



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Bad Wiessee

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 20.01.2022
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:15 Uhr
Ort, Raum:	Bad Wiessee, im Sitzungssaal des Rathauses

Zweite Bürgermeisterin

Frau Birgit Trinkl	
--------------------	--

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Wolf-Hagen Böttger	
Herr Benedikt Dörder	
Herr Wilhelm Dörder	
Herr Sebastian Dürbeck	
Herr Georg Erlacher	
Herr Thomas Erler	
Herr Alois Fichtner	
Herr Korbinian Herzinger	
Herr Peter Kathan	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Frau Klaudia Martini	
Herr von Johannes Miller	
Herr Rolf Neresheimer	
Herr von Christoph Preysing	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Karl Schönbauer	

Frau Rita Windfelder	
Herr Johann Zehetmeier	

Von der Verwaltung

Herr Anton Bammer	
Herr Hilmar Danzinger	
Frau Sissi Mereis	

Abwesende und entschuldigte Personen:**Vorsitzender / Erster Bürgermeister**

Herr Robert Kühn	fehlz entschuldigt
------------------	--------------------

Tagesordnung:

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 09.12.2021
Vorlage: 00666/2020-2026
2. Bauantrag zum Neubau von Kindergarten (4 Gruppen) und Kinderkrippe (5 Gruppen) sowie 9 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 102/2 - Sanktjohanserstraße
Vorlage: 00634/2020-2026
3. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 - Ortsmitte im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB;
Vorstellung der Planungen sowie Einleitung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 00650/2020-2026
4. Änderung der Ausschussbesetzungen nach Fraktionswechsel
Vorlage: 00645/2020-2026
5. Fragen und Anregungen von Mitgliedern des GR
Vorlage: 00670/2020-2026
6. Informationen des Bürgermeisters
Vorlage: 00671/2020-2026

Der Vorsitzende eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bad Wiessee, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Bad Wiessee fest.

Protokoll:

Top 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 09.12.2021

Sachverhalt:

Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 09.12.2021

Beschluss:

Die öffentliche Niederschrift vom 09.12.2021 wird genehmigt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 20 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 20 Persönlich beteiligt: 0

Top 2 Bauantrag zum Neubau von Kindergarten (4 Gruppen) und Kinderkrippe (5 Gruppen) sowie 9 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 102/2 - Sanktjohanserstraße

Sachverhalt:

Der vorliegende Bauantrag ist das Ergebnis einer intensiven Abstimmung und Auseinandersetzung mit vielen sowohl städtebaulichen als auch nutzungsbedingten Anforderungen und Themenstellungen. Ein sehr wichtiger Bereich war hierbei insbesondere auch die herausfordernde Aufgabenstellung des Hol- und Bringverkehrs sowie der erforderlichen Kfz-Stellplätze und einer hierbei gewünschten starken Verbesserung gegenüber der bisherigen Bestandssituation.

Die vorliegende Entwurfsplanung sieht den Neubau eines dreistufigen Gebäudekomplexes mit folgenden Hauptnutzungen vor:

- Erdgeschoss: 5 Krippengruppen sowie Küche und Essen; im südlichen Bereich entsteht ein separates Nebengebäude in der Größe 7,00 x 5,00 m als Gerätehaus
- 1. OG: 4 Kindergartengruppen (eine davon integrativ)
- 2. OG: 9 Wohnungen

Auf eine Unterkellerung des Gebäudes konnte verzichtet werden. Auf den südseitigen Dachflächen wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 75 kW errichtet.

Als Übergangslösung kann der Gebäudekomplex bis längstens Ende 2024 (Übergangsfrist hinsichtlich der Förderung) über die bestehende Heizungsanlage des Schulkomplexes betrieben werden. Parallel hierzu ist wie bekannt die Errichtung eines Nahwärmenetzes im Zusammenhang mit den Planungen an der Hagngasse vorgesehen.

Seitens der Bauverwaltung wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag zu erteilen und den erforderlichen Abweichungen zuzustimmen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt und den erforderlichen Abweichungen zugestimmt. Mit dem gemeindlichen Einvernehmen stimmt der Gemeinderat auch der Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit Kostenberechnung der Gebäudeplanung mit technischer Gebäudeausrüstung und Außenanlagen zu.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 20 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 20 Persönlich beteiligt: 0

**Top 3 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 - Ortsmitte im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB;
Vorstellung der Planungen sowie Einleitung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Nachdem in der Gemeinderatssitzung am 27.07.2021 der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 – Ortsmitte gefasst wurde, geht es nach der durch die beauftragten Fachbüros erfolgten Ausarbeitung des Planentwurfes sowie der übrigen entsprechenden Unterlagen und Fachgutachten heute mit der Verfahrenseinleitung um den konkreten „Startschuss“ für die Bauleitplanung.

