



Nr.: 03/2015

Sitzung Gemeinderat Schlehdorf

Sitzungstag:
Dienstag, 14. April 2015

Sitzungsort:
Schlehdorf

Namen der Gemeinderatsmitglieder

anwesend	entschuldigt	unentschuldigt
Vorsitzender: Jocher Stefan 1. Bürgermeister		
Niederschriftführer: Köhler Christina Verw. Fachang.		
Gemeinderatsmitglieder: Düfel Hartmut, Dr.		
	Eibl Justina	
Heinritzi Sabine		
Huber Leonhard		
Janetschko Josef		
Kammerlochner Anton		
Mest Werner		
Panholzer Anton		
Sam Georg		
Skrajewski Erich		
Strobl Brigitte		
Wolf Michael		

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) – 47 (3) GO war gegeben.

Öffentlicher Teil

1. Sitzungsniederschrift

Die Sitzungsniederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 02/2015 vom 10.03.2015 – öffentlicher Teil- werden anerkannt und genehmigt.

12 : 0

2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung, soweit die Gründe der Geheimhaltung entfallen sind

Folgende Punkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 10.03.2015 werden bekannt gegeben:

- 10. Generalsanierung der Abwasserkanäle
Auftrag an die Fa. Geiger Kanaltechnik München
- 11. Neuaufbau des Internetauftritts der Gemeinde
Auftrag erging an die Fa. Idee und Werbung, Schlehdorf
- 12. Vermietung von Stellflächen für Altkleidercontainer
Mietvertrag mit dem Malteser Hilfsdienst für zwei Standorte

3. Philipp Jocher; Bauantrag zur Errichtung einer Biogasanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1384, Nähe Kapellenweg (erneute Beratung und Beschlussfassung)

- 1. Bürgermeister Stefan Jocher gibt gem. Art. 49 Abs. 1 GO die Sitzungsleitung an
- 2. Bürgermeister Werner Mest ab.

In der letzten Sitzung wurde die Beschlussfassung zum Bauantrag zurückgestellt. Zuerst sollten durch das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen die immissionsschutzrechtlichen Belange geklärt werden.

Durch das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen wurden die immissionsschutzrechtlichen Abstände bei einer Errichtung der Biogasanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1384 für die bestehende Bebauung sowie für eine mögliche Baugebietserweiterung in Unterau durch Neuausweisung im Flächennutzungsplan bewertet. Das Landratsamt sieht keinen negativen Einfluss des Bauwerks auf die vorhandene bzw. zukünftige Bebauung.

Beschlossen wird:

10 : 1

Zu dem Bauantrag von Herrn Philipp Jocher zur Errichtung einer Biogasanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1384 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, soweit die

Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vorliegt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt und die gesicherte Erschließung daher noch nicht nachgewiesen ist. Die Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen.

4. Jennifer und Stephan Mest; Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 270, Heimgartenstraße

Mit Schreiben vom 25.03.2015 (Eingang: 01.04.2015) beantragen Herr und Frau Mest den Neubau einer Doppelhaushälfte mit überdachtem Stellplatz und Garage auf Fl.Nr. 270, Heimgartenstr. in Schlehdorf.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist lt. Flächennutzungsplan „Dorfgebiet“.

Art der Bebauung:

Beantragt ist die Doppelhaushälfte eines Wohnhauses. Die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung ist durch einzeln stehende Wohnhäuser geprägt. In der Nähe sind auch Doppel- und Reihenhäuser vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl) und dem Verhältnis der Grundfläche zur vorhandenen Freifläche.

Das Grundstück ist 372 m² groß. Die überbaute Fläche beträgt 94m² (Berechnung fehlt!).

Damit würde das Vorhaben bei einer GRZ von knapp über 0,25 liegen und somit im ortsüblichen Rahmen. Das gleiche gilt auch für die absoluten Maße.

Die Gebäudehöhe (First) überschreitet mit 8,25 ebenfalls nicht die vorhandenen Gebäudehöhen.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Das Vorhaben ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geplant.

Einordnung der Bauweise:

Die Eigenart der näheren Umgebung ist durch die „Offene Bauweise(Einhaltung von Grenzabständen, Einzelhäuser und/oder Hausgruppen) geprägt, die auch bei dem beantragten Vorhaben geplant ist.

Prüfung hinsichtlich bodenrechtlicher Spannungen:

Bodenrechtliche Spannungen werden begründet, wenn durch das Bauvorhaben die gegebene Situation verschlechtert, gestört, belastet oder sonst negativ in Bewegung gebracht wird.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben bodenrechtliche Spannungen entstehen

Rücksichtnamegebot:

Das Rücksichtnamegebot ist von dem Vorhaben nicht berührt.

Erschließung:

Die Erschließung ist gesichert.

Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Das Vorhaben würde den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht entgegenstehen.

Ortsbild:

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wird durch das Vorhaben nicht entstehen.

Stellplätze:

Gem. der Stellplatzsatzung sind 2,5 (= 3) Stellplätze für Wohnungen ab 100 qm nachzuweisen. Diese sind nachgewiesen.

