



Nr.: 10/2015

Sitzung Gemeinderat Schlehdorf

Sitzungstag:
Dienstag, 01. Dezember 2015

Sitzungsort:
Schlehdorf

Namen der Gemeinderatsmitglieder

anwesend	entschuldigt	unentschuldigt
Vorsitzender: Jocher Stefan		
1. Bürgermeister		
Niederschriftführer: Gabriele Herbsleb Verw.ang.		
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. 09/2015 vom 13.10.2015 -
öffentlicher Teil - wird 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 13.10.2015 werden bekannt gegeben:

10. Auftragsvergaben zur Verbesserung des Hochwasserschutzes an der fallenden Lahne (Brücke) und am Zementbach
11. Auftragsvergabe für die Erneuerung von Fenstern am Dorfladen Bebauungsplan Nr. 12 „östlich Kapellenweg“; Vergabe der Planungsleistungen an das Büro sigmetum, Peter Schneider, Murnau
13. Baugebiet Schiffbauer Straße/Unterauer Straße
 - a) Vergabe des Planungsauftrages für die Erschließung
 - b) Beratung und Beschluss über die Ausführung der Entwässerung und des Gehweges

3. Markus und Barbara Steinberger; Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 285, Unterauer Straße

Der Vorsitzende übergibt den GMR-Mitgliedern den Bauantrag zur nochmaligen Einsicht.

Der Antrag ist planungsrechtlich zulässig. Nach langem Hin und Her liegt das Grundstück doch im Innenbereich. Die Garage steht etwas über das Hauptgebäude hinaus, was kein Problem sein sollte. Die Dachform (Pulldach) ist laut Garagengestaltungssatzung so allerdings nicht zulässig. Dieser Punkt sollte aber zu klären sein, ebenso wie der Nachweis eines 4. Stellplatzes.

Beschlossen wird:**12 : 0**

Zu dem Bauantrag von Herrn und Frau Markus und Barbara Steinberger zum Neubau eines Wohngebäudes wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die

Garage ist entsprechend der gemeindliche Garagengestaltungssatzung zu errichten. Der vierte Stellplatz ist noch nachzuweisen.

4. Daniel und Nicole Führler; Bauantrag zum Teilabriss und Wiedererrichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1286, Unterau 45

Das Grundstück liegt im Innenbereich (ohne Bebauungsplan). Der Altbestand soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen. Es gibt eine geringfügige Abstandsflächenüberschreitung von 0,7 qm, worüber das Landratsamt entscheiden muss. Auf die Nachfrage nach einem Entwässerungsantrag führt der Vorsitzende aus, dass dieser später von der Verwaltung zum Antrag kommt und Erschließungsthema ist.

Beschlossen wird:

12 : 0

Zu dem Bauantrag von Herrn und Frau Daniel und Nicole Führler zum Teilabriss und Wiedererrichtung eines Wohngebäudes wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

5. Zweckverband Seniorenwohn- und Pflegeheim Schlehdorf; Bauantrag zum (Ersatz-) Neubau eines Pflegeheims auf dem Grundstück Fl.Nr. 123, Kocheler Straße 31

Der Vorsitzende teilt die neuen Pläne an die GMR-Mitglieder aus.

Er erläutert, dass das Heim bei Vollbelegung 55 Plätze besitzt, wovon 9 Doppelzimmer für Ehepaare zur Verfügung stehen. Der Aufenthaltsraum mit Verglasung ist nach Westen ausgerichtet und bietet einen schönen Blick in den Garten. Das Gebäude wird 3-geschossig errichtet, wobei es sich beim 3. Geschoss um das Dachgeschoss handelt. Das Gebäude wird vollunterkellert sein (außer Aufenthaltsraum) und mit einer Pelletsheizung ausgestattet werden. Es wird ein beschützender Bereich eingerichtet, so dass das Heim auch mit Demenzpatienten belegt werden kann.

Das Amt für Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass es möglich ist, dass weitere Bodendenkmäler bei den Bauarbeiten auftauchen, was man allerdings nicht hofft. Keine Einwände des Amtes für Denkmalpflege bestehen gegen die Ausweisung von 16 Stellplätzen auf dem bereits bestehenden Bodendenkmal. Laut Satzung müssen 3 Stellplätze pro 15 Pflegeplätze vorgesehen werden; es steht allerdings nicht in der Satzung, wie viele Plätze für Personal auszuweisen sind.

Beschlossen wird:

12 : 0

Zu dem Bauantrag des Zweckverbandes Seniorenwohn- und Pflegeheim Schlehdorf zur Neuerrichtung eines Pflegeheimes wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

6. Bebauungsplan Nr. 10 „Schiffbauer/Unterauer Straße“; Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss zur erneuten Auslegung

Es ist eine Abwägung nachfolgend aufgeführter Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, Verfahren nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Keine Anmerkungen hatten die folgenden Behörden:

Gemeinde Großweil

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Sachgebiet Humanmedizin

1. Kreisbrandrat Karl Murböck, vom 12.10.2015

1. Das Hydrantennetz ist nach den einschlägigen Regeln und Merkblättern auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. In Abständen bis zu 200m sind Feuermeldestellen einzurichten (dazu zählen auch private und öffentliche Fernsprechstellen). Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr ergänzt werden muss (z. B. durch weitere Sirenen).

3. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Ebenso ist die Traglast entsprechend auszulegen. Auf die entsprechenden Regelwerke wird verwiesen.

4. Bei Bebauung im Bereich von Hochspannungsleitungen sind die Sicherheitsabstände gem. DIN VDE 0132 zu beachten.

5. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (= Treppen) erforderlich.

6. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Abwägungsvorschlag:Zu 1 Hydranten:

Dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis auf den Ausbau des Hydrantennetzes hinzugefügt. Nachdem die Versorgungsleitungen neu verlegt werden müssen, werden diese so dimensioniert, dass der Löschwasserbedarf auch im Katastrophenfall gedeckt werden kann. In der Begründung wird dieser Sachverhalt ergänzt.

Zu 2 Fernmeldeeinrichtungen:

Fernmeldeeinrichtungen werden in jedem Gebäude vorhanden sein, so dass ein ausreichendes Netz zu erwarten ist. Diesbezüglich sind im Bebauungsplan keine Änderungen erforderlich.

Zu 3 Feuerwehrezufahrten: Die öffentlichen Wege sind so im Bebauungsplan situiert, dass die Vorgaben zur Breite und zu den Kurvenradien eingehalten werden können. Für die Festsetzung einer Traglast gibt es keine Rechtsgrundlage.

Zu 4 Leitungen: Hochspannungsleitungen sind im Geltungsbereich des BP nicht vorhanden.

Zu 5 Rettungswege im Gebäude: Das Klostergebäude wird über zwei bauliche unabhängig voneinander funktionierende Fluchtmöglichkeiten für jedes Geschoss verfügen. Dazu wurden am Gebäude extra Fluchttreppen an den Außenfassaden ergänzt. Zudem gibt es interne Treppenhäuser. Die Fluchtwege entsprechen den einschlägigen Vorschriften.

Eine Änderung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die baulichen Vorgaben zum Brandschutz erst im Rahmen des nachfolgenden Bauantrags dargelegt werden müssen. Dies betrifft auch die Wohngebäude im Westen vom Kloster.

Beschlossen wird:**12 : 0**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplanentwurfes sind nicht erforderlich, da die Hinweise zum großen Teil im Bauantragsverfahren geprüft werden müssen und im Übrigen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind.

2. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung PlanungsrechtA) Allgemeine planungsrechtliche Würdigung:

Der Planentwurf widerspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan; dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Abwägungsvorschlag:

Der Sachverhalt ist bekannt und wurde bereits in der Begründung so erläutert. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitnah zusammen mit anderen Änderungsverfahren.

Beschlossen wird:**12 : 0**

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

B) Anregungen und Hinweise1. zur Festsetzung 1.1.1:

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs (laut Ziffer 1 Abs. 3 der Begründung mit Vorkaufsrecht für die Gemeinde) ist nur die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Das bedeutet, dass es sich hier um einen "einfachen" Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB handelt; abgesehen von der Art der Nutzung richtet sich also die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder §35 BauGB. Entspricht dies Ihrem Planungswillen?

Abwägungsvorschlag:

Für diesen Bereich ist die geplante Nutzung noch unklar. Deshalb möchte die Gemeinde hier noch keine Festsetzungen im Bebauungsplan einbringen. Sollte das Grundstück wirklich gekauft werden, wird eine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt, die die geplante Nutzung konkret berücksichtigten kann. Um aber keine unklaren baurechtlichen Verhältnisse herbeizuführen, wird die Nutzungsgrenze nördlich des Klosters fallen gelassen. Dadurch ändert sich das Bezugsgrundstück für die Ermittlung der GRZ sowie die zu pflanzenden Bäume und Sträucher. Die GRZ wird deshalb von 0,35 auf 0,3 reduziert. Die Grünordnung wird dahingehend überarbeitet, dass für den Klosterbereich eine absolute Anzahl von Bäumen (15Stk) und Sträuchern (25St) angegeben wird. Die Lage der Bäume wird hier nur im Bereich des Parkplatzes festgelegt, da der Gartenbereich derzeit noch nicht genau überplant wurde.

Beschlossen wird:**12 : 0**

Diese Fläche soll zunächst noch von Bebauung freigehalten werden. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend anzupassen. Im Übrigen wird dem Abwägungsvorschlag zugestimmt.

Zu Festsetzung 2:

2.1 Der nordwestliche und der nordöstliche Teil der künftigen Kloster-anlage bilden wohl gemeinsam das Baufeld "Kloster 01"? Bitte klarstellen.

2.2 Die höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten kann nur in "Wohngebäuden" festgesetzt werden. Formulierungsvorschlag: "Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhaus)".

2.3 Insbesondere wegen der auch zulässigen Flachdächer sollte der Begriff "Traufseitige" (Wandhöhe) gestrichen werden; für die Flachdächer ist noch der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe zu bestimmen.

2.4 Festgesetzten Fußbodenhöhen kommt nur dann eine planerische Aussagekraft zu, wenn im Plangebiet auch mind. eine konkrete Höhenkote festgesetzt ist.

Abwägungsvorschlag:

Zu 2.1. Definition Baufelder:

Beide Klosterflügel bilden das Baufeld 01. Dieses ist vom Foyer und der Kapelle (Baufeld "Kloster 02"), das ja niedriger und als Flachdach ausgebildet wird, durch eine "Perlschnur" abgegrenzt. Die Abgrenzung der Baufelder wird sowohl in der Begründung als auch in der Festsetzung nochmals konkretisiert.

Zu 2.2 Wohneinheiten

Der Formulierungsvorschlag wird in die Festsetzung übernommen.

Zu 2.3 Wandhöhe:

Das Wort "traufseitig" kann entfallen. Bezüglich der Flachdächer wird als Oberkante in Anlehnung an die Definition aus der Bayerischen Bauordnung der "obere Abschluss der Wand" ergänzt.

Zu 2.4: Höhenkoten:

Um den Festsetzungen zu den Bezugspunkten Aussagekraft zu geben, werden in der Planzeichnung hinweislich die wichtigsten Bestandshöhen übernommen.

Beschlossen wird:

12 : 0

Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend anzupassen.

3. Festsetzung 1.3.2 (Nutzungsgrenze):

Es ist klarzustellen, welche verbindlichen Regelungen hier im Einzelnen voneinander abgegrenzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die "Perlschnur" grenzt die drei Baufelder voneinander ab, für die ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Die Festsetzung kann um diesen Passus ergänzt werden.