Derzeit handelt es sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 „An der Münchner Straße“ um Hotel- und Mischgebietsflächen.

Konkret ist auf dem etwa 10.456 qm großen Gesamtareal beabsichtigt, nach Abbruch der Bestandsgebäude eine drei- bzw. tlw. viergeschossige Bebauung mit einer Mischung aus Gewerbe (u.a. Vollsortimenter und Drogeriemarkt) sowie Wohnen (Ferienwohnungen und Mietwohnungen) und einer darunterliegenden, zweigeschossigen Tiefgarage neu zu errichten. Das Gesamtareal soll im Eigentum des jetzigen Grundstücksbesitzers und Projektträgers verbleiben und in eine Stiftung überführt werden. Die bereits vorhandene Grundzustimmungs- und Kostenübernahmevereinbarung, welche Ende April 2021 zwischen Gemeinde und Eigentümer abgeschlossen wurde, stellt hinsichtlich der künftigen Regelungen die Basis für den im Zuge des Verfahrens zu erstellenden städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) dar.

Im Durchführungsvertrag sind insbesondere Vereinbarungen zu folgenden Punkten vorgesehen:

- Öffentliche Zugänglichkeit des Areals
- Verpflichtung zur Errichtung von Mietwohnungen und Verzicht auf die Schaffung von Eigentumswohnungen
- Belegungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Bad Wiessee oder eines vom Gemeinde Bad Wiessee noch zu benennenden Dritten (z.B. Kommunalunternehmen) für eine noch festzulegende Anzahl von Wohnungen
- Belegungsrecht für die Gemeinde Bad Wiessee hinsichtlich einer noch zu bestimmenden Anzahl von Kfz-Tiefgaragenstellplätzen
- Verpflichtung zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen , eventuell Errichtung von Fahrradboxen in der Tiefgarage
- Erstellung eines zeitgemäßen Energiekonzeptes, insbesondere Errichtung von Photovoltaik auf den hierfür geeigneten Dachflächen

Von der Verfahrensart her wurde für die Bauleitplanung der Weg des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gewählt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen hierfür im vorliegenden Fall erfüllt sind. Von der Abwicklung her hat dies einige Vorzüge; so ist u.a. der Flächennutzungsplan hier nicht formell (durch ein separates, paralleles Verfahren) zu ändern, sondern nur im Wege der Berichtigung anzupassen. Auch eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Wie bereits im Vorfeld kommuniziert war es mir sehr wichtig, bereits zum Verfahrensbeginn – gerade bei einem Projekt solcher Wichtigkeit für die Ortsentwicklung – mit allen erforderlichen Unterlagen und Fachgutachten ins Verfahren zu gehen. Dieses Ziel wurde vollumfänglich erreicht.

Bereits im Oktober 2021 erfolgte von Seiten der Gemeinde eine Vorabstimmung mit der Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde. Nach der vorliegenden Stellungnahme der Regierung steht die Bauleitplanung mit der geplanten Errichtung der Geschosswohnungsbauten mit einer zweigeschossigen Tiefgarage sowie eines Vollsortimenters mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche, eines Discounters mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarktes mit max. 800 m² Verkaufsfläche den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgehend.

Des Weiteren fand am 25.11.2021 ein Scoping-Termin, also eine Trägervorabstimmung mit den wichtigsten Fachstellen des Landratsamtes Miesbach statt. Auch von dortiger Seite bestand im Wesentlichen Einverständnis mit den Planungen. Herr Kreisbaumeister Boiger begrüßte die dargelegten Planungen aus städtebaulicher und architektonischer Sicht ausdrücklich.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 - Ortsmitte für die Grundstücke Fl.Nrn. 250/5, 250/8, 251, 251/8, 251/13, 251/25 und 251/26, jeweils Gemarkung Bad Wiessee mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 22.12.2021 sowie allen hierzu vor- und bereitgestellten Unterlagen, Fachgutachten sowie bereits vorliegenden Stellungnahmen.

Der vorgenannte vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) nach § 4c BauGB abgesehen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen daneben keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen somit vor. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient entspr. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Nachverdichtung eines bestehenden Gebietes.

