünftigen Zusammenarbeit mit der Gemeinde gelegen. Eine Kooperation würde dem erklärten Ziel der Gemeinde, die Attraktivität für den Fremdenverkehr zu erhöhen, sicherlich besser entsprechen und das Ziel besser fördern als dies durch den Negativ-Bebauungsplan erreicht werden kann. Die Mandantschaft jedenfalls ist zu dieser Zusammenarbeit bereit.

Der Marktgemeinderat wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

für den Beschluss: 19

gegen den Beschluss: 0

Eine Gemeinde hat gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ziel des Marktes Schliersee ist es, die touristischen Ziele zu stärken und zu erhalten und diese in der städtebaulichen Entwicklung umzusetzen und zu sichern.

Der Markt Schliersee konnte in den letzten Jahren stetig wachsende Übernachtungszahlen aufweisen. Wichtig ist es jedoch, um diese Entwicklung in Zukunft zu sichern sowie weiter zu stärken und zu fördern, die für touristische Nutzungen wichtige Gebiete zu erhalten und hinsichtlich ihrer Entwicklung zu steuern. Gerade die Schaffung neuer und gleichzeitig die Sicherung bestehender Bettenkapazitäten spielt hier eine zentrale Rolle. Aufgrund dieser Entwicklungen bereitet der Markt Schliersee darüber hinaus die Aufnahme der Grundstücke mit den FINrn. 366 und 366/7 in die Fremdenverkehrssatzung vor.

Der Markt Schliersee verfolgt durch die Sicherung der derzeit bestehenden und genehmigten Nutzung des Hotelbetriebs ihre städtebaulichen Ziele, die dieses Gebiet betreffen. Das Gebiet soll nach wie vor der touristischen Nutzung erhalten bleiben und nicht aus wirtschaftlichen Aspekten einer anderen, den städtebaulichen Zielen widerläufigen Nutzung unterworfen werden. Die städtebaulichen Ziele können, wie bereits richtig erkannt, keine wirtschaftlichen Notwendigkeiten der Betreiber berücksichtigen, sondern verfolgen eine Aufrechterhaltung und Förderung der städtebaulichen Ordnung sowie das damit verbundene öffentliche Interesse und nicht die Belange von Wirtschaftsunternehmen und Privatpersonen.

Aufgrund der nicht absehbaren Entwicklungen des Gebietes, hat sich der Markt Schliersee daher dazu entschlossen, für die FINrn. 366/7 und 366 einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hinsichtlich der touristischen Nutzung des Gebiets zu sichern und somit einen Beitrag zum Erhalt des Tourismus im Markt Schliersee zu leisten.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen der beiden FINrn. 366 und 366/7 hat sich der Markt Schliersee nach der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 72 entschlossen, zwei voneinander getrennte einfache Bebauungspläne mit einer unterschiedlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung aufzustellen. Auf dem Grundstück FINr. 366 findet ein Hotelbetrieb statt; auf dem Grundstück FINr. 366/7 befindet sich die derzeit genehmigte Nutzung einer Appartementanlage mit Ferienwohnungen, die auch größtenteils als solche genutzt werden. Eine Nutzungsänderung von einer Ferienwohnung in eine Wohneinheit zur Dauerwohnnutzung ist baurechtlich genehmigungspflichtig, da es sich hier um eine eigenständige Nutzungsart handelt, für die andere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Anforderungen in Betracht kommen. Sie stellt daher eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar (Art. 55 BayBO). Eine solche Nutzungsänderung ist in dieser Ferienwohnanlage auf dem Grundstück mit der FINr.

366/7 und ebenfalls auf der FINr. 366 noch nicht beantragt worden. Trotz der derzeit ausschließlich genehmigten Nutzung zu fremdenverkehrsdienlichen Zwecken sind auf der FINr. 366/7 in den Gebäuden Kirchbichlweg 10-16 seit einigen Jahren Dauerwohnnutzungen in gewissem Umfang vorhanden, die sich in den Randbereichen auch aus Prägung der umliegenden Nutzungen ergeben. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, ohne die eigentliche Nutzung des Gebiets in Frage zu stellen, soll in dem einfachen Bebauungsplan Nr. 72 „Urtlbachstraße/Kirchbichlweg“ ein Sondergebiet Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden. Ausnahmsweise sollen hier neben den allgemein zulässigen Nutzungen, wie Ferienwohnungen, Hotelappartements, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige fremdenverkehrsdienliche Nutzungen und Anlagen, auch Dauerwohnnutzungen in bestimmten Umfang zulässig sein. Der einfache Bebauungsplan Nr. 72 sieht hier vor, die ausnahmsweise zulässige Dauerwohnnutzung von Gebäuden auf max. 30 % der vorhandenen Geschossfläche nach § 20 BauNVO auf dem Baugrundstück zu beschränken. Diese konkrete Festlegung dient der klareren Vollzugsfähigkeit und lehnt sich an die Bestimmungen des Mischgebiets bzw. Kerngebiets nach BauNVO bzw. Rechtsprechung an. Die derzeit bestehende Dauerwohnnutzung ist somit von der Ausnahmeregelung erfasst.