Beschlossen wird:

12 : 0

Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend anzupassen und zu konkretisieren.

4. Zur Festsetzung 1.4.1.1:

4.1. Es wird für rechtlich bedenklich gehalten, das nicht eine Rechtsnorm, sondern die private Entscheidung des Bauherrn der ersten Doppelhaushälfte die Bauausführung des zweiten Bauherrn bestimmen soll. Eine Lösungsmöglichkeit bestünde z.B. darin, bei Festsetzungen für Doppelhäuser auf einen Spielraum (bei der Wandhöhen, der Dachneigung....) zu verzichten.

4.2. Satz 2 der Festsetzung: Im Bauvollzug wird es zumindest schwierig sein, aus dieser Formulierung konkrete Ge- oder Verbote abzuleiten.

Abwägungsvorschlag:

Die Ziffer 1.4.1.1 regelt, dass Doppelhäuser in gleicher Firsthöhe und Dachneigung zu erstellen sind. Die Festsetzung basiert auf der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass die einzelnen Häuser eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe in den inneren Grenzen qualitativ und quantitativ in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise (BVerwG Ur. V. 24.02.2000) so aneinandergesetzt und auch im Übrigen so aufeinander abgestimmt sein müssen, dass das von ihnen gebildete "Gesamtgebäude" als bauliche Einheit erscheint. An der gemeinsamen Grenze müssen die Häuser zwar nicht völlig deckungsgleich sein. Ein gewisser "Versatz" in der Vertikalen und/oder Horizontalen schadet nicht. Die Häuser dürfen aber nicht so stark gegeneinander versetzt werden, dass sie nicht mehr als Einheit erscheinen. Damit gibt der erste Bauherr den Rahmen für den zweiten vor, wenn nicht das Gebäude gleichzeitig erstellt wird. Trotzdem bleiben dem zweiten Bauherrn noch einige Gestaltungsspielräume. Im Härtefall könnte zudem über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Genehmigung für eine abweichende, aber verträgliche Firsthöhe und Dachneigung erteilt werden. Vergleiche dazu eine Rechtsprechung des VG München, vom 26.04.2010, Aktenzeichen M 11 SN 10.262 (URL: <http://openjur.de/u/483374.html> [Stand 02.06.2015]).

In der Begründung ist die Erläuterung des Sachverhalts bereits dargelegt. Eine Änderung des Bebauungsplans wird diesbezüglich nicht erforderlich.

In Bezug auf Satz 2, in dem die Abstimmung von Farbe und Gestalt des Doppelhauses aufeinander abgestimmt werden muss, ist darauf hinzuweisen, dass durch die anderen Gestaltungsfestsetzungen (z.B. Farbgestaltung der Fassade, Vorgaben für Holzbalkone und Dachüberstände sowie Garagentore aus Holz) der Rahmen des Baustils bereits stark vorgeben ist. Eine Änderung des Bebauungsplans in diesem Punkt wird deshalb nicht veranlasst.

Beschlossen wird:**12 : 0**

Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt nicht.

5. Festsetzung 1.4.1.2 Satz 2:

Eine allgemeine Flachdachfestsetzung ohne zulässigen Dachneigungswinkel kann zu unbestimmt und damit nichtig sein (6L 119/90, juris)

Abwägungsvorschlag:

In dem vom LRA genannten Rechtsforum werden verschiedene Fälle erläutert, in dem es zu Nachbarschaftsstreitigkeiten kam, in dem es um die zulässige "Ausformung des Flachdachs" ging. In Anlehnung an die DIN 18531 (Dachabdichtungen) werden in Deutschland zwei Dachneigungsgruppen unterschieden: Die Dachneigungsgruppe I mit einer Neigung bis 3° und die Dachneigungsgruppe II mit Neigungen zwischen 3° und 5°. In der Bayerischen Bauordnung von 2013 findet sich keine konkrete Angabe zur Flachdachdefinition. Um Irritationen auszuschließen, wird deshalb empfohlen, für das Flachdach eine Angabe zur maximalen Neigung von 5° zu ergänzen.

Beschlossen wird:**12 : 0**

In der Flachdachfestsetzung ist zu ergänzen, dass eine maximale Neigung von 5° zulässig ist.

6. Der First einer Widerkehr sollte mindestens 0,50 unter der Hauptfirstlinie liegen.

7. Für die F 1.4.1.6 dürfte es keine Rechtsgrundlage geben, bitte prüfen.

8. F. 1.4.2.1 Satz 1: siehe vorstehende Ziffer 4.2.

9. F. 1.4.2.4: Bei den "Nebenanlagen" im Sinne von § 14 BauNVO handelt es sich stets um selbstständige Nebenanlagen (Fickert/Fiesler, 12. Auflage, Rd-Nr. 4.1 zu § 14 BauNVO).

10. F 3.2 Satz 1: Eine "dynamische Verweisung" (auf eine Vorschrift in ihrer jeweils gültigen Fassung) ist zwar nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Im Bebauungsplan kann sie aber deshalb rechtlich problematisch sein, weil Gegenstand der Abwägung die in Bezug genommene Vorschrift in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan geltenden Fassung ist. Wird diese Vorschrift später einmal in wesentlichen Punkten geändert, so kann dies Auswirkungen auf die Grundlagen der Abwägung haben.

11. F 3.2 Satz 2: Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können die dort genannten Anlagen in Ausübung eines Ermessenspielraums zugelassen werden. Die Formulierung "Wenn im BP nichts anders festgesetzt ist" in der zitierten Vorschrift ermächtigt die planende Gemeinde, alle oder einzelne der in Abs. 5 aufgelisteten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen oder aber nur ausnahmsweise zuzulassen; die Überbaubarkeit dieser Flächen kann somit ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Nicht möglich ist es dagegen, auf den nicht überbaubaren Grundstücken über Absatz 5 hinaus die dort genannten Anlagen allgemein zuzulassen.

