



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Rates der Gemeinde Bad Wiessee

Sitzungstermin: Donnerstag, den 25.07.2019
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 19:30 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal im Rathaus

Vorsitzender / 1. Bürgermeister:

Herr Peter Höß	
----------------	--

2. Bürgermeister:

Herr Robert Huber	
-------------------	--

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Josef Brenner	entschuldigt
Herr Georg Erlacher	
Herr Thomas Erler	
Herr Rainer Kathan	entschuldigt
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Frau Klaudia Martini	entschuldigt
Frau Beate Meister	entschuldigt
Herr Rolf Neresheimer	
Herr Fritz Niedermaier	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Armin Thim	
Frau Birgit Trinkl	
Herr Markus Trinkl	entschuldigt

Frau Ingrid Versen	entschuldigt
--------------------	--------------

Von der Verwaltung:

Herr Martin Brugger	
Herr Helmut Köckeis	
Herr Thomas Lange	Vertretung GL

Tagesordnung:

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschriften vom 06.06.2019 und 04.07.2019
Vorlage: 01312/2014-2020
2. Vorstellung der Fachstelle für pflegende Angehörige durch das BRK Miesbach
Vorlage: 01332/2014-2020
3. Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54
für das Grundstück Münchner Str. 31 (ehem. Hotel Edelweiß)
mit Nutzung für Betreutes Wohnen und Wohnen allgemein
Vorlage: 01343/2014-2020
4. Verjährung von Erschließungsbeiträgen zum 01.04.2021
Vorlage: 01348/2014-2020

Der Vorsitzende eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Rates der Gemeinde Bad Wiessee, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Rates der Gemeinde Bad Wiessee fest.

Protokoll:

Top 1	Genehmigung der öffentlichen Niederschriften vom 06.06.2019 und 04.07.2019
--------------	---

Sachverhalt:

Genehmigung der öffentlichen Niederschriften vom 06.06.2019 und 04.07.2019.

Beschluss:

Die öffentlichen Niederschriften vom 06.06.2019 und 04.07.2019 werden genehmigt.

Top 2	Vorstellung der Fachstelle für pflegende Angehörige durch das BRK Miesbach
--------------	---

Sachverhalt:

Frau Wundt als Ansprechpartnerin der Fachstelle für pflegende Angehörige im Landkreis Miesbach informiert über Aufgaben und Ziele dieser Fachstelle.

Sie fordert alle Anwesenden auf, sich der Angelegenheit anzunehmen und dafür zu sorgen, dass sich mehr Personen in diesem Bereich, gerade im Besuchs- und Betreuungsdienst, ehrenamtlich engagieren.

Die Mitglieder des Gemeinderats nehmen die Informationen interessiert zur Kenntnis und regen an entsprechende Informationen im gemeindlichen Bürgerboten aufzunehmen.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung erforderlich

Top 3	Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 für das Grundstück Münchner Str. 31 (ehem. Hotel Edelweiß) mit Nutzung für Betreutes Wohnen und Wohnen allgemein
--------------	---

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in nicht öffentlicher Sitzung am 16.5.2019 der vorgestellten Planung zur Neubebauung des Grundstücks Münchner Str. 21 durch die Fa. OSWA Projektentwicklungs GmbH sowie der damit verbundenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 nach ausführlichem Sachvortrag durch die Antragsteller sowie der Diakonie als Betreiberin der geplanten Seniorenwohnanlage auf dem Grundstück grundsätzlich zugestimmt.