Die Nutzung auf dem Grundstück mit der FINr. 366 wird im Bebauungsplan Nr. 72/1 „Urtlbachstraße/Kirchbichlweg – Hotel Alpenclub“ als Sondergebiet Fremdenverkehr festgesetzt. Allgemein zulässig sind hier Hotelbetriebe sowie deren dienende Anlagen, Personalwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Ferienwohnungen und sonstige dem Fremdenverkehr dienliche Anlagen. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Hotelnutzung sowie weiterer fremdenverkehrsdienlichen Nutzungen und soll so auch die Weiterentwicklung des Gebiets gemäß den städtebaulichen Zielen in diese Richtung stärken. Die städtebaulichen Ziele können, wie bereits richtig erkannt, keine wirtschaftlichen Notwendigkeiten der Betreiber berücksichtigen, sondern verfolgen das Ziel, die städtebauliche Ordnung aufrecht zu erhalten und zu fördern. Die Nutzung des betrieblichen Bestands wird so keineswegs eingeschränkt, sondern in ihrer Ausübung bestärkt. Da der einfache Bebauungsplan nur Aussagen zur Art der baulichen Nutzung macht, ist eine Erweiterung oder bauliche Anpassung nach wie vor in gleichem Umfang nach § 34 BauGB möglich, wie vor der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Zudem wird hinsichtlich der Sicherung des Gebiets in seiner Fremdenverkehrsfunktion gemäß § 22 BauGB in beiden Bebauungsplänen eine Festsetzung mitaufgenommen, die bestimmt, dass die Begründung oder Teilung

- von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG),
 - eines Wohnungserbbaurechts oder Teilbaurechts (§30 WEG) und
 - eines Dauerwohnrechts oder Dauernutzungsrechts (§31 WEG)
- der Genehmigung unterliegen.

Die Begründung eines Teileigentums dient in den meisten Fällen der Bildung eines Zweitwohnsitzes und eine solche widerspricht in den vorliegenden Gebieten den städtebaulichen Zielen des Marktes Schliersee.

GR Waas regt hinsichtlich der Nutzungsänderungen der betroffenen Ferienwohnungen als Wohneinheiten zur Dauerwohnnutzung und das dadurch entstehende „Windhundprinzip“ an, die betroffenen Mieter bzw. Eigentümer von Seiten des Marktes Schliersee zu informieren.

GR Weitzl ist darüber froh, dass mit den Bebauungsplänen endlich von Seiten der Gemeinde gehandelt wird. GR Weitzl weist darauf hin, dass den Käufern zum Zeitpunkt des Erwerbs die Nutzung als Ferienwohnung bekannt war. Hierauf wird bei der notariellen Beurkundung hingewiesen.

GR Mödl spricht sich gegen die von GR Waas vorgeschlagene Information an die betroffenen Eigentümer aus. Dadurch würde eine Benachteiligung der Eigentümer erfolgen, die bislang ihre Einheiten entsprechend der genehmigten Nutzung als Ferienwohnung zur Verfügung gestellt haben.

Dieter Bäuerle, Kirchbichlweg 14 a, wortgleich Sonja und Wolfgang Fuhrmann, Ottobrunn, wortgleich Karsten Lorenzen, Kirchbichlweg 14a.

Gegen den o. g. Bebauungsplan werden fristgerecht folgende Einwendungen erhoben:

1. Da ich meine Wohnung bereits ca. 30 Jahre ohne jegliche Einschränkungen wegen einer touristischen Verwertung gekauft habe, stellt das Aufstellen des jetzigen Bebauungsplanes mit den zuletzt genannten Einschränkungen einen Verstoß gegen Treu und Glauben dar. M. E. besteht für die Wohnung außerdem Bestandschutz, der durch das Aufstellen eines Bebauungsplanes nicht aufgehoben werden kann.
2. Das Flurstück 366/7, das vom Hotel auch grundbuchmäßig abgetrennt ist, als Sondergebiet mit touristischer Nutzung neu festzusetzen, lässt sich durch nichts rechtfertigen, da die Gebäude alle als Eigentumswohnungen genutzt sind und auch wirtschaftlich nicht mit dem Hotel verbunden sind.
3. Es kann nicht sein, dass mir durch den neuen Bebauungsplan vorgeschrieben werden kann, wie ich meine Eigentumswohnung nutzen darf.
4. Durch die Festsetzung des neuen Bebauungsplanes wird in meine Eigentumsrechte eingegriffen, womit ich nicht einverstanden bin.
5. Es muss mir weiterhin möglich sein, eine Änderung, Modernisierung oder Erneuerung meiner Wohnung vorzunehmen, was mit dem neuen Bebauungsplan nicht mehr möglich wäre.