12. F 3.2 Satz 3: Es gibt keine Rechtsgrundlage dafür, die Errichtung von Stellplätzen "auf eigenem Grundstück" vorzuschreiben (vgl. Art. 47 Abs. 3 BayBO)

13. F 4.5 Satz 1: Für die Festlegung eines Pflanzzeitpunkts gibt es keine Rechtsgrundlage.

14. Der Planentwurf sowie die Begründung sind redaktionell entsprechend der Angaben zu überarbeiten.

Abwägungsvorschlag:

Zu Nr. 6:

Bisher waren mind. 0,20m festgesetzt. Damit sich die Widerkehre deutlicher vom Hauptfirst absetzen, ist auch ein Mindestabstand des Widerkehr-Firsts von 0,50m zur Hauptfirstlinie möglich. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.

Zu Nr. 7 (Verbot von zink-, kupfer-, oder bleihaltigen Materialien für die Dacheindeckung oder Fallrohre):

Die Festsetzung lehnt sich an die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 17.12.2008 "Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)". Im Anhang unter Tabelle 2 ist dort für unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. über Rigolen oder Sickerrohre) vorgegeben, dass für kupfer-, zink- oder bleigedeckte Flächen größer 50m² eine Vorreinigung über Filter notwendig ist. Eine oberirdische Versickerung über Mulden ist gemäß Tabelle 1 für solche Flächen erlaubnisfrei zulässig, wenn alle Voraussetzungen an die anstehende Bodenqualität nachgewiesen werden können. Im vorliegenden Fall wurde durch das Baugrundgutachten (Grundbaulabor München) eine Sickerfähigkeit des Bodens nachgewiesen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands ist jedoch nur eine flächige oder linienhafte Versickerung (z.B. mit Mulden) möglich. Vom Prinzip könnte somit bei einer ausreichenden Größe der Mulde auch Dacheindeckungen mit Zink- oder bleihaltigen Materialien errichtet werden. Um von vornherein jedoch zusätzliche Schutzvorkehrungen vor möglichen Ausschwemmungen im Bebauungsplan zu verankern, wurde die oben genannte Festsetzung aufgenommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

Zu Nr. 8 (Fassadengestaltung):

Der Ausschluss greller Farbanstriche (z.B. neon) ist baurechtlich nicht genau definiert und könnte ggf. bei einem entsprechenden Bauantrag zu Diskussionen bzw. fehlenden Rechtsmöglichkeiten seitens der Gemeinde führen. Möglich wäre die genaue Angabe der zulässigen Farben, z.B. Farbspektrum "weiß, creme und grau mit entsprechenden Abstufungen".

Zu 9 (Glasanbauten und Wintergärten):

Die Festsetzung ist wie folgt umzuformulieren: "Glasanbauten und Wintergärten" sind als untergeordnete Anbauten [statt Nebenanlagen] zulässig."

Zu Nr. 10 (Bezug zur Stellplatzsatzung):

Hier kann die Festsetzung wie folgt umformuliert werden: "In Bezug auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 G vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633)".

Zu Nr. 11 (Nebenanlagen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig):

Nach Anfrage am Bayerischen Gemeindetag (Telefonat mit Herrn Simon am 13.11.2015) ist eine allgemeine Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der Baufenster nicht zulässig. Die Festsetzung ist somit wie folgt zu ändern: "Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig."

Zu Nr. 12 (Stellplätze auf dem Grundstück):

Gemäß BayBO Art. 47 Abs. 3 können Stellplätze auf dem Baugrundstück, auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist oder durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) bereitgestellt werden. Im Bebauungsplan wurde abweichend von der BayBO festgesetzt, dass diese auf dem Baugrundstücks selbst unterzubringen sind. Diese Festsetzung beruht auf der Tatsache, dass im direkten Nahbereich keine anderen Flächen zur Verfügung stehen, die als Stellplatzfläche genutzt/abgelöst werden können. Im vorliegenden Fall müssen die notwendigen Stellplätze deshalb auf dem Grundstück untergebracht werden. In der Begründung wird dieser Aspekt bereits näher erläutert. Eine Planänderung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Zu Nr. 13 (Ersatz für ausfallende Gehölze):

Die Festsetzung, dass ausfallende Gehölze spätestens in der nächsten Vegetationsperiode ersetzt werden müssen, basiert auf § 1 Abs. 6 Nr. 5 im Zusammenhang mit Nr. 7 BauGB. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sollen nicht nur neue Lebensraumstrukturen schaffen und somit die Auswirkungen der Planung für die Tierwelt minimieren wie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorgegeben wird, sondern auch eine gute landschaftliche und städtebauliche Einbindung in das Klosterensemble gewährleisten (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Eine schnellstmögliche Nachpflanzung ausfallender Gehölze ist somit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen unabdingbar. Die Vorgabe des Zeitraums für die Nachpflanzung gibt der Gemeinde die Möglichkeit bei Zuwiderhandlungen rechtliche Schritte einzulegen. Wäre kein Zeitraum genannt, könnte auch die zügige Nachpflanzung nicht eingefordert werden. Eine Änderung der Festsetzung wird deshalb nicht für notwendig gehalten, eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Zu Nr. 14 (Redaktionelle Angaben):

Die redaktionellen Angaben werden nachgeführt.

