



Nr.: 04/2015

Sitzung Gemeinderat Schlehdorf

Sitzungstag:
Dienstag, 12. Mai 2015

Sitzungsort:
Schlehdorf

Namen der Gemeinderatsmitglieder

anwesend	entschuldigt	unentschuldigt
Vorsitzender: Jocher Stefan 1. Bürgermeister		
Niederschriftführer: Matthias Heufelder VA / Bauamtsleitung		
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		

Nach Begrüßung durch den Vorsitzenden stellt dieser die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) – 47 (3) GO fest. Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Öffentlicher Teil

1. Sitzungsniederschrift

Die Sitzungsniederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 03/2015 vom 14.04.2015 – 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 14.04.2015 werden bekannt gegeben:

16. Neufassung des Miet- und Gestattungsvertrages mit der Staatl. Schlösser- und Seenverwaltung für die Verlandungsflächen des Kochelsees

3. Beratung und Beschluss zum Erlass der Haushaltssatzung 2015 mit Haushaltsplan

Der Entwurf des Haushalts für das Jahr 2015 wurde von der Kämmerei der Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See erstellt und jedem Mitglied des Gemeinderats mit der Einladung zur heutigen Sitzung zusammen mit weiteren Anlagen zugestellt. Der Gemeinderat hat diesen mehrmals, zuletzt am 14.04.2015, vorberaten (TOP 12).

Der Haushaltsausgleich ist durch eine Entnahme aus der allgemeinen Rücklage in Höhe von 243.800,00 € gewährleistet.

Beschlossen wird:

12 : 0

Der Gemeinderat beschließt die Haushaltssatzung sowie den Haushaltsplan mit Anlagen und Bestandteilen für das Haushaltsjahr 2015. Dieser schließt in Einnahmen und Ausgaben

im Verwaltungshaushalt mit je 1.711.200,00 € und
im Vermögenshaushalt mit je 1.064.600,00 €

ab.

Kreditaufnahmen zur Finanzierung von Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen im Vermögenshaushalt sind nicht vorgesehen.

4. Jahresrechnung 2015; Bekanntgabe der Rechnungsergebnisse

Die Kämmererei der Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See hat einen umfangreichen Rechenschaftsbericht mit Anlagen für das abgeschlossene Rechnungsjahr erstellt, der den Mitgliedern des Gemeinderates mit der Einladung zur heutigen Sitzung zugegangen ist. Danach schließt die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2014 in Einnahmen und Ausgaben mit folgenden Beträgen ab:

Im Verwaltungshaushalt mit je	1.717.882,28 €	und
im Vermögenshaushalt mit je	396.230,51 €	
Summe:	2.114.112,79 €.	

In den Einnahmen des Vermögenshaushalts ist eine Zuführung vom Verwaltungshaushalt mit 173.782,14 € enthalten, die um 165.582,14 € über dem Haushaltsansatz (8.200 €) liegt. In Höhe dieser Mehrzuführung ist im Verwaltungshaushalt eine erhebliche Verbesserung des Rechnungsergebnisses gegenüber der Haushaltsplanung eingetreten.

Zum Ausgleich des Etats 2014 konnte ein Betrag in Höhe von 123.149,76 € der allgemeinen Rücklage zugeführt werden. In der Haushaltsplanung war demgegenüber noch eine Entnahme von 74.600,00 € geplant. Dadurch hat sich das Ergebnis im Vermögenshaushalt um 197.749,76 € verbessert.

Der Rücklagenstand zum 31.12.2014 beträgt nun 1.021.108,94 €. Die Schulden belaufen sich zum Ende des Jahres 2014 auf 535.895,95 € oder 442,89 € je Einwohner.

Beschlossen wird:

12 : 0

Der Gemeinderat nimmt das Rechnungsergebnis für das Haushaltsjahr 2014 sowie den Rechenschaftsbericht zur Kenntnis. Der Rechnungsprüfungsausschuss wird angewiesen, die Örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2014 gemäß Art. 103 Abs. 1 Satz 1 GO vorzunehmen.

