



Nr.: 02/2020

# Sitzung Gemeinderat Schlehdorf

Sitzungstag:  
Donnerstag, 20.02.2020

Sitzungsort:  
Schlehdorf

## Namen der Gemeinderatsmitglieder

<b>anwesend</b>	<b>entschuldigt</b>	<b>unentschuldigt</b>
Vorsitzender:		
Jocher Stefan		
1. Bürgermeister		
Niederschriftführer:		
Gabriele Herbsleb		
Gemeinderatsmitglieder:		
Baur Ulrich		
Düfel Hartmut, Dr.		
Führler Daniel		
Gaisreiter Sabine		
Huber Leonhard		
Janetschko Josef		
Kammerlochner Anton		
Mest Werner		
2. Bürgermeister		
Sam Georg ab 19:27 Uhr TOP 3		
Skrajewski Erich		
Strobl Brigitte		
Wolf Michael		

Der Vorsitzende eröffnet die Gemeinderatssitzung Nr. 02/2020 um 19:00 Uhr und begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates sowie die Zuhörer.

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.

Gemeinderatsmitglied Georg Sam wird später zur Sitzung kommen.

### Öffentlicher Teil

Vor Aufruf von TOP 1 wird die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit festgestellt. Der Vorsitzende teilt mit, dass sich die Tagesordnung geändert hat und dem Gremium die geänderte Ladung zur Kenntnis gegeben wurde. Es wurde ein neuer Tagesordnungspunkt 3 eingefügt und der Tagesordnungspunkt 8 gestrichen. Die Nummerierung der Tagesordnungspunkte hat sich entsprechend geändert. Das Gremium ist mit der geänderten Tagesordnung einverstanden.

#### 1. **Genehmigung der Sitzungsniederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 01/2020 vom 30.01.2020 – öffentlicher Teil –**

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Die Sitzungsniederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 01/2020 vom 30.01.2020 - öffentlicher Teil - wird anerkannt und genehmigt.

#### 2. **3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemeinbedarfsflächen Unterau“; Würdigung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen**

Der Vorsitzende zeigt den Bestand und die Planung der Flächen und berichtet, dass die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Würdigungsvorschläge der Planerin den Mitgliedern des Gremiums mit der Ladung vollinhaltlich zur Kenntnis gegeben wurden.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen:

- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Abt. Gesundheitsamt vom 30.09.2019
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Abt. Planungsrecht vom 16.10.2019
- Regionaler Planungsverband Region Oberland vom 22.10.2019 (schließt sich der Regierung von Oberbayern an)
- Staatliches Bauamt Weilheim, vom 01.10.2019
- Gemeinde Großweil, vom 07.10.2019

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, vom 28.10.2019

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben:

1. Regierung von Oberbayern, vom 21.10.2019

Planung

Das ca. 0,45 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Unterau, westlich der Unterauer Straße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Areal soll als Gemeinbedarfsfläche mit einem Grünstreifen am westlichen Rand dargestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bauhofs mit Lagerräumen für Vereine zu schaffen.

Berührte Belange:

Siedlungsentwicklung

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 Z). Das Plangebiet ist als Bestandteil einer gliedernden Freifläche zwischen zwei Siedlungsbereichen anzusehen. Der Verlust dieser Freifläche hätte, insbesondere in Verbindung mit der laut Begründung von der Gemeinde erwogenen Erweiterung des Ortsteils Unterau östlich der Unterauer Straße, die Entstehung einer bandartigen Siedlungsstruktur zur Folge, die gemäß den angeführten Festlegungen des LEP und RP 17 vermieden werden soll. Wir empfehlen zu prüfen, ob für den angegebenen Zweck im Bereich des Hauptorts oder im Nordwesten von Unterau alternative Standorte gefunden werden können.

Natur und Landschaft

Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebiets wäre auf eine angemessene landschaftliche Einbindung und eine an die Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G); Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6). Die Belange von Natur und Landschaft wären mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen.

Immissionsschutz

Für den geplanten Betrieb eines Bauhofs können Beeinträchtigungen für die Anwohner nördlich und südlich des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden. Die Planung wäre diesbezüglich mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Bewertung

Sofern die mangelnde Verfügbarkeit von geeigneten Standortalternativen konkret und nachvollziehbar dargelegt werden kann, ist die Planung bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Abwägung:

Siedlungsentwicklung:

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Schlehdorf ist im Süden durch den Kochelsee, im Osten durch die Loisach-Kochelsee-Moore und die damit verbundenen Überschwemmungsgebiete und im Westen durch die Ausläufer der Voralpen deutlich eingeschränkt. Hinzu kommen umfangreiche FFH- und SPA-Schutzgebiete. Eine bauliche Entwicklung der Gemeinde Schlehdorf und damit auch der Standort für einen Bauhof ist daher im Wesentlichen nur

nach Norden möglich. Dabei ist -unabhängig von der Flächenverfügbarkeit- auch die Einbindung eines Bauhofes in eine vorhandene Siedlungsstruktur im Hinblick auf entstehende Emissionen zu beachten.