Ergebnis:

Das Vorhaben erfüllt die Kriterien für zulässige Vorhaben nach § 34 (1) BauGB.

Beschlossen wird:**11 : 0**

Da sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung einfügt, wird das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag erteilt.

Herr 2. Bürgermeister Werner Mest hat gem. Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

5. Regina und Dr. Hartmut Düfel; Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 270 (Teilfläche), Heimgartenstraße
--

Mit Schreiben vom 25.03.2015 (Eingang: 01.04.2015) beantragen Herr und Frau Düfel den Neubau einer Doppelhaushälfte mit überdachtem Stellplatz und Garage auf Fl.Nr. 270, Heimgartenstr. in Schlehdorf.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist lt. Flächennutzungsplan „Dorfgebiet“.

Art der Bebauung:

Beantragt ist die Doppelhaushälfte eines Wohnhauses. Die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung ist durch einzeln stehende Wohnhäuser geprägt. In der Nähe sind auch Doppel- und Reihenhäuser vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl) und dem Verhältnis der Grundfläche zur vorhandenen Freifläche.

Das Grundstück ist 369 m² groß. Die überbaute Fläche beträgt 94m² (Berechnung fehlt!).

Damit würde das Vorhaben bei einer GRZ von etwas über 0,25 liegen und somit im ortsüblichen Rahmen. Das gleiche gilt auch für die absoluten Maße.

Die Gebäudehöhe (First) überschreitet mit 8,25 ebenfalls nicht die vorhandenen Gebäudehöhen.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Das Vorhaben ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geplant.

Einordnung der Bauweise:

Die Eigenart der näheren Umgebung ist durch die „Offene Bauweise(Einhaltung von Grenzabständen, Einzelhäuser und/oder Hausgruppen) geprägt, die auch bei dem beantragten Vorhaben geplant ist.

Prüfung hinsichtlich bodenrechtlicher Spannungen:

Bodenrechtliche Spannungen werden begründet, wenn durch das Bauvorhaben die gegebene Situation verschlechtert, gestört, belastet oder sonst negativ in Bewegung gebracht wird.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben bodenrechtliche Spannungen entstehen

Rücksichtnamegebot:

Das Rücksichtnamegebot ist von dem Vorhaben nicht berührt.

Erschließung:

Die Erschließung ist gesichert.

Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Das Vorhaben würde den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht entgegenstehen.

Ortsbild:

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wird durch das Vorhaben nicht entstehen.

Stellplätze:

Gem. der Stellplatzsatzung sind 2,5 (= 3) Stellplätze für Wohnungen ab 100 qm nachzuweisen. Diese sind nachgewiesen.

Ergebnis:

Das Vorhaben erfüllt die Kriterien für zulässige Vorhaben nach § 34 (1) BauGB.

Beschlossen wird:

11 : 0

Da sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung einfügt, wird das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag erteilt.

Herr GRM Dr. Hartmut Düfel hat gem. Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen

6. Florian Jochner; Bauantrag zum Anbau einer Milchammer auf dem Grundstück Fl.Nr. 67/1, Karpfseestraße 9

Florian Jochner hat einen Bauantrag zur Errichtung einer Milchammer auf dem Grundstück Fl.Nr. 67/1, Karpfseestr. 9 eingereicht. Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und fügt sich in die umliegende Bebauung ein.

Beschlossen wird:**12 : 0**

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

7. Maria und Georg Felix; Bauantrag zum Einbau einer Garage in die bestehende Remise auf dem Grundstück Fl.Nr. 274, Karpfseestraße 16

Mit Schreiben vom 10.02.2015 (Eingang 26.03.2015) beantragt Herr Georg Felix den Einbau einer Garage in best. Remise auf Fl.Nr. 274, Karpfseestr. 16 in Schlehdorf.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist gem. § 35 BauGB zu prüfen.

Übereinstimmung mit Flächennutzungsplan:

Die Fläche ist lt. Flächennutzungsplan „Fläche für Landwirtschaft“. Das Vorhaben steht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

öffentliche Belange:

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Erschließung:

Die Erschließung ist gesichert.

Zulässigkeitskriterium:

Das Vorhaben kann als privilegiertes Vorhaben im Zusammenhang mit der Landwirtschaft nach § 35 Abs. 1 Ziffer 1 zugelassen werden und wäre alternativ auch als sonstiges Vorhaben gem. § 35 (2) BauGB zulässig.

Beschlossen wird:**12 : 0**

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

8. Mehrgenerationen-Wohnprojekt Martin Schröferl; Formlose Anfrage zur Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1318, Unterau 32

Herr Martin Schröferl hat im Auftrag von weiteren Interessenten eine formlose Anfrage zur Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1318, Unterau 32 mit einem Mehrgenerationen-Wohnprojekt gestellt.

Die Gruppe, bestehend aus 6 Familien mit 13 Kindern, 3 alleinstehenden Senioren und 3 Paaren ohne Kinder hat auf dem Grundstück eine Bebauung aus mehreren Baukörpern in Hofcharakter als reine Wohnraumnutzung vor. Für das Projekt ist eine Wohnfläche von 1.400 m² nötig, der Ausbau soll mit EG, OG und DG (Vollstock) erfolgen.