Aus den vorgenannten Gründen lehne ich deshalb den Bebauungsplan ab.

Der Marktgemeinderat wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken von Herrn Dieter Bäuerle, den Eheleuten Sonja und Wolfgang Fuhrmann und Herrn Karsten Lorenzen wie folgt ab:

für den Beschluss: 19

gegen den Beschluss: 0

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen der beiden FINrn. 366 und 366/7 hat sich der Markt Schliersee dazu entschlossen, zwei voneinander getrennte einfache Bebauungspläne mit einer unterschiedlichen Festsetzung zur Art der

baulichen Nutzung aufzustellen. Auf dem Grundstück FINr. 366 findet ein Hotelbetrieb statt, auf der FINr. 366/7 ist die derzeit genehmigte Nutzung eine Appartementanlage mit Ferienwohnungen, die auch größtenteils als solche genutzt werden. Eine Nutzungsänderung von einer Ferienwohnung in eine Wohneinheit zur Dauerwohnnutzung ist baurechtlich genehmigungspflichtig, da es sich hier um eine eigenständige Nutzungsart handelt, für die andere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Anforderungen in Betracht kommen. Sie stellt daher eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar (Art. 55 BayBO). Eine solche Nutzungsänderung ist in dieser Ferienwohnanlage auf dem Grundstück mit der FINr. 366/7 und ebenfalls auf der FINr. 366 noch nicht beantragt worden. Trotz der derzeit ausschließlich genehmigten Nutzung zu fremdenverkehrlichen Zwecken sind auf der FINr. 366/7 in den Gebäuden Kirchbichlweg 10-16 seit einigen Jahren Dauerwohnnutzungen in gewissem Umfang vorhanden, die sich in den Randbereichen auch aus Prägung der umliegenden Nutzungen ergeben. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, ohne die eigentliche Nutzung des Gebiets in Frage zu stellen, soll in dem einfachen Bebauungsplan Nr. 72 „Urtlbachstraße/Kirchbichlweg“ ein Sondergebiet Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden. Ausnahmsweise sollen hier neben den allgemein zulässigen Nutzungen, wie Ferienwohnungen, Hotelappartements, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige fremdenverkehrsdienliche Nutzungen und Anlagen, auch Dauerwohnnutzungen in bestimmtem Umfang zulässig sein. Der einfache Bebauungsplan Nr. 72 sieht hier vor, die ausnahmsweise zulässige Dauerwohnnutzung von Gebäuden auf max. 30 % der vorhandenen Geschossfläche nach § 20 BauNVO auf dem Baugrundstück zu beschränken. Diese konkrete Festlegung dient der klareren Vollzugsfähigkeit und lehnt sich an die Bestimmungen des Mischgebiets bzw. Kerngebiets nach BauNVO bzw. Rechtsprechung an. Die derzeit bestehende Dauerwohnnutzung ist somit von der Ausnahmeregelung erfasst. Ob ein Bestandsschutz für die derzeitige Wohnnutzung darüber hinaus gegeben ist, ist anzuzweifeln, da nur genehmigte Nutzungen Anspruch auf Bestandsschutz haben.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange ergingen folgende Stellungnahmen:

Regierung von Oberbayern

Der Markt Schliersee plant, zur Sicherung der vorhandenen Hotelkapazitäten für die Grundstücke FINrn. 366 und 366/7, Gemarkung Schliersee ein Sondergebiet „Fremdenverkehr“ festzusetzen. Mit dieser Ausweisung soll sichergestellt werden, dass nur dem Fremdenverkehr dienende Beherbergungsbetriebe, die eine an übliches Urlaubsverhalten orientierte, ständig wechselnde Belegung haben müssen, zulässig sind. Der Geltungsbereich ist ca. 1,8 ha groß und im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der überwiegende Teil der Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ liegt. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen.

Der Marktgemeinderat wägt die vorgebrachten Anregungen der Regierung von Oberbayern wie folgt ab:

für den Beschluss: 19

gegen den Beschluss: 0

Befreiungen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung können nur für konkrete Bauvorhaben erteilt werden, nicht für eine Bauleitplanung an sich. Daher muss bei konkreter Vorlage des Baugesuchs im Rahmen des Bauantrags ein Antrag auf Befreiung von der LSGVO gestellt werden. Da es sich aber um ein bereits bebautes Gebiet handelt, ist hier von einer positiven Entscheidung auszugehen.