Die Gemeinde Schlehdorf verfügt über relativ wenig Grundeigentum in Siedlungsnähe. Die derzeit vom gemeindlichen Bauhof genutzten Garagengebäude befinden sich im Ortskern von Schlehdorf in unmittelbarer Nähe des Kindergartens sowie der Grundschule und sind aufgrund der stetig wachsenden Aufgaben des Bauhofes hinsichtlich des Platzbedarfs völlig unzureichend. Zudem entstehen immer wieder gefährliche Situationen mit umherlaufenden Kindern sowie Lärmbelästigungen während des Schulunterrichts. Eine weitere Fläche, welche einen angemessenen Abstand zur Wohnbebauung einhält, befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Auch in der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet verfügt die Gemeinde nicht über Grundeigentum. Bestrebungen der Gemeinde, ortsnahe Flächen zu erwerben, welche für die Ansiedlung eines Bauhofes geeignet wären, scheitern regelmäßig daran, dass sich diese im Eigentum von Landwirten befinden und zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit dieser Betriebe unverzichtbar sind. Die gegenständliche Fläche ist daher die einzige Möglichkeit, die unzureichenden Bedingungen für den gemeindlichen Bauhof zu verbessern.

#### Natur und Landschaft

Um eine gute landschaftliche Einbindung zu gewährleisten, wurde bereits auf FNP-Ebene eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Weitere Vermeidungsmaßnahmen werden dann im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung festgesetzt. Die Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde wurden am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen werden nachfolgend dargelegt und abgewogen.

#### Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden auf der Ebene der Bebauungsplanung anhand der konkreten Planung untersucht und mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Diese wurde am vorliegenden Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme wird nachfolgend dargelegt und abgewogen.

#### **Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Die Alternativenprüfung zeigt, dass der vorhandene Standort aus den genannten Gründen am optimalsten ist und vergleichbare Standorte nicht zur Verfügung stehen. Die Alternativenprüfung ist in der Begründung zu ergänzen.

#### 2. Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 10.10.2019

##### Planung

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Belange der Rohstoffgeologie sind weder durch die geplante Maßnahme, noch durch die interne Grünfläche unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung ggf. notwendiger externer Ausgleichsflächen im weiteren

Verfahrensverlauf ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden. Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, Tel. 09281 1800-4751). Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

**Beschlossen wird:****12 : 0**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Ausgleichsflächenbedarf wird erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkret ermittelt und eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Belange der Rohstoffgeologie werden dabei berücksichtigt. Eine Änderung der aktuellen Planung ist nicht erforderlich.

**3. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, UNB vom 15.10.2019**

Grundsätzlich ist zu beachten, dass spätestens auf der Ebene der Bauleitplanung die Eingriffsregelung anzuwenden und dementsprechend geeignete Ausgleichsflächen (d.h. aufwertbar im Sinne des Naturschutzes) in entsprechender Größe durch die Gemeinde vorzuweisen und mit der UNB abzuklären sind. Aus unserer Sicht käme z. B. eine Entbuschung der Flächen der Schlösser- und Seenverwaltung südlich der Seestraße mit weiterführender Pflegemahd in Frage, wenn vereinzelt Gehölzgruppen für die Vogelwelt erhalten blieben.

(Vgl. Ergebnis der Ortseinsicht vom 17.04.2015).