5. Beratung und Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „östlich Kapellenweg“

1. Bürgermeister Stefan Jocher erklärt sich zu TOP 5 bis 7 für Befangen und nimmt nicht an der Beratung und Beschlussfassung zu TOP 5 bis 7 teil. Die Sitzungsleitung wird vom 2. Bürgermeister Werner Mest übernommen.

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Ziele der Planung werden vom Vorsitzenden vorgestellt und erläutert.

Zu den Zielen und Auswirkungen wird im Gemeinderat diskutiert und Fragen werden von dem Vorsitzenden und verwaltungsseitig beantwortet.

Unter anderem wird der Wunsch nach einer sinnvollen Steuerung der Bebauungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die Landwirtschaft einerseits und andererseits die Erweiterung der östlichen Wohnbebauung in verträglichem Miteinander erörtert.

Beschlossen wird:

11 : 0

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 1381, 1381/1, 1383, 1382, 1384 (Teilfläche), 1385 (Teilfläche), 1388, 1379 und 1378, für das Gebiet östlich Kapellenweg in Unterau wird gemäß § 30 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt (einfacher Bebauungsplan). Das Bebauungsplangebiet ist in drei Bereiche zu gliedern. Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass im Gebietsbereich A bauliche Anlagen im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Einschränkungen, im Gebietsbereich B nur bauliche Anlagen im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, von denen keine Geruchsemissionen ausgehen und im Gebietsbereich C keinerlei bauliche Anlagen zulässig sind.

Die Art der Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet Landwirtschaft festgesetzt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden und eine ortsplanerisch verträgliche Steuerung grundsätzlich privilegiert zulässiger Gebäude für die Landwirtschaft zu ermöglichen.

Zudem soll durch die Konzentration von künftig zu errichtenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden eine weitere Zersiedelung des Bereiches östlich des Kapellenweges verhindert werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen und im Anschluss an die Billigung des Bebauungsplanentwurfes das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

6. Beratung und Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „östlich Kapellenweg“

Der Gemeinderat hat in seiner heutigen Sitzung (TOP 5) für den Bereich östlich Kapellenweg die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Fehlentwicklung vermeiden und eine ortsplanerisch verträgliche Steuerung grundsätzlich privilegiert zulässiger Gebäude für die Landwirtschaft ermöglichen.

Die befürchtete bauliche Fehlentwicklung ist insbesondere darin begründet, dass bereits ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht wurde, der eine weitere Bebauung mit einem landwirtschaftlichen Gebäude vorsieht, von welchem zusätzliche Geruchsemissionen ausgehen würden. Zudem würde mit dem beantragten Vorhaben eine vollständige Zersiedelung dieses Bereiches einhergehen.

Der Bereich östlich des Kapellenweges ist geprägt von einer massiven landwirtschaftlichen Nutzung durch den Kochelseemilchhof, die durch die Errichtung einer Biogasanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1384 (nördliche Teilfläche), zu welcher das gemeindliche Einvernehmen bereits erteilt wurde, noch verstärkt wird. Durch die zusätzlich beantragte Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1384 (südöstliche Teilfläche) mit einem weiteren emissionsträchtigen Gebäude, würde die landwirtschaftliche Viehhaltung bis auf rd. 120 m an die vorhandene Wohnbebauung heranrücken, sodass eine ortsplanerisch sinnvolle Entwicklung des nördlichen Ortsteiles Unterau stark eingeschränkt bzw. ausgeschlossen wäre.

Die Gemeinde Schlehdorf hat aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten (Loisach-Kochelsee-Moore im Osten, Kochelsee im Süden, FFH-Gebiet um Glentleiten im Westen) lediglich nach Norden hin bauliche Erweiterungsmöglichkeiten.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten des Kochelseemilchhofes sinnvoll steuern und eine vollständige Zersiedelung des gegenständlichen Bereiches verhindern. Zudem soll durch den Bebauungsplan eine ortsplanerisch vernünftige wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde Schlehdorf auch für die Zukunft erhalten werden.