Der Flächennutzungsplan stellt die von den vorliegenden Planungen betroffenen Flächen als Mischgebiet dar, auf Bebauungsplanebene sollen diese Flächen nun als Sondergebiet Fremdenverkehr ausgewiesen werden. Grundsätzlich ist die Zweckbestimmung des Sondergebiets entscheidend, ob diese Flächen sich aus einem Mischgebiet auf Flächennutzungsplanebene entwickeln können. Da die Art der Nutzung als Sondergebiet Fremdenverkehr mit Hotelbetrieb bzw. Ferienwohnungen und Schank- und Speisewirtschaften etc. auch in einem Mischgebiet zulässig wären, ist es in diesem Fall nicht zwingend notwendig den Flächennutzungsplan zu ändern. Da die vorliegende Planung in ein Verfahren nach § 13 a BauGB übergeleitet wird und der Markt Schliersee seine langfristigen städtebaulichen Ziele mit dieser Planung hinsichtlich der Sicherung der Gebiete für den Fremdenverkehr verfolgt und dies auch mit der Darstellung auf Flächennutzungsplanebene zum Ausdruck bringen möchte, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13 a Absatz 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wird darum gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass die Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Der Marktgemeinderat wägt die vorgebrachten Anregungen der Deutsche Telekom Technik GmbH wie folgt ab:

für den Beschluss: 19

gegen den Beschluss: 0

Die Hinweise der Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Bayernwerk AG
keine Einwände

VIVO Ku
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach – Untere Naturschutzbehörde
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach – Fachbereich Straßenverkehrswesen
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach – Wasserrecht und Bodenschutz
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach – Architektur/Städtebau/Denkmalschutz
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach – Untere Immissionsschutzbehörde
Keine Äußerung

Energie Südbayern GmbH
Keine Äußerung

für den Beschluss: 19

gegen den Beschluss: 0

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13 a Absatz 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich gezeigt, dass die Nutzung auf den Grundstücken FINr. 366 und 366/7 unterschiedlich ist. Auf dem Grundstück FINr. 366 findet ein Hotelbetrieb statt, auf der FINr. 366/7 ist die genehmigte Nutzung eine Appartementanlage mit Ferienwohnung. Teilweise ist eine Dauerwohnnutzung vorhanden, die baurechtlich nicht genehmigt ist. Aufgrund der vorgetragenen Einwendungen und Bedenken wird der ursprünglich geplante Geltungsbereich geteilt und zwei eigene Bebauungspläne, die eine unterschiedliche Art der baulichen Nutzung regeln, aufgestellt. So wird sich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auf der FINr. 366 auf ein Sondergebiet Fremdenverkehr, Hotelbetrieb und Personalwohnen und auf der FINr. 366/7 auf ein Sondergebiet Fremdenverkehr beziehen. Zur Konkretisierung bei der FINr. 366/7 wird die Zulässigkeit von Ferienwohnungen, sonstige fremdenverkehrsdienliche Nutzungen und Anlagen, Hotelappartements sowie Schank- und Speisewirtschaften festgesetzt. Ausnahmsweise kann in bestimmtem Umfang Dauerwohnen zugelassen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Urtlbachstraße / Kirchbichlweg“ wird aufgeteilt. Der Bebauungsplan Nr. 72 „Urtlbachstraße/Kirchbichlweg“ umfasst in seinem Geltungsbereich künftig das Grundstück FINr. 366/7. Der Bebauungsplan Nr. 72/1 „Urtlbachstraße/Kirchbichlweg – Hotel Alpenclub“ umfasst in seinem Geltungsbereich künftig das Grundstück FINr. 366. Beide Bebauungspläne werden als Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB fortgeführt. Es fand bereits eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt, sodass sich die Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 erübrigt.

Der Marktgemeinderat Schliersee billigt die vorgelegten Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 72 und 72/1 und beauftragt die Marktverwaltung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

GR Dürr bittet im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes um Auskunft über die Kosten für diese Bebauungspläne, nachdem diese vom Markt Schliersee zu tragen sind.

Die Marktverwaltung wird die Kosten im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 72 und 72/2 ermitteln und diese bei nächster Gelegenheit dem Marktgemeinderat Schliersee bekannt geben.

Lfd. Nr. 060	anwesend: 18	für den Beschluss: 12	gegen den Beschluss: 6
--------------	--------------	-----------------------	------------------------

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 60 „Fischhauser Straße“; Aufhebung Satzungsbeschluss, Billigung des überarbeiteten Bebauungsplanänderungsentwurfs und Auslegungsbeschluss

Die Vorsitzende erläutert den Sachverhalt im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Fischhauser Straße“.