Schutzgebiete oder Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Aufgrund der baumlosen Lage in ebenem, intensiv genutztem Grünland besteht kein Grund zur Annahme, dass Artenschutzbelange durch die Planung betroffen sein könnten. Verloren geht die bestehende Eingrünung des aktuellen Wertstoffhofes mit heimischen Sträuchern. In diesem Punkt folgen wir den Ausführungen des Umweltberichts zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt. Vermeidbare Eingriffe sind jedoch zu vermeiden. Dies trifft unseres Erachtens auf die Grenzbepflanzung zu Flurnummer 1360/0 Gmkg. Schlehdorf zu und bedeutet, dass die Eingrünung des Wertstoffhofes an der nördlichen Grenze zu erhalten ist, ebenso die dahinterliegende Linde, die vermutlich ebenso auf der Grenze zu Flurnummer 1360/0 Gmkg. Schlehdorf liegt. Entsprechend der Matrix zur Feststellung der Kompensationsfaktoren ist für den Außenbereich immer Typ A zu wählen. Für die Berechnung der Ausgleichsfläche bei Einzelbaumaßnahmen ist die BayKompV einschlägig anzuwenden. Als Eingrünung für Bebauungen bevorzugen wir aus unserer Sicht aufgrund des nahegelegenen Wiesenbrütergebiets hochstämmige Obstgehölze anstelle von Heckenstrukturen oder ähnlichen Gehölzstrukturen, die einen Riegel in der Landschaft darstellen. Nach Westen sollte der offene Charakter, den auch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe aufweisen, erhalten bleiben. Dies ist unserer Auffassung nach mit einer lockeren Streuobstwiese am

westlichen Rand am besten zu erreichen. Die drei Großbäume, zwei Linden nördlich des benachbarten Bildstocks und eine Linde südlich des benachbarten Bildstocks, sind auf alle Fälle zu erhalten und auch während der Bauphase mittels eines Bauzaunes von dem Baustellenbetrieb ausreichend zu schützen, d. h. der Bauzaun muss den gesamten Wurzel- und Kronenbereich auszäunen, damit keine irreparablen Schäden an den Bäumen entstehen.

**Beschlossen wird:****12 : 0**

Sowohl die Eingriffserheblichkeit, die Größe der Eingriffsflächen als auch die Ausgleichsmaßnahmen können erst bei Vorliegen der konkreten Planung auf der Ebene der Bebauungsplanung bestimmt werden. Eingriffe auf den Nachbargrundstücken finden nicht statt, da diese Flächen nicht Teil der vorliegenden Planung sind. In wie weit der Wurzelraum durch Planungen im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bzw. nachfolgenden Bebauungsplanung betroffen sein könnte, wird zum gegebenen Zeitpunkt geprüft und dann entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bestimmt. Die seitens der UNB vorgeschlagenen Maßnahmen zur Eingrünung sind ebenfalls im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Eine Änderung der vorliegenden Planung ist nicht erforderlich.

**3. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Immissionsschutz vom 15.10.2019**

Die Untere Immissionsschutzbehörde gibt folgende fachliche Informationen und Empfehlungen:

In der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wird in der Einführung beschrieben, dass eine Gemeinbedarfsfläche für Bauhof, Lagerräume für Vereine und evtl. einen Wertstoffhof ausgewiesen werden soll. Unter Punkt 2 ist dagegen mehrfach von einer Wertstoffsammelstelle die Rede. Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde sollte eine einheitliche Bezeichnung verwendet werden, zumal sich ein Wertstoffhof deutlich von einer Wertstoffsammelstelle in Bezug auf Lärm- und Geruchsbelästigungen unterscheidet. Bei einer Wertstoffsammelstelle (Papier und Glas wie bisher) ist vom Rand der Aufstellfläche jeweils zum nächstgelegenen Wohngebäude ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten, bei einem Wertstoffhof ist ein größerer Mindestabstand — in Abhängigkeit von der jeweiligen Kategorie - erforderlich. Zum geplanten Bauhof ist folgendes zu sagen: Bei normalen Betriebszeiten tagsüber (innerhalb des Zeitraumes von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ist nicht mit Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes zu rechnen. Anders sieht es dagegen aus, wenn von diesen Betriebszeiten abgewichen werden muss, um den Verkehrssicherungspflichten im Rahmen des Winterdienstes nachzukommen. Sobald seitens der Gemeinde die Entscheidungen über den Umfang eines möglichen Wertstoffhofes und/oder zur Durchführung des Winterdienstes von diesem Standort aus gefallen sind, ist anhand einer schalltechnischen Untersuchung zu klären unter welchen Voraussetzungen die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte bzw. des Spitzenpegelkriteriums sichergestellt werden kann.

**Beschlossen wird:****12 : 0**

Geplant ist die Errichtung eines Bauhofs mit Wertstoffsammelstelle. Diese ist auch bisher schon in diesem Bereich vorhanden. Ein Wertstoffhof ist dagegen nicht vorgesehen. Die Begründung ist in diesem Punkt zu korrigieren. Die nächste Wohnbebauung liegt südwestlich des Planungsgebiets (Haus-Nr. 21). Das Wohngebäude liegt dabei ca. 40m von der südlichen Grenze des Planungsgebiets entfernt. Der Mindestabstand einer Sammelstelle von 30m kann somit eingehalten werden. Eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf mögliche Emissionen durch den Betrieb des Bauhofs wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Auf dieser Ebene können dann Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden, die Beeinträchtigungen der Anlieger verhindern.