Zu den Einfriedungen wird angeregt, ob geschlossene Bretterwände als Einfriedung ausgeschlossen werden sollen. Dazu kann die Festsetzung wie folgt geändert werden:

"Im Geltungsbereich sind max. 1,20m hohe Holzzäune, gemessen ab OK Fahrbahnbelag der nächsten öffentlichen Straße zulässig. Die Ausbildung als geschlossene Bretterwand ist nicht zulässig. Einfriedungen sind ohne geschlossenen Sockel so auszuführen, dass sie in Bodennähe für Kleintiere durchgängig sind. Einfriedungen zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können auch als Maschendrahtzäune mit grünem Kunststoffüberzug bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem anstehenden bzw. hergestellten Gelände errichtet werden. Diese sind mindestens auf einer Seite auf mindestens 50% der Länge zu hinterpflanzen."

Beschlossen wird:**12 : 0**

Die Festsetzung zum Mindestabstand zwischen First Widerkehr und Hauptfirst wird auf 0,50 m geändert. Die Festsetzung Nr. 1.4.1.6 ist zu streichen, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt. Für die Farbgebung bei der Außenfassade ist die vorgeschlagene Formulierung zu verwenden. Die Festsetzung 1.4.2.4 ist entsprechend des Vorschlags zu ändern.

Die Festsetzung 3.2 Satz 1 ist so zu formulieren, dass die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schlehdorf, in Kraft seit 15.11.2013, gilt. Die Festsetzung 3.2 Satz 2 ist so zu formulieren: „Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig“. Die Festsetzungen 3.2 Satz 3 und 4.5 Satz 1 sind ersatzlos zu streichen, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt. Die redaktionellen Änderungen sind entsprechend der Vorschläge anzupassen. Die Festsetzung zur Einfriedung ist entsprechend des Vorschlags des Büros AGL zu formulieren.

3. Deutsche Telekom, Technik GmbH, vom 27.10.2015

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom liegen. Diese dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sollte eine Verlegung o.ä. notwendig werden, ist die Telekom zu verständigen.

Um das Gebiet zu erschließen wird vorab um nähere Informationen gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis, dass Versorgungsleitungen betroffen sein könnten und vor Baubeginn der Bauherr entsprechende Benachrichtigungen bzw. Benachrichtigungen durchführen muss.

Die Gemeinde wird die notwendigen Informationen zum geplanten Wohngebiet über das beigefügte Datenerfassungsblatt weiterleiten.

Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschlossen wird:**12 : 0**

Die Stellungnahme der Telekom wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmalpflege) vom 02.11.15Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Neuste Erkenntnis lassen es als wahrscheinlich erscheinen, dass die Hauptachse der Klosteranlage Schlehdorf bewusst auf das Kloster Benediktbeuern ausgerichtet war. Der jetzige Klosterhügel wurde im 18. Jh. umfangreich modelliert, um dieses Ziel zu erreichen. Folgerichtig war auch die ursprüngliche Hauptschauseite des Klosters die Nordfassade. Diese sollte sich über einer Wasserfläche erheben und mit dem Fassadenturm bekrönt werden.

Das nun geplante Areal befindet sich weitgehend seitlich dieser Fassade. Um mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist eine Überprüfung der geplanten Bauhöhen in Bezug auf einen Höhenplan von Klosterhügel und Klosterbauten

notwendig. Ferner muss die Südecke des Grundstücks von Bebauung freigehalten werden.

Abwägungsvorschlag:

Der höchste Baukörper im Planungsgebiet (Neubau Kloster) wird eine maximale seitliche Wandhöhe von 8,70 m aufweisen und damit drei Vollgeschosse haben. Das alte Kloster Schlehdorf hat ebenfalls drei Vollgeschosse, liegt aber im Vergleich zum Planungsgebiet deutlich höher. Das Erdgeschoss des alten Klosters liegt gemäß einem alten Planentwurf für den Neubau eines Aufzugs bei 613,20 müNN, also ca. 10m oberhalb des Planungsgebiets. Der First der Seitenflügel am alten Kloster liegt damit ungefähr bei 631müNN. Die Höhenkote für das Erdgeschoss des neuen Klosters ist bei max. 603,30 müNN festgesetzt. Dadurch wird der First hier bei einer maximalen Höhe von 615,70 ü.NN (+12,40m) liegen.

Das geschützte Ensemble wird somit durch die neuen Gebäude nicht überragt und in seiner Wirkung beeinträchtigt. Der neue Klosterbau wird zudem so situiert, dass der Grundriss die Südgrenze der gegenüberliegenden (und damit zwischen dem Altkloster und dem Planungsgebiet liegenden) Turnhalle nur knapp überspringt. Die Südspitze des Geltungsbereichs bleibt frei.

Diese Angaben werden in der Begründung nochmals detaillierter gefasst.

Beschlossen wird:

12 : 0

Die Stellungnahme des BayLfD wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt. Änderungen sind nicht erforderlich.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Die Belange werden durch die Hinweise bereits ausreichend berücksichtigt. Es wird darum gebeten, diese Hinweise ernst zu nehmen und die Baufirmen entsprechend zu informieren. Gerade im östlichen Bereich der Fl.-Nr. 264 könnten Bodendenkmäler zu Tage treten.

Abwägungsvorschlag:

Eine Änderung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben kann über den Bebauungsplan nicht weiter geregelt werden.

Beschlossen wird:

12 : 0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt. Änderungen werden nicht vorgenommen.

5. ReWiG Schlehdorf eG, Schlehdorf, vom 12.11.2015

Es wird gebeten, folgende Planungen an der Hofstelle in der Kirchstraße 15 zu berücksichtigen:

Die Hofstelle soll im Sinne der Diversifizierung weiter zu öko-sozialen Landwirtschaft entwickelt werden, d.h.:

- Aussiedlung der Großtiere an den Karpfsee. Eine entsprechende Bauvoranfrage für die dortigen Grundstücke wurde bereits eingereicht und ist beim Landratsamt in Bearbeitung
- Verbleiben des Bereichs der sozialen Betreuung, der Jugendarbeit, des Lernortes Bauernhof mit Kleintierhaltung, für Schulklassenaufenthalte, der Direktvermarktung über den Hofladen, das Hofcafé sowie das Wohnen der Mitarbeiter am Orts in der Kirchstraße 15

Dazu wird der jetzige Bestand um und ausgebaut, wozu die Gemeinde Schlehdorf ein Bebauungsplanverfahren beschlossen hat, welches derzeit in Bearbeitung ist.