Der Marktgemeinderat Schliersee beschloss die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Fischhauser Straße“ mit dem Ziel, eine Möglichkeit zu schaffen, einen Beherbergungsbetrieb mit 8 bis 10 Gästezimmern in Seenähe entstehen zu lassen und damit den Tourismus in Schliersee weiter zu stärken. Der Satzungsbeschluss wurde am 21.09.2016 gefasst; die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 24.10.2016. Am 24.11.2016 ging bei der Marktgemeinde Schliersee ein Bauantrag zur Vorlage im Genehmigungsverfahren ein, der die Voraussetzungen des Art 58 BayBO erfüllt.

Mit Schreiben vom 16.02.2017 teilte das Landratsamt Miesbach mit, dass die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht ausreichend bestimmt sein würden:

„Die Art der baulichen Nutzung ist nicht wirksam festgesetzt. Unter der Überschrift A 2 Art der baulichen Nutzung wird nur die Zweckbestimmung (2.1 SO Fremdenverkehr: Sondergebiet Fremdenverkehr) festgesetzt. Die Festsetzung 2.2 schließt einzelne Nutzungsarten aus (Wochendhäuser, Ferienhäuser, Camping- und Zeltplätze). Notwendige Festsetzungen im Bebauungsplan sind jedoch nicht nur die Zweckbestimmung sondern die konkrete Art der baulichen Nutzung, welche für den Planumgriff zulässig sein soll...Im konkreten Fall kann ... eine Vielzahl an Nutzungen „des Fremdenverkehrs“ gemeint sein, es ist jedoch erforderlich, ausreichend bestimmt die Nutzungsmöglichkeiten festzusetzen. Auch wenn in Ziffer 2.2 bestimmte Nutzungen ausgeschlossen sind, verbleibt weiterhin eine vielfältige Nutzungsbandbreite. Auch wenn es den Beteiligten hinreichend klar ist, welche Art der Nutzung gemeint sei, so fehlt es an Normenklarheit und ausreichender Bestimmtheit. Insbesondere wenn ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO gewählt wird, ist im Bebauungsplan die Art der Nutzung zu konkretisieren, da diese gerade nicht aus §§ 2-10 BauNVO ableitbar ist. Wir halten den Bebauungsplan Nr. 60 1.Änderung damit für nichtig, weil die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung unwirksam festgesetzt ist. Ich empfehle, die Satzung in einem Verfahrensschritt zu ergänzen, auch im Hinblick auf das bisher nicht hinreichend bestimmte Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 3 BauNVO) und damit die gewünschten Voraussetzungen für die Baumaßnahme herzustellen.“

Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung wurde die ursprüngliche Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 60, rechtskräftig seit 26.01.2006 (die im Übrigen nie beanstandet wurde) übernommen. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung wurde aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit lediglich die GRZ festgesetzt. Bezüglich Gebäudehöhe (Wandhöhe 6,35m) und die Gestaltungsmerkmale wurde auf die Gestaltungssatzung der Marktgemeinde verwiesen.

Auf Anraten der Kanzlei Döring, Spieß Rechtsanwälte und nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miesbach wurde nun die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 klarstellend konkretisiert. Die Aufhebung und erneuter Satzungsbeschluss nach erfolgter nochmaliger Auslegung werden aus Gründen der Rechtssicherheit empfohlen.

Die Marktverwaltung erläutert die empfohlenen Ergänzungen (Konkretisierungen) in den textlichen Bebauungsplanfestsetzungen unter den Ziffern A 2.2 und A 3.3.

GR Dürr vertritt nochmals seine Ansicht, dass der Flächennutzungsplan grundsätzlich überarbeitungsbedürftig ist. Für GR Dürr stellt sich die Frage, ob ein Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren trotz nicht abgeschlossener Bauleitplanung statthaft ist. GR Dürr bittet um Auskunft, ob die einschlägige Flächennutzungsplanänderung zwischenzeitlich vom Landratsamt Miesbach genehmigt ist.

Für GR Weitzl stellt sich die Frage, ob die empfohlene Ergänzung zum festgesetzten Sondergebiet Fremdenverkehr erforderlich ist, weil die privatrechtliche Regelung entfallen ist.

Die Marktverwaltung informiert hierzu, dass die tourismusdienliche Nutzung, sowohl mit der bestehenden privatrechtlichen Vereinbarung (grundbuchrechtliche Sicherung), als auch durch die Bebauungsplanfestsetzungen öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 21.09.2016. Der vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München um die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ergänzte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 60 „Fischhauser Straße“ in der Fassung vom 21.03.2017 wird gebilligt. Die Marktverwaltung wird mit der Durchführung der erneuten Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit verkürzter Frist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beauftragt.

GR Dürr stimmt gegen diesen Beschluss.