4. Bayernwerk Netz GmbH vom 22.10.19

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

**Beschlossen wird:****12 : 0**

Vorhandene Kabeltrassen sind vor Baubeginn durch den Bauherrn zu erkunden und zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung vorhandener Anlagen kann dadurch vermieden werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung kann ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind dagegen keine Ergänzungen erforderlich, da mit dieser noch kein Baurecht entsteht, welches Eingriffe auslösen könnte.

5. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Staatliches Abfallrecht 22.10.19

Die Gemeinde beabsichtigt die Ausweisung einer Fläche für eine gemeinnützige Nutzung. Zu Lagerräumen für örtliche Vereine soll neben dem Bauhof auch eine Wertstoffsammelstelle bzw. ein Wertstoffhof eingerichtet werden. Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur nachfolgenden Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Aus abfallrechtlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben Einverständnis. Mangels detaillierterer Angaben zu den gelagerten Abfallarten, zu Lagermengen und zu Art und Weise der Lagerung wird auf die allgemeingültigen abfallrechtlichen Anforderungen verwiesen. Als Ausfluss des § 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) soll die Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen beitragen und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherstellen. Daher sollen primär Abfälle in den Stoffkreislauf zurückgeführt und als sekundäre Rohstoffe verwertet werden. Abfall ist dabei jeder Stoff oder Gegenstand, dessen sich sein Besitzer bzw. Erzeuger entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass wieder verwendbare bzw. aufzubereitende Abfälle gem. § 8 KrWG möglichst hochwertig eingesetzt werden sollen. Dabei hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu

erfolgen (S 7 KrWG). Die Verwertung erfolgt ordnungsgemäß, wenn sie im Einklang mit den Vorschriften des KrWG und anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht. Sie erfolgt schadlos, wenn nach der Beschaffenheit der Abfälle, dem Ausmaß der Verunreinigung und der Art der Verwertung Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit nicht zu erwarten sind. An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass gemäß § 1 Abs. 1 4. BImSchV die Errichtung und der Betrieb von im Anhang 1 genannten Anlagentypen genehmigungspflichtig nach BIm-SchG sind. Hierunter fallen auch Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, bei gefährlichen Abfällen ab 30 t (Nr. 8.12.1 Anhang 1 4. BImSchV) und bei nicht gefährlichen Abfällen ab einer Lagerkapazität von 100 to (Nr. 8.12.2 Anhang 1 4. BImSchV). Insofern ist hier nochmals eine Klarstellung zielführend, ob lediglich eine Wertstoffsammelstelle installiert oder ein Wertstoffhof errichtet werden soll.

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Geplant ist die Errichtung eines Bauhofs mit Wertstoffsammelstelle. Diese ist auch bisher schon in diesem Bereich vorhanden. Ein Wertstoffhof ist dagegen nicht vorgesehen. Die Begründung ist in diesem Punkt zu korrigieren. Die weiteren Angaben werden zur Kenntnis genommen und wo erforderlich, im nachfolgenden Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

6. Bayerischer Bauernverband vom 23.10.2019

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch Änderung die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt werden. Dem angrenzenden und auf die Zukunft ausgerichteten landwirtschaftlichen Betrieb einschließlich der Biogasanlage darf durch dieses Projekt nicht die Möglichkeit genommen werden, sich zu entwickeln. Beispielsweise dürfen anstehende Baumaßnahmen nicht an Abstandsflächen zum oben genannten Projekt scheitern. Mögliche Abstandseinhaltungen sind somit auch bei der folgenden Planung zu berücksichtigen. Das im Plangebiet befindliche Grundstück wird durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe durch deren Geruchs- und Lärmimmissionen betroffen sein. Gleichzeitig werden im Falle eines geplanten Bauhofs auch Emissionen und zusätzlicher Fahrverkehr entstehen, die die landwirtschaftlichen Betriebe und Familien nicht beeinträchtigen dürfen. Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche steht der Weiterführung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen nicht entgegen. Die Freihaltung möglicher Wegeverbindungen wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geprüft. Dies gilt auch für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen und die Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte (vgl. auch Stellungnahme und



Abwägung zur Unteren Immissionsschutzbehörde). Eine Änderung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

#### 7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Holzkirchen vom 23.10.2019

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 4.490m<sup>2</sup>. Am Standort befindet sich