Beschlossen wird:

11 : 0

Der Bereich östlich des Kapellenweges ist geprägt von einer massiven landwirtschaftlichen Nutzung durch den Kochelseemilchhof, welche durch die geplante Biogasanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1384 (nordöstliche Teilfläche) noch verstärkt wird. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten ortsplanerisch sinnvoll gesteuert werden müssen, um eine vollständige Zersiedelung im weiteren Umgriff der vorhandenen Betriebsgebäude und eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu verhindern. Zudem sollen die wohnbaulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Gemeinde Schlehdorf für die Zukunft gesichert bleiben.

Um diese Zielsetzung nicht zu gefährden, beschließt der Gemeinderat, zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „östlich Kapellenweg“ aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB), folgende Veränderungssperre zu erlassen:

S a t z u n g über eine Veränderungssperre

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12. Mai 2015 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet „östlich Kapellenweg“ einen Bebauungsplan aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 12). Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Gebiet „östlich Kapellenweg“ im Ortsteil Unterau und ist im Westen durch den Kapellenweg, im Norden, Süden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1381, 1381/1, 1383, 1382, 1384 (Teilfläche), 1385 (Teilfläche), 1388, 1379 und 1378, für das Gebiet östlich Kapellenweg und ist in dem beigefügten Lageplan M 1 : 1000, welcher als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil dieser Satzung ist, schwarz umrandet dargestellt.

§ 3

Verbote

Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;

- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Ausnahmen

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Schlehdorf. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB).

Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich die gemeindliche Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach Inkrafttreten dieser Satzung.“

7. Josef Jocher; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Laufstalles für Trockensteher und Kälberiglu auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1384 und 1388, Nähe Kapellenweg

Herr Josef Jocher hat einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Laufstalles für Trockensteher und Kälberiglu auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1384 und 1388, Nähe Kapellenweg gestellt.

Beschlossen wird:

11 : 0

Das Grundstück Fl.Nr. 1384 befindet sich im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 12 und im Gebiet der in der heutigen Sitzung beschlossenen Veränderungssperre.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im gegenständlichen Bereich keine Gebäude zulässig sind.

Aus diesen Gründen wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Einer Ausnahme von der Veränderungssperre wird nicht zugestimmt.

8. Günter Bauch und Maria Eibl-Bauch; Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 101/4, Herzogstandstraße

Mit Schreiben vom „Februar 2015“ (Eingang: 01.04.2015) beantragt Herr Günter Bauch den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 101 / 4, Nähe Herzogstandstr. in Schlehdorf.

Das Vorhaben befindet sich teilweise außerhalb und teilweise innerhalb des Bebauungsplanes „Moosäcker“.

Zu dem Vorhaben liegt bereits ein genehmigter Bauvorbescheid vor.

Da das Vorhaben nur teilweise im Bereich des Bebauungsplanes liegt und damit für das Grundstück z.B. keine Baugrenze festgesetzt wurde, wurden Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Abweichung von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie Abweichung hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen) erteilt. Das Weglassen einer überbauten Fläche in einer ansonsten durchgehenden Bebauung entlang einer Straße könnte überdies auch als nicht beabsichtigte Härte gem. § 31 Abs. 3 BauGB befreit werden. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

Aus dem erteilten Vorbescheid heraus ergeben sich folgende Prüfpunkte:

- Der geplante Baukörper darf die Bauflucht von Flurnummer 100/1 im Westen und Flurnummer 94 im Süden nicht überschreiten.
- Im Lageplan M1:1000 geht das Gebäude ca. 0,5m über die Bauflucht von Flurnummer 94 hinausragt.
- Die Grundfläche des Vorhabens darf die Grundfläche der Gebäude auf Fl. –Nr. 101/3 bzw. 94 nicht überschreiten
- Das Vorhaben bleibt in diesem Rahmen.
- Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Stellplatznachweis entsprechend des Bebauungsplanes Moosäcker der Gemeinde Schlehdorf vom 15.03.1988 (inkl. der 1. Änderung vom 14.09.1990 und der 2. Änderung vom 05.04.1991) vorzulegen.
- Anzahl kann nicht geprüft werden. Der Ursprungsplan und die 1. Änderung liegen nicht vor.
- Die Stellplätze 8 und 9 sowie 10 und 11 sind „gefangene“ Stellplätze. Die Freiflächengestaltung ist daher so anzupassen, dass alle Stellplätze direkt angefahren werden können.
- Da das Grundstück bei der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung nicht Bestandteil der Abwägung (auch hinsichtlich Naturschutz) sollten für die Freiflächengestaltung ausschließlich Wasserdurchlässige Wege, Zufahrten und Stellplätze (Rasengittersteine o.ä.) festgesetzt werden.