1. Bgm. Schnitzenbaumer nahm aufgrund persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Lfd. Nr. 061	anwesend: 19	für den Beschluss: 3	gegen den Beschluss: 16
--------------	--------------	----------------------	-------------------------

Änderung Außenbereichssatzung „Maxlrainerweg“; Antrag auf Sanierung und Umbau des Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1492/4, Anwesen Maxlrainerweg 16

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Maxlrainerweg“. Die Satzung wurde 2003 erlassen, um die Ersatzbebauung des Anwesens Maxlrainerweg 17 (Grundstück FINr. 1492/1) zu realisieren. Dazu wurde ein Baufenster auf dem betreffenden Grundstück festgesetzt. Die weiteren Gebäude wurden lediglich mit ihrem genehmigten Bestand aufgenommen mit entsprechend unterschiedlichem Baurecht. Nunmehr lag dem Bauausschuss Schliersee am 26.07.2016 für das Grundstück FINr. 1492/4, Anwesen Maxlrainerweg 16 ein Antrag auf Umbau und Erweiterung vor, der aufgrund der geltenden Außenbereichssatzung zunächst abzulehnen war. Der Bauausschuss Schliersee empfahl, die Außenbereichssatzung u. a. mit dem Inhalt einer maßvollen Erweiterung der Geschoßfläche zu ändern.

In der Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 21.02.2017 wurde vom beauftragten Planer, Herrn Franz Holzer ein Entwurf vorgestellt, der neben der Erweiterung der Gebäudegrundfläche, auch eine Anhebung der Wandhöhe vorsah. Die Änderung der Wandhöhe fand nicht die Zustimmung des Gremiums. Der aktuell vorliegende Entwurf der Änderungssatzung sieht nunmehr den Erweiterungsbau und die entsprechende Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche(GF) von 310 m² auf 500 m² vor. Die Wandhöhe und alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert.

Die Marktverwaltung informiert darüber, dass mit der Ersatzbebauung des Anwesens Maxlrainerweg 17 eine Erhöhung der beitragspflichtigen Geschossfläche um 77 m² erfolgte. Dies bedeutet eine Mehrung von ca. 17 %. Die beantragte Erweiterung des Anwesens Maxlrainerweg 16 würde eine Mehrung von ca. 61 % bedeuten.

GR Schauer verweist auf die vorliegenden Planunterlagen. Den Unterlagen kann nicht eindeutig entnommen werden, ob auf der Westseite des Anwesens Maxlrainerweg 16 eine Geländeänderung erfolgen soll. Nach Ansicht von GR Schauer darf das Bestandsgelände keinesfalls verändert werden.

GR Dürr weist auf den außermittigen First des Gebäudes hin.

Für GR Weitzl würde mit der Zustimmung zu der beantragten Erweiterung ein Bezugsfall geschaffen. Die beantragte Erweiterung um ca. 190 m² stellt eine enorme Mehrung der Geschossfläche dar. Das vorhandene Anwesen Maxlrainerweg 17 (Ersatzbebauung aus dem Jahre 2003) fügt sich seiner Ansicht nach ein.

GR Zeindl bringt in Erinnerung, dass vor der Ersatzbebauung des Anwesens Maxlrainerweg 17 bereits eine Bebauung mit einem gewissen Maß vorhanden war. GR Zeindl befürchtet ebenfalls, dass mit der Zustimmung zu dem vorliegenden Antrag ein Bezugsfall geschaffen wird.

GR Guggenbichler schließt sich den Ausführungen von GR Zeindl an. GR Guggenbichler spricht sich grundsätzlich gegen jede weitere Versiegelung im Außenbereich aus.

GR Schauer spricht sich ebenfalls grundsätzlich gegen eine Erweiterung im Außenbereich aus.

Für 2. Bgm. Wunderle stellt der vorliegende Antrag eine massive Erweiterung im Außenbereich dar. Im begründeten Ausnahmefall wäre für 2. Bgm. Wunderle eine geringfügige Erweiterung vorstellbar.

GR Waas weist auf das Maß (Geschossfläche) der umgebenden Bestandsbebauung hin. GR Waas vertritt die Ansicht, dass aus Gründen der Gleichbehandlung die Geschossfläche des Anwesens Maxlrainerweg 16 in einem gewissen Maß an die umliegende Bebauung angepasst werden kann.

GRin Leitner A. weist darauf hin, dass es sich bei der vorhandenen Bebauung um einen Altbestand im Außenbereich handelt.

Für GR Dr. Mayer-Hubner genießt der Außenbereich einen besonderen Schutz.

Der Marktgemeinderat Schliersee stimmt mit 3 zu 16 Stimmen über die Änderung der Außenbereichssatzung „Maxlrainerweg“ im Zusammenhang mit dem beantragten Umbau der Erweiterung des Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1492/4, Anwesen Maxlrainerweg 16 unter der Bedingung einer Erstwohnsitzbindung mit Sicherheitshypothek ab. Die Änderung der Außenbereichssatzung „Maxlrainerweg“ ist aufgrund dieser Abstimmung abgelehnt.