Das Grundstück Fl.Nr. 1318 befindet sich nur teilweise im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Ein Teil des Grundstückes liegt offensichtlich im Außenbereich.

Der Gemeinderat empfiehlt den Antragstellern einen Antrag auf Vorbescheid einzureichen. In diesem Antrag sollte auch die Ausrichtung bzw. Größe der Baukörper dargestellt werden. Eine Bewertung des Vorhabens ist aufgrund der formlosen Anfrage nicht möglich.

9. Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses vom 10. März 2015, Tagesordnungspunkt 4, zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich südlich der Schiffbauer Straße

Die Planerin Fr. Dr. Pröbstl hat bei der letzten Besprechung angeregt, den Bebauungsplan für den Bereich südlich der Schiffbauer Str. in zwei Bereiche aufzuteilen. Somit sollten zwei Bebauungspläne aufgestellt werden. Einmal für den Bereich südlich der Schiffbauer Str./östlich der Unterauer Str. und für den Bereich des ehemaligen Klostersgutes Schlehdorf.

Beschlossen wird:

12 : 0

Der Gemeinderatsbeschluss vom 10. März 2015, TOP 4, wird aufgehoben, da der Geltungsbereich in zwei getrennte Bebauungspläne aufgeteilt wird.

10. Beratung und Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB für den Bereich südlich der Schiffbauer Straße/östlich der Unterauer Straße

Für die Grundstücke Fl.Nr. 264, 265 und 258 wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Beschlossen wird:

12 : 0

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB für die Grundstück FI.Nr. 264 (Teilfläche), 265 und 258 (Teilfläche), Gemarkung Schlehdorf (Bebauungsplan Nr. 10). Der Bebauungsplan soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Vor Einleitung des Verfahrens ist der Bebauungsplanentwurf dem Gemeinderat zur Billigung vorzulegen.

11. Beratung und Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB für den Bereich des ehemaligen Klostergutes Schlehdorf

Für die Grundstücke FI.Nrn. 260 (Teilfläche), 132/2 (Teilfläche), 133/1, 134/3, 145/1, 145, 143, 177/3, 169, 146 und 148 wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Beschlossen wird:

12 : 0

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB für die Grundstücke FI.Nrn. 260 (Teilfläche), 132/2 (Teilfläche), 133/1, 134/3, 145/1, 145, 143, 177/3, 169, 146 und 148, Gemarkung Schlehdorf (Bebauungsplan Nr. 11). Der Bebauungsplan soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Vor Einleitung des Verfahrens ist der Bebauungsplanentwurf dem Gemeinderat zur Billigung vorzulegen.

Mit den Antragstellern ist vor Einleitung des Verfahrens ein Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

12. Vorberatung des Haushaltsplanes 2015

Folgende Zahlen zum Haushaltplan 2015 werden vorgestellt:

Stand 31.12.2014:

Allgemeine Rücklage: 1.020.838,24 Euro

Sonderrücklage Abwasser: 273.692,00 Euro

Schulden: 535.895,95 Euro

Wesentliche Einnahmen Verwaltungshaushalt 2015:

Gewerbesteuer: 150.000 Euro (2014: 140.000 Euro)

Einkommensteueranteil: 598.000 Euro (2014: 598.000 Euro)

Schlüsselzuweisungen: 290.700 Euro (2014: 323.400 Euro)

Kinderbetreuung: 142.500 Euro (2014: 137.100 Euro)

Wesentliche Ausgaben Verwaltungshaushalt 2015:

Kreisumlage: 506.100 Euro (2014: 471.600 Euro)

Umlage VG 156.300 Euro (2014: 184.200 Euro)

Kinderbetreuung: 311.000 Euro (2014: 306.900 Euro)

Zusätzlich zu den Ausgaben sollen noch mitaufgenommen werden:
Ansatz von 3.000 € zur Gemeindepartnerschaft mit der Gemeinde Flauring
Erhöhung Ansatz für Pflege von Spiel- und Bolzplätzen auf 2.000 €

Für folgende Projekte wurden im Vermögenshaushalt Ansätze eingestellt:
Feuerwehrhaus – Einrichtung Schulungsraum
Schulgebäude – Erneuerung Fenster/Türen
Dorfladen – Erneuerung Fenster
Abwasserkanal – Generalsanierung; Erhöhung auf 160.000 Euro
Entnahme Sonderrücklage Abwasser; Erhöhung auf 160.000 Euro

13. Bekanntgaben und Anfragen

- Der Antrag auf Vorbescheid zum Ersatzbau in der Raut von Herrn Dr. Lehnerer wurde nun vom LRA genehmigt. Auf eine Anfrage bzgl. Erwerb von Straßengrund hat die Gemeinde noch keine Antwort erhalten.
- Am Samstag, 18.04.2015 ist die kreisweite Ramadama-Aktion. Treffpunkt ist um 8.00 Uhr am Parkplatz des Gasthofs Klosterbräu.
- Am Samstag, 18.04.2015 um 14.30 Uhr findet ein Fest der Nationen in der Aula der Realschule Schlehdorf statt.