Im Hinblick auf nachbarliche Interessen wurde noch angeregt zu prüfen, ob die Abstandsflächen von den zwei geplanten Wohnhäusern zu den angrenzenden Nachbarn noch vergrößert werden können. Diesbezüglich fand am 18.6.2019 im Bauamt eine vorgezogene Bürgerbeteiligung mit den betroffenen Nachbarn statt bei der das Projekt erläutert wurde. Auch hier wurde der Wunsch geäußert, dass für die beiden Wohnhäuser der 8 m-Mindestgrenzabstand laut der gemeindlichen Abstandsflächensatzung doch möglichst eingehalten werden solle. Die Antragsteller wurden hierüber informiert und haben ihre Planung zwischenzeitlich angepasst. Zu den Grundstücken Sareiter, Lingl und Lärch wurden die Abstandsflächen nunmehr komplett auf 8,0 m erweitert. Lediglich zum nördlichen Grundstück FINr. 226/2 (Lärch) wird der 8 m-Abstand auf einer Fläche von 2 x 3 m² geringfügig unterschritten.

Das Planungskonzept wird von Frau Straehle, der Architektin der Fa. OSWA nochmals vorgestellt und erläutert. Der Diakonieverein im Tegernseer Tal e.V., vertreten durch die GF Frau Klöcker, stellt das künftige Betriebskonzept für das Betreute Wohnen vor.

Beschluss über die Änderung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren:

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 54 in der Fassung vom 25.7.2019, ausgearbeitet durch Städteplaner Eberhard von Angerer aus München, wird gebilligt.

Die Änderung ist erforderlich, da bei der Neuplanung sowohl Art und Maß der baulichen Nutzung von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans abweichen.

Im Hinblick auf die erforderliche Festsetzung des Grundstücks im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ insgesamt, muss allerdings noch vor Rechtskraft der Bebauungsplanänderung ein städtebaulicher Vertrag mit der Grundstückseigentümerin abgeschlossen werden, in dem sichergestellt wird, dass das geplante Gebäude für Betreutes Wohnen auch tatsächlich nur für diesen Zweck genutzt werden darf. Außerdem können hier die erforderlichen Regelungen für die beiden rückwärtigen Wohnhäuser (ein Haus = Mietwohnungen, ein Haus = Eigentumswohnungen) erfolgen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert.

Der Öffentlichkeit und den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	2
Persönlich beteiligt:	

Top 4 Verjährung von Erschließungsbeiträgen zum 01.04.2021
--

Sachverhalt:

Zum 01.04.2016 ist eine Änderung des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Kraft getreten, die auch erhebliche Auswirkungen auf das Erschließungsbeitragsrecht hatte. Damals wurde u. a. die Einführung einer zeitlichen Grenze für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen von 25 Jahren nach dem Beginn der erstmaligen Herstellung einer Straße beschlossen. Die Regelung tritt am 01.04.2021 in Kraft. Danach tritt unabhängig von der tatsächlichen technischen Fertigstellung der Straße die Fiktion der erstmaligen Herstellung ein, d. h., dass für diese Verkehrsanlagen keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden können.

Mit dieser Gesetzesänderung sollte den Gemeinden Zeit gegeben werden diejenigen Straßen, deren Ausbaubeginn bereits vor dem 31.03.1996 lag, bis zum 01.04.2021 noch erstmals herzustellen. Damit können im Falle der erstmaligen Herstellung einer Straße diese Kosten noch nach Erschließungsbeitragsrecht mit einer Umlage von 90 % der Ausbaukosten auf die Anlieger abgerechnet werden. Danach war nur noch die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen mit einer Kostenbeteiligung der Anlieger von 50 – 70 % der Ausbaukosten möglich.

Mittlerweile hat der Bayer. Landtag mit Erlass des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 26.06.2018 den Gemeinden die Rechtsgrundlage zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen entzogen. Das bedeutet für die Gemeinde, dass nach dem 01.04.2021 für alle im Ortsgebiet vorhandenen Straßen keinerlei Beiträge mehr erhoben werden dürfen!

Im Hinblick darauf ist nun zu entscheiden, wie mit dieser neuen Situation umzugehen ist und ob bzw. welche Straßen die Gemeinde noch bis 2021 herstellen soll.