Lfd. Nr. 062	anwesend: 19	für den Beschluss: 19	gegen den Beschluss: 0
<p>Erlass einer Verordnung nach § 14 Ladenschlussgesetz (LadSchlG); Ladenöffnung an Sonntagen aus Anlass von Märkten oder ähnlichen Veranstaltungen</p> <p>Der Bund der Selbstständigen, Ortsverband Schliersee hat mit Schreiben vom 14.12.2016 den Erlass einer Verordnung gemäß § 14 Ladenschlussgesetz beantragt. Darin wird geregelt, dass Verkaufsstellen aus Anlass von Märkten, Messen oder ähnlichen Veranstaltungen an jährlich höchstens vier Sonn- und Feiertagen geöffnet werden dürfen. Anlässe für das Jahr 2017 sind:</p> <p>07.05.2017 Frühlingsmarkt 10.09.2017 Trachten- und Handwerkermarkt.</p> <p>Die Ladenöffnung ist von 12.00 Uhr bis 17.00 Uhr vorgesehen.</p> <p>Die dafür vorgesehenen Stellen wurden angehört:</p> <p>Landratsamt Miesbach (Einvernehmen erteilt) Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (Einvernehmen erteilt) Evangelisches Pfarramt Schliersee (Einvernehmen erteilt) Pfarramt St. Josef Schliersee (keine Antwort) Kath. Pfarramt St. Sixtus Schliersee (keine Antwort) Ver.di München (lehnt den Erlass der Verordnung ab) Handelsverband Bayern (Einvernehmen erteilt) Arbeitsgemeinschaft der Bay. Handwerkskammern (Einvernehmen erteilt)</p> <p>Der Vorsitzende spricht sich für den Verordnungserlass aus, um dadurch das örtliche Gewerbe zu stärken.</p> <p>Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt den Erlass der vorliegenden Verordnung gemäß § 14 Ladenschlussgesetz.</p>			

Lfd. Nr. 063	anwesend: 19	für den Beschluss: 19	gegen den Beschluss: 0
<p>Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen</p> <p>Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse gemäß der Anlage 1.</p>			

Lfd. Nr. 064	anwesend: 19	für den Beschluss: 19	gegen den Beschluss: 0
<p>Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 21.02.2017</p> <p>GR Dürr merkt zur lfd. Nr. 031 (Vitalwelt Schliersee; Vitaltherme – Wirtschaftsplan 2017) an, dass am Drehkreuz am Übergang zwischen der Vitaltherme und der Sauna die Übertritte der Gäste grundsätzlich registriert werden könnten. GR Dürr bittet um eine diesbezügliche Überprüfung.</p> <p>Der Marktgemeinderat Schliersee genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 21.02.2017.</p>			

Lfd. Nr. 065	anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
<p>Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters</p> <p>Gemeindebücherei Schliersee – Jahresbericht 2016</p> <p>Dem Marktgemeinderat Schliersee liegt der Jahresbericht 2016 der Gemeindebücherei Schliersee zur Kenntnisnahme vor. Der Vorsitzende verweist auf die Ausführung in dem Jahresbericht, dass von 10 ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen insgesamt 332 Stunden an 152 Tagen erbracht wurden. Der Vorsitzende bedankt sich für dieses ehrenamtliche Engagement.</p> <p>Prädikat „Luftkurort“</p> <p>Mit Schreiben vom 08.03.2017 teilt die Regierung von Oberbayern mit, dass nach der aktuellen Überprüfung der lufthygienischen Bedingungen im Markt Schliersee das Fortbestehen des Prädikats „Luftkurort“ bestätigt wird. Die nächsten einjährigen Luftqualitätsmessungen, die Überprüfung der bioklimatischen Bedingungen sowie die Überprüfung der Anerkennungsvoraussetzungen erfolgen routinemäßig im Jahr 2020.</p>			

Lfd. Nr. 066	anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
<p>Anfragen nach § 31 der Geschäftsordnung für den Marktgemeinderat Schliersee</p> <p>GR Kieninger informiert über sein Gespräch mit Herrn Pfarrer Hans Sinseder bezüglich der Toilettensituation an der Kirche St. Sixtus. Vom Pfarrer wurde hierbei besätigt, dass für kirchliche Veranstaltungen die Toiletten im naheliegenden Pfarrhof zur Verfügung stehen.</p>			

GR Höltschl J. weist auf den Empfang der Schlierseer Biathletin Vanessa Hinz am kommenden Samstag, den 25.03.2017 und die hierzu den Marktgemeinderatsmitgliedern vorliegende Einladung hin. GR Höltschl J. äußert seine Bitte um zahlreiche Teilnahme.