Es ist somit wichtig, dass der jetzige Bestand und die geplante Entwicklung bei der vorliegenden Bebauungsplanung mit berücksichtigt werden.

Abwägungsvorschlag:

Durch die Planungen im Geltungsbereich rückt die Wohnbebauung näher an die landwirtschaftliche Hofstelle heran. Je nach weiterer Entwicklung dort, könnten langfristig Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung oder mit dem Ziel- und Quellverkehr zur Hofstelle entstehen. Derzeit werden für die Entwicklung der Hofstelle verschiedene Erschließungskonzepte geprüft, in dem auch die Lärmsituation berücksichtigt wird. In diesem Zusammenhang müssen die Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen (nicht nur für den Klosterneubau, sondern auch für das nördliche Wohngebiet) im Rahmen eines gesonderten Immissionsschutzgutachtens geprüft werden.

Der Bereich des Klosterneubaus wird durch das bestehende Längsgebäude der ReWiG, welches sich entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs erstreckt, zumindest teilweise abgeschirmt. Durch die geplante Verlagerung der Großtiere, reduzieren sich hier auch die landwirtschaftlich bedingten Emissionen. Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis enthalten, der besagt, dass die ortsüblichen Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden sind.

Weitere Maßnahmen im Bebauungsplangebiet können derzeit nicht getroffen werden. Eine Planänderung wird deshalb nicht veranlasst.

Beschlossen wird:

12 : 0

Die Stellungnahme der ReWiG wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt. Änderungen werden nicht vorgenommen.

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Untere Immissionsschutzbehörde, vom 11.11.2015

Die Behörde verweist auf die Notwendigkeit eines Schalltechnischen Gutachtens, in dem die möglichen Konflikte mit den Schulsportanlagen geklärt werden. Ohne vorliegendes Gutachten, können deshalb keine Aussagen seitens der Behörde gemacht werden.

Abwägungsvorschlag:

Das Gutachten wurde inzwischen an das Landratsamt übermittelt. In der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Kapitel 5 (Umweltbelange) wurden bereits die wichtigsten Ergebnisse des Gutachtens dargelegt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei Beibehaltung der derzeitigen Trainings- und Spielzeiten keine Beeinträchtigungen für die näher rückende Wohnbebauung zu erwarten sind. Der Bebauungsplan enthält deshalb diesbezüglich auch keine Vermeidungsmaßnahmen diesbezüglich. Eine Planänderung ist nicht erforderlich. Zwischenzeitlich hat die Untere Immissionsschutzbehörde per E-Mail mitgeteilt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände bestehen.

Beschlossen wird:**12 : 0**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt. Änderungen sind nicht erforderlich.

Büro AGL/Pro Secur

Nachdem die Planungen für das neue Klostergebäude nun abgeschlossen sind, wurde seitens der Pro Secur überprüft, ob das neue Gebäude unter Berücksichtigung des Abstandsflächenrechts in das geplante Baufenster situiert werden kann. Dabei stellte sich heraus, dass der komplette Baukörper aus Gründen des Abstandsflächenrechts um ca. 0,75m weiter im Nordosten als ursprünglich geplant errichtet werden muss. Dadurch wird auch ein behindertengerechter Zugang am Hauptportal im Süden ermöglicht. Es wird deshalb beantragt, das Baufenster sowie die hier eingezogene Nutzungsgrenze um die besagten 0,75m nach Nordosten zu verlegen.

Abwägungsvorschlag:

Aus städtebaulichen Gründen spricht gegen eine leichte Verschiebung des Baufensters nichts. Würde das Baufenster nicht verschoben, könnte das Gebäude zwar auch nach der nun vorliegenden Planung errichtet werden. Die bisher eingeplanten "Puffer" für ggf. noch später notwendige Modifizierungen/Anbauten am Grundriss wären dann jedoch im Nordosten nicht mehr vorhanden. Die Änderung entsprechend der vorliegenden Planung wird deshalb empfohlen.

Beschlossen wird:**12 : 0**

Die Baugrenze für das Klostergebäude wird entsprechend des Vorschlags nach Nordosten verschoben.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, vom 11.11.2015

Das WWA gibt folgende Fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Grundwasser

Seitens des WWA liegen keine Kenntnisse zum Grundwasserstand vor. Es ist von der Gemeinde bzw. vom Baubewerber eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Bauwasserhaltung

Für die zu erwartenden Eingriffe in das Grundwasser sind vorab beim Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Einbringen von Stoffen ins Gewässer

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

2. Lage zu Gewässern

Das Plangebiet liegt knapp außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Kochelsees. Es wird empfohlen, die Anordnung von Gebäuden so zu gestalten, dass die Oberflächen der Erdgeschossfußböden mindestens 1 m über dem Bemessungswasserspiegel des Kochelsees (601,4 müNN) zu liegen kommen.

3. Altlastenverdachtsflächen

Gemäß Altlastenkataster und sonstigen Kenntnissen des WWA liegen keine Verdachtsflächen im Geltungsbereich. Sollten bei den Aushubarbeiten entsprechende Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, gilt die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG.

4. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Eine gesicherte Bewirtschaftung im Rahmen der Wasserversorgung wird derzeit erschwert durch hohe Wasserverluste. Aus der Sicht der Wasserversorgung ist eine zielstrebige Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen zur Ertüchtigung der Versorgungseinrichtungen Voraussetzung für eine weitere bauliche Entwicklung.