Außerdem sollte analog zu den Pflanzgeboten zu Flurnummer 101/3 und 94 eine vergleichbare Anzahl zu pflanzender Bäume gefordert werden.

Ein neuer Freiflächengestaltungsplan mit Änderung der Stellplätze sowie Darstellung der Pflasterflächen und Bepflanzungen sollte daher im Rahmen der weiteren Prüfung durch die untere Bauaufsicht gefordert werden.

- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Moosäcker der Gemeinde Schlehdorf vom 15.03.1988 (inkl. der 1. Änderung vom 14.09.1990 und der 2. Änderung vom 05.04.1991) sind zu beachten.

- Dies ist bereits dadurch „aufgeweicht“, dass die Grundfläche der Nachbargrundstücke als „Maßstab“ herangezogen wurde.
Die GRZ von 0,2 wird dadurch um 0,08 überschritten. In der GRZ Berechnung sind die Nebenanlagen mit enthalten. Auch diese Überschreitung von 0,08 durch die Festlegung der Grundfläche anhand der Nachbarbebauung spricht für die Festsetzung von Wasserdurchlässigen Wegen, Zufahrten und Stellplätzen.
- Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.
- Bauordnungsrechtl. Zuständigkeit untere Bauaufsichtsbehörde
- Der Zugang zum Bachlauf, der an der Westgrenze des Grundstückes verläuft, muss frei gehalten werden (Bachunterhalt durch die Gemeinde)
- Die Anordnung der Stellplätze direkt in Ufernähe sollte von der unteren Bauaufsicht geprüft werden (Wassergefährdung?)
Ein Freihalten der Uferzone (auch von Stellplätzen) würde die sonstige Gestaltung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Garagenstandorte des nördlich gelegenen Grundstückes aufgreifen.
- Die Zugänglichkeit des Baches würde durch die Stellplätze jedoch nicht beeinträchtigt.
- Die dargestellte Erschließung über das Grundstück der Fl.-Nr. 101/3 ist entsprechend durch Dienstbarkeiten rechtlich zu sichern, der entsprechende Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Die dingliche Sicherung der Zufahrt (die im Übrigen auch zugunsten der Öffentlichkeit bestellt sein sollte), wurde zwar eingezeichnet aber nicht per Vorlage der Dienstbarkeit nachgewiesen. Dies ist nachzufordern.

Sonstiges:

- Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht beschrieben. Der Nachweis über das schadloze Versickern ist nicht vorgelegt worden. Die Versickerungsanlage sollte im Freiflächengestaltungsplan mit dargestellt werden. Ggf. ist die Berechnungsgrundlage vorzulegen.

Beschlossen wird:

12 : 0

Zu dem Bauantrag von Günter Bauch zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr., 101 / 4 Schlehdorf, Nähe Herzogstandstr., wird grundsätzlich das gemeindliche Einvernehmen erteilt, wenn

- die Bauflucht zu Flurnummer 94 korrigiert wird,
- die Freiflächengestaltung hinsichtlich der Stellplätze, der Art der Ausführung und der Bepflanzung entsprechend den Hinweisen angepasst wird und die Anzahl der Stellplätze ausreichend ist,
- die Sicherung der Zufahrt nachgewiesen ist und
- die schadloze Versickerung von Niederschlagswasser nachgewiesen und dargestellt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich das Grundwasser sehr hoch ansteht. Um Schäden an benachbarten Gebäuden auszuschließen sollte eine Absenkung des Grundwasserspiegels ausgeschlossen werden.

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

Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt, da der Antrag zurückgezogen wurde.

10. Bekanntgaben und Anfragen

- Der Antrag auf Vorbescheid der Familie Bierbichler/Steinberger zum Ersatzbau eines Einfamilienhauses in der Unterauer Str. 25, FI.Nr. 285 wurde genehmigt.