ENDE DER ÖFFENTLICHEN SITZUNG

Schliersee, den 29.03.2017

Vorsitzender:

Schriftführer:

Schnitzenbaumer
Erster Bürgermeister

Alkofer

Sitzung vom 24.01.2017**015 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 29 „Breitensteinstraße/Katherhack“; Auftragsvergabe Fertigung Bebauungsplanänderungsentwurf**

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt, den Auftrag für die Fertigung des Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Breitensteinstraße/Katherhack“ an Herrn Architekt Gerhard Krogoll zu vergeben.

016 Kläranlage Spitzingsee; Auftragsvergabe Erneuerung Elektro- und Maschinenteknik

Im Vorgriff auf den Haushalt 2017 beschließt der Marktgemeinderat Schliersee die Umrüstung der Elektro- und Maschinenteknik für das Klärwerk Spitzingsee und beauftragt das Ing.-Büro Hopf (Planung Elektrotechnik) und das Ing.-Büro Dippold und Gerold (Planung Maschinenteknik) die erforderliche Ausschreibung durchzuführen.

017 Friedhof Schliersee und Westenhofen; Auftragsvergabe Unkrautbekämpfung

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt, aufgrund des günstigsten Angebots die Firma Wolfgang Wandelt in Schliersee mit der händischen Unkrautbekämpfung auf den Friedhöfen Schliersee und Westenhofen zu beauftragen. Diese Beauftragung erfolgt befristet für die kommende Wuchsperiode (ca. Mai bis ca. Oktober) bedarfsgerecht mit einem Zeitumfang von durchschnittlich 6 Stunden pro Woche.

018 Obdachlosenunterkunft Breitenbachstraße 4; Auftragsvergabe Renovierungsarbeiten

Der Marktgemeinderat Schliersee ermächtigt den ersten Bürgermeister nach Einholung der Angebote für die Renovierung der gemeindlichen Obdachlosenunterkunft Breitenbachstraße 4 den Auftrag an den günstigsten Anbieter zu vergeben.

020 Notariatsangelegenheit; Löschung Dienstbarkeit Erstwohnsitzbindung mit Sicherungshypothek Grundstück FINr. 1418/15, Anwesen Josefstaler Straße 3 i (Harald und Eva Huber)

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die Löschungsbewilligung der mit Urkunde des Notars Hans Ulsenheimer in Miesbach vom 20.01.1999, URNr. 121/U/99 bestellten Dienstbarkeit Erstwohnsitzbindung mit Sicherungshypothek zu Lasten des Grundstücks FINr. 1418/15, Anwesen Josefstaler Straße 3 i.

021 Notariatsangelegenheit; Freigabeerklärung Geh- und Fahrrecht Bebauungsplan Nr. 70 „Dekan-Maier-Weg“ (Erbengemeinschaft Findeis/ Wolf)

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die Freigabeerklärung für die Grundstücke FINrn. 40, 40/4, 40/5, 40/7 und 40/8 hinsichtlich des eingetragenen Geh- und Fahrrechts zu Gunsten des Marktes Schliersee.

022 Notariatsangelegenheit; Zustimmung Veräußerung Wohnungserbbaurecht, Verzicht auf Ausübung des Vorkaufsrechts und Belastungszustimmung Grundstück FINr. 1593/22, Anwesen Nagelspitzstraße 4/4 a (Erbengemeinschaft Kögl, Schaufuß/Lanzendörfer)

Der Marktgemeinderat Schliersee stimmt der Urkunde des Notars Christian Schmitt in Miesbach vom 28.12.2016, URNr. S 2605/2016 (Kaufvertrag über Wohnungserbbaurecht) zu. Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt, im Zusammenhang mit der Veräußerung des Wohnungserbbaurechts das Vorkaufsrecht nicht auszuüben. Weiterhin stimmt der Marktgemeinderat Schliersee der mit Urkunde des Notars Christian Schmitt in Miesbach vom 28.12.2016, URNr. S 2606/2016 beurkundeten Grundschuldbestellung zu Lasten des Wohnungserbbaurechts zu.

023 Notariatsangelegenheit; Belastungszustimmung Wohnungserbbaurecht Grundstück FINr. 1593/22, Anwesen Nagelspitzstraße 4/4 a (Lanzendörfer)

Der Marktgemeinderat Schliersee stimmt der mit Urkunde des Notars Christian Schmitt in Miesbach vom 28.12.2016, URNr. S 2607/2016 beurkundeten Grundschuldbestellung zu Lasten des Wohnungserbbaurechts zu.

026 Stellenplan 2017

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die Billigung des vorliegenden Stellenplans als Anlage der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2017.

027 Antrag auf Ausnahmegenehmigung für eine Erdbestattung im Friedhof Westenhofen

Der Marktgemeinderat Schliersee stimmt dem Antrag von Frau Katharina Pointner auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 4 Abs. 2 der Friedhofs- und Bestattungsordnung zu.

028 Genehmigung der Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 13.12.2016

Der Marktgemeinderat Schliersee genehmigt die Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 13.12.2016.