5. Abwasserentsorgung

Häusliches Schmutzwasser/ Kanalisation

Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die Dichtheit der Kanalisation und deren ordnungsgemäßer Betrieb sind wegen Fehlens eines Kanalkatasters (Art. 54 BayWG) und von Jahresberichten über die Eigenüberwachung der Kanalisation und Sonderbauwerke nicht nachgewiesen. Deshalb kann die ordnungsgemäße Erschließung nicht bestätigt werden.

Niederschlagswasserbeseitigung/Straßenabwasser

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen.

Wegen der hohen Grundwasserstände sind Sickerschächte zur Beseitigung der Niederschlagswässer grundsätzlich nicht zulässig, da zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten ist.

Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird.

Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalteten Sickermulde oder einem –becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

Eine flächenhafte Versickerung über eine naturnah gestaltete Sickermulde oder ein –becken ist dabei gegenüber einer linienförmigen Versickerung z. B. mittels Rigolen vorzuziehen.

Insgesamt bestehen keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben, wenn die genannten Hinweise beachtet werden.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1 Grundwasser:

Die Hinweise zum Bebauungsplan sowie die Begründung enthalten Angaben zum hoch anstehenden Grundwasser. Auch wird auf die zwingende druckwasserdichte Ausführung der Kellergeschosse sowie die weiteren Vorgaben des Baugrundgutachtens verwiesen. Auch die Notwendigkeit einer

wasserrechtlichen Genehmigung bei Eingriffe in den Grundwasserkörper wird genannt. Eine weitere Planänderung wird nicht erforderlich.

Zu 2 Lage zu Gewässer:

Die Oberkante der Erdgeschoss-Fertigfußböden werden auf eine Höhe von ca. 602,9 bis 603,2 müNN festgesetzt. Dadurch liegen diese gut 1m über dem Bemessungswasserspiegels des Kochelsees, wie vom WWA vorgeschlagen. Eine weitere Planänderung wird deshalb nicht erforderlich.

Zu 3 Altlastenverdachtsflächen:

Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis zur genannten Anzeigepflicht. Eine weitere Planänderung wird nicht erforderlich.

Zu 4 Wasserversorgung:

Die Gemeinde Schlehdorf hat in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Versorgungssicherheit zu verbessern (Neubau zweiter Tiefbrunnen, Sanierung von schadhaften Versorgungsleitungen). Zudem ist ein Ringschluss des Ortsteiles Unterau zum Gewerbegebiet geplant, sodass die Versorgungssicherheit erneut stark verbessert wird. Die Wasserverluste sind in den teils sehr alten Versorgungsleitungen (zum Teil aus dem Jahr 1905) begründet. Die Erneuerung wird nach und nach mit notwendigen Straßensanierungen erfolgen.

Zu 5 Abwasserentsorgung:

Die Kanalisation wurde in diesem Jahr generalsaniert. Fremdwassereinträge sind nicht mehr erkennbar. Der Jahresbericht zur Eigenüberwachung 2015 wird dem WWA zeitnah Anfang 2016 vorgelegt.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Hinweise zeigen bereits auf, dass nur eine flächige Versickerung mit Mulden für die Entsorgung des Niederschlagswassers möglich sind. Zudem wird dazu in der Begründung der Sachverhalt erläutert. Das Straßenabwasser soll über eine parallel zur Straße verlaufende Mulde versickert werden. In den Hinweisen werden noch die Vorgaben der TRENGW und der NWFreiV ergänzt.

Beschlossen wird:

12 : 0

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt. Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung Naturschutz, vom 09.11.2015

Grundsätzlich besteht Einverständnis, folgende Bedenken werden geäußert:

1. Durch die Planung geht potentiell ein Erweiterungsgebiet der östlichen Klosterlandwirtschaft verloren. Der geplante Standort für die Aussiedlung der Klosterlandwirtschaft an den Karpfsee kommt aus naturschutzfachlicher Sicht nicht in Frage. Diese Entscheidung wird vom Bauamt mitgetragen. Andere Flächen der Klosterlandwirtschaft liegen im Überschwemmungsgebiet der Loisach und sind ebenfalls nicht für die Großtierställe nutzbar.

2. Aus Sicht der UNB käme für den Klosterneubau besser die Fl.-Nr. 129/0 in Frage, wenn denkmalpflegerische Belange berücksichtigt werden.

Folgende Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit werden zudem angemerkt:

Es ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich des B-Plans Arten des Anhangs VI der FFH-RL und Vogelarten des Anhangs II der Vogelschutz-RL vorkommen. Das Vorkommen und die Relevanz müssen auch im vereinfachten Verfahren geprüft und beachtet werden. Deshalb ist eine saP zu erstellen. Die möglichen Artengruppen können im Vorfeld mit der UNB abgestimmt werden. In einer zweiten Mail vom 25.11.2015 wird seitens der UNB verdeutlicht, dass es ausreicht, in der Begründung darzulegen, dass ausschließlich intensiv genutztes Grünland ohne Strauch- oder Baumstrukturen betroffen ist und deshalb keine schützenswerten Arten vorkommen können. Zudem ist darzulegen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

Abwägungsvorschlag:

Es fällt nicht in den Aufgabenbereich der Unteren Naturschutzbehörde, sich über die Entwicklungsmöglichkeiten einer „Klosterlandwirtschaft“ (die es im Übrigen seit vielen Jahren nicht mehr gibt) auszulassen. Die Vorabfestlegung, dass die Aussiedlungsplanung der ReWiG Schlehdorf eG in Nähe des Karpfsees aus naturschutzfachlicher Sicht nicht in Frage kommt, sowie auch die weiteren Ausführungen zur Reaktivierung der früheren Klosterlandwirtschaft sind überholt und für das gegenständliche Verfahren ohnehin nicht relevant.