2. Zur vorgenannten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 – Ortsmitte ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und es sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 20 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 20 Persönlich beteiligt: 0

Top 4 Änderung der Ausschussbesetzungen nach Fraktionswechsel

Sachverhalt:

MdGR Wolf-Hagen Böttger hat letzten Monat die Fraktion von Bündnis 90 / die Grünen verlassen und ist in die Fraktion der SPD eingetreten (förmlicher Austritt und förmliche Aufnahme).

Damit besteht die Fraktion von Bündnis 90 / die Grünen nur noch aus 2 Mitgliedern. Gem. § 5 Abs. 1 S. 2 der GeschO des GR verlieren Bündnis 90 / die Grünen damit ihren Fraktionsstatus.

Dadurch dass die Fraktion der SPD ein Mitglied hinzu gewinnt und die Fraktion von Bündnis 90 / die Grünen ein Mitglied verliert, müssen die Ausschussbesetzungen neu berechnet werden.

Ausschüsse müssen in ihrer Besetzung eine möglichst hohe Spiegelbildlichkeit zum gesamten Gremium aufweisen. Aus diesem Grund wurde in der Konstituierenden Sitzung beschlossen, die Ausschussstärke auf 8 Personen festzulegen.

Die Fraktionen sind wie folgt vertreten:

CSU:	4
SPD:	2
Grüne:	1
Block:	1

Die Neuberechnung aller Ausschussbesetzungen ergibt, nach allen 3 zugelassenen Auszählverfahren, keine Änderung der bisherigen Besetzung.

Die Kommunalaufsicht des LRA MB, denen der Sachverhalt zur Überprüfung vorgelegt wurde, äußert sich wie dazu:

„Wir dürfen auf Ihre Anfrage vom 15.12.2021 nach rechtlicher Würdigung des vorgetragenen Sachverhalts zurückkommen und erlauben uns, Ihnen nachstehende (ergänzende) Hinweise zu erteilen:

Die Ihrerseits vertretene rechtliche Auffassung, dass BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN als (mittlerweile) Gruppe ohne Fraktionsstatus weiterhin in die Besetzung der Ausschüsse miteinbezogen und diesen jeweils, unter Grundlage der Ihrerseits mitgeteilten aktuellen Stärkeverhältnisse im GR, ein Sitz (...) zusteht, wird unsererseits geteilt.“

Das Gebot zur Spiegelbildlichkeit ändert sich bei der vorhandenen Anzahl der Ausschussbeset-

zungen nach dem Fraktionswechsel somit nicht.

Auch muss, nach dem Auszählverfahren Hare / Niemeyer, kein Losverfahren, gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 GeschO-GR, durchgeführt werden.

Allerdings sind von der Gruppe Bündnis 90 / die Grünen die Ausschussbesetzungen so abzuändern, dass MdGR Böttger nicht mehr diese Gruppe vertritt

Hierzu:

- Beim Bauausschuss gibt es keine Änderungen: Mitglied ist Herr von Miller, Vertreter ist Herr Schönbauer
- Beim Haupt- und Finanzausschuss hat die Fraktion von Bündnis 90 / die Grünen die Besetzung wie folgt geändert: Mitglied ist Herr von Miller (bisher Vertreter), Vertreter ist Herr Schönbauer
- Beim Personalausschuss hat die Fraktion von Bündnis 90 / die Grünen die Besetzung wie folgt geändert: Mitglied ist Herr von Miller (bisher Vertreter), Vertreter ist Herr Schönbauer
- Beim Rechnungsprüfungsausschuss hat die Fraktion von Bündnis 90 / die Grünen die Besetzung wie folgt geändert: Mitglied ist Herr Schönbauer (bisher Vertreter), Vertreter ist Herr von Miller
- Beim Ausschuss für Energie, Klimaschutz und Mobilität gibt es auch keine Änderungen: Mitglied ist Herr Schönbauer, Vertreter Herr von Miller

Die Fraktion der SPD, hat aufgrund des Fraktionswechsels um folgende Änderungen gebeten:

- Haupt- und Finanzausschuss: Herr Böttger wird Ausschussmitglied, Herr Kuntze-Fechner verzichtet. Die Vertreter-Regelung bleibt unverändert.
- Personalausschuss: Die Ausschussbesetzung bleibt unverändert; die Vertreter-Regelung ändert sich wie folgt: Herr Böttger anstatt Frau Martini

Beschluss:

Der GR beschließt wie folgt:

Die Anzahl der Ausschussmitglieder von Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutz-, Haupt- und Finanz-, Personalausschuss und Ausschuss für Energie, Klimaschutz und Mobilität wird auf jeweils **8** (+ BGM) festgelegt.