Bei den Erschließungsanlagen die entsprechend ihrem derzeitigen Ausbauzustand noch nicht erstmals hergestellt sind und die nach entsprechendem Ausbau abgerechnet werden können, handelt es sich um folgende Straßen:

Am Strandbad, Breitenanger, Defreggerweg, Eichendorffweg, Fockensteinweg, Freihausauf-fahrt unterer Teil, Freihausweg, Freihauswinkl, Hirtenweg, Im Söllbachgrund, Im Sonnenfeld, In der Gschwänd, In der Wihr, Inselweg, Johann-Steinberger-Weg, Kampenweg, Klosterjägerweg, Luckenkopfstraße, Mühlweg, Neureuthstraße, Riedersteinweg, Ringseeweg, Rottmannstraße, Rupertiweg, Sapplweg, Seerosenweg, Seestraße, Spengersagweg, Steinbrecherweg, Sterneggerstraße.

Das Staatsministerium des Innern hat mit Schreiben vom 06.11.2018 die Gemeinden hingewiesen sogfältig zu prüfen, welche Straßen bis zum 01.04.2021 sinnvollerweise noch fertig gestellt und abgerechnet werden können, ggf. sind Prioritäten zu setzen.

Eine abgewogene und nachvollziehbare Entscheidung der Gemeinde bietet dann nach derzeitiger Rechtsauffassung der Rechtsaufsichtsbehörde keinen Anlass zur Beanstandung.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den Ausführungen der Verwaltung Kenntnis. Im Hinblick auf die geschilderte Rechtslage wird beschlossen, dass keine Straßenbaumaßnahmen, die zur erstmaligen Herstellung und damit Abrechnung von Erschließungsanlagen führen können, durchgeführt werden sollen. Dies wird im Wesentlichen durch folgende Punkte begründet:

1. Tatsache ist, dass die Gemeinde keine der o. g. Ortsstraßen aufgrund ihres Ausbaustandes in den nächsten Jahren ausgebaut hätte. Es gibt hierfür keine Planungen. Würde man jetzt irgendeine der o. g. Straßen ausbauen, wäre dies willkürlich.
2. Fakt ist weiterhin, dass sowohl bei Hochbau als auch bei Tiefbaumaßnahmen aufgrund der derzeitigen überhitzten konjunkturellen Situation kaum noch Angebote abgegeben werden und wenn überhaupt, dann nur zu stark überhöhten Preisen. Es kann nicht das Motto der Gemeinde sein, kostspielige Straßenbaumaßnahmen um jeden Preis zu realisieren, nur um noch schnell Erschließungsbeiträge kassieren zu können. Allein die Abrechnung nach Ausbaubeitragsrecht brachte z. B. für die Anlieger der Driessenstraße schon Beitragsbelastungen von Grundstückseigentümern von 20.000 – 30.000 € mit sich und das bei erheblich günstigeren Beitragssätzen als im Erschließungsbeitragsrecht.
3. Im Haushalt 2019 sind für erschließungsbeitragspflichtige Straßenbaumaßnahmen keine Beträge eingestellt. Die Gemeinde wird 2020 / 2021 angesichts der Entwicklung im Kur- und Badeviertel die Erneuerung und Verbesserung der Ortsstraßen Wilhelminastraße und Adrian-Stoop-Straße durchführen. Es handelt sich hierbei um Großbaumaßnahmen. Mit der Abwicklung zusätzlicher Straßenbaumaßnahmen wäre die Verwaltung überfordert.
4. Nachdem Straßenausbaubeiträge mittlerweile nicht mehr erhoben werden dürfen und auch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für Altanlagen zwischenzeitlich massiv in die Kritik gekommen sind, gibt es mittlerweile auch in der Bevölkerung keinerlei Akzeptanz mehr für entsprechende Beitragserhebungen bei Straßenausbaumaßnahmen. Sollte die Gemeinde diesen Umstand ignorieren, würde sie bei einem Abrechnungsfall wohl von einer Klagelawine überrollt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Bad Wiessee, den 01.08.2019

Für die Richtigkeit:

Peter Höß
1. Bürgermeister

Thomas Lange
Schriftführer