Der Gemeinderat weist mit aller Deutlichkeit darauf hin, dass die Planungshoheit ein verfassungsmäßig verankertes Recht der Gemeinde ist. Die untere Naturschutzbehörde hat es daher zu unterlassen, der Gemeinde Empfehlungen für die Ortsplanung zu unterbreiten. Das zentral gelegene Grundstück Fl.Nr. 129 (Klosteranger) wird –unabhängig von denkmalschutzrechtlichen Belangen- weder für einen landwirtschaftlichen Betrieb noch für eine sonstige Bebauung ortsplanerisch in Erwägung gezogen.

Die Einwendung der unteren Naturschutzbehörde mit der Auflage, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan zu erstellen entbehrt jeder rechtlichen Grundlage und ist daher unbeachtlich. Es handelt sich um ein Bebauungsverfahren nach § 13a BauGB. Eine Lektüre dieser Vorschrift wird der unteren Naturschutzbehörde dringend empfohlen.

Bezüglich der saP ist in der Begründung bereits ein eigenes Kapitel zum Thema "Tiere und Pflanzen" enthalten, in dem die örtlichen Gegebenheiten (Intensivgrünland ohne Baum und Strauch) ausführlich dargelegt werden. Auch wird erklärt, dass deshalb für dieses Schutzgut keine Beeinträchtigungen zu

erwarten sind. Zur weiteren Erklärung kann noch ergänzt werden, dass auch die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen sind und deshalb keine gesonderte saP erforderlich wird.

Beschlossen wird:**12 : 0**

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen wird mit Erstaunen zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt. Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes sind nicht erforderlich.

Bayernwerk AG, Schreiben vom 18.11.2015

Grundsätzlich besteht Einverständnis, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Die notwendigen Niederspannungskabel können in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand verlegt werden.

Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Hierfür erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßen- oder Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes ist der Versorger mind. 3 Monate vor Baubeginn zu unterrichten und die Planungen abzustimmen.

Die unterirdischen Trassen sind von Bepflanzung freizuhalten. Tiefgründige Baumarten dürfen nur bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse zu pflanzen. Ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich. Auf die einschlägigen Merkblätter wird verwiesen.

Vor Baubeginn sind entsprechende Spartenauskünfte einzuholen. Der Schutzbereich für die Erdkabel beträgt bei Aufgrabungen beidseitig 0,5m.

Abwägungsvorschlag:

Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis, dass in allen Verkehrsflächen Trassen für Versorgungsleitungen vorzusehen sind und vor Baubeginn entsprechende Auskünfte zum Bestand eingeholt werden müssen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume halten einen Abstand von 2,50 zum nächsten Fahrbahnrand ein. Eine Beeinträchtigung der in der Straße verlegten Erdkabel wird somit vermieden.

In den Hinweisen können die vom Bayernwerk genannten Schutzabstände für Abgrabungen und Bepflanzungen ergänzt werden.

Beschlossen wird:**12 : 0**

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Verfahrensleitender Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend der gefassten Beschlüsse zu ändern bzw. anzupassen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf anschließend erneut öffentlich auszulegen.

7. **Bebauungsplan Nr. 11 „Kirchstraße“; Beratung und Beschluss zum Antrag der ReWiG Schlehdorf eG sowie der Stellungnahme des Büros AGL, Polling-Etting**

Mit Schreiben vom 12.11.2015 hat die ReWiG einen Antrag auf Ausdehnung des Geltungsbereiches gestellt. Bei einem Treffen mit Frau Dr. Pröbstl wurde festgestellt, dass der ursprünglich beschlossene Geltungsbereich nicht ausreichend ist und dieser nach Nordosten ausgedehnt werden sollte. Dies wird damit begründet, dass die bisherigen Gewächshäuser im Überschwemmungsgebiet liegen, aber für die wirtschaftliche Existenz einer Gemüsegärtnerei unbedingt erforderlich sind. Weiterhin sind Kleintierställe für einen Schulbauernhof unabdingbar.

Die Erschließung müsste über das Wohngebiet Schiffbauerstraße erfolgen. Bisher erfolgte die Zufahrt über die Kirchstraße. Aus der Mitte des Gemeinderates wird gefordert, eine frühere Zufahrt über die Staatsstraße wieder zu aktivieren, um den innerörtlichen Verkehr nicht zu erhöhen. Zudem werden die Gründe bezweifelt, weshalb die bisherige Zufahrt über die Kirchstraße nicht mehr als Erschließung dienen soll.

Der Vorsitzende stellt die Frage, ob die Erweiterung des Geltungsbereiches unabhängig von der Verkehrsführung beschlossen werden kann. Über die Verkehrsleitplanung mit Festlegung von Zu- und Abfahrt soll dann zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Beschlossen wird:

7 : 5

Der Erweiterung des Geltungsbereiches wird antragsgemäß zugestimmt.

Anschließend wird darüber abgestimmt, ob die Aktivierung der Zufahrt von der Staatsstraße weiterverfolgt und ein gemeinsamer Behördentermin durchgeführt werden soll.

Beschlossen wird:

11 : 1

Das Thema Erschließung über die Kocheler Straße wird weiterverfolgt. Der Vorsitzende wird beauftragt, einen Behördentermin zu vereinbaren.

8. **Bekanntgaben und Anfragen**

Der Antrag der Fa. Konzept + Dialog Medienproduktion, Seeshaupt auf eine Kostenbeteiligung von 2000 € zur Erstellung eines Filmes über die Flößerei an Isar und Loisach mit dem Titel „Fahr ma obi am Wasser...“ wurde –die Zustimmung des Gemeinderates vorausgesetzt- durch den 1. Bürgermeister Stefan Jocher abgelehnt.