Die Anzahl der Ausschussmitglieder des Rechnungsprüfungsausschusses wird auf **5** festgelegt.

Die Sitze werden nach dem Verfahren Hare-Niemeyer vergeben.

Die einzelnen Ausschüsse werden mit den folgenden Mitgliedern besetzt:

Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschuss:

CSU:

- Florian Sareiter
- Georg Erlacher
- Kurt Sareiter
- Peter Kathan

1. Vertreter CSU: Korbinian Herzinger
2. Vertreter CSU: Sebastian Dürbeck
3. Vertreter CSU: Thomas Erler
4. Vertreter CSU: Alois Fichtner

Grüne:

- Johannes von Miller

Vertreter Grüne: Karl Schönbauer

SPD:

- Klaudia Martini
 - Benedikt Dörder
1. Vertreter SPD: Bernd Kutze-Fechner
 2. Vertreter SPD: Rita Windfelder

FWG:

- Johann Zehetmeier

Vertreter FWG: Wilhelm Dörder

Haupt- und Finanzausschuss:

CSU:

- Florian Sareiter
 - Thomas Erler
 - Kurt Sareiter
 - Korbinian Herzinger
1. Vertreter CSU: Peter Kathan
 2. Vertreter CSU: Alois Fichtner
 3. Vertreter CSU: Sebastian Dürbeck
 4. Vertreter CSU: Georg Erlacher

Grüne:

- Johannes von Miller

Vertreter Grüne: Karl Schönbauer

SPD:

- Benedikt Dörder
 - Wolf Hagen Böttger
1. Vertreter SPD: Klaudia Martini
 2. Vertreter SPD: Rita Windfelder

FWG:

- Birgit Trinkl

Vertreter FWG: Johann Zehetmeier

Personalausschuss:

CSU:

- Thomas Erler
 - Korbinian Herzinger
 - Peter Kathan
 - Alois Fichtner
1. Vertreter CSU: Sebastian Dürbeck
 2. Vertreter CSU: Kurt Sareiter
 3. Vertreter CSU: Florian Sareiter
 4. Vertreter CSU: Georg Erlacher

Grüne:

- Johannes von Miller

Vertreter Grüne: Karl Schönbauer

SPD:

- Rita Windfelder
 - Benedikt Dörder
1. Vertreter SPD: Wolf Hagen Böttger
 2. Vertreter SPD: Bernd Kuntze-Fechner

FWG:

- Wilhelm Dörder

Vertreter FWG: Birgit Trinkl

Rechnungsprüfungsausschuss:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| - Vorsitzende(r): CSU: Thomas Erler | Vertreter: Korbinian Herzinger |
| - CSU: Florian Sareiter | Vertreter: Peter Kathan |
| - SPD: Rita Windfelder | Vertreter: SPD: Benedikt Dörder |
| - Grüne: Karl Schönbauer | Vertreter: Grüne: J. v. Miller |
| - FWG: Wilhelm Dörder | Vertreter: FWG: Joh. Zehetmeier |

Ausschuss für Energie, Klimaschutz und Mobilität

CSU:

- Sebastian Dürbeck
 - Peter Kathan
 - Alois Fichtner
 - Korbinian Herzinger
1. Vertreter CSU: Christoph von Preysing
 2. Vertreter CSU: Florian Sareiter
 3. Vertreter CSU: Kurt Sareiter
 4. Vertreter CSU: Thomas Erler

Grüne:

- Karl Schönbauer

Vertreter Grüne: Johannes von Miller

SPD:

- Rita Windfelder
 - Bernd Kuntze-Fechner
1. Vertreter SPD: Benedikt Dörder
 2. Vertreter SPD: Klaudia Martini

FWG:

- Wilhelm Dörder

Vertreter FWG: Johann Zehetmeier

Abstimmung:

Für den Beschluss: 20 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 20 Persönlich beteiligt: 0

Top 5 Fragen und Anregungen von Mitgliedern des GR
--

Keine.

Top 6 Informationen des Bürgermeisters
--

Keine.

Bad Wiessee, den 21.01.2022

Für die Richtigkeit:

Birgit Trinkl

Hilmar Danzinger
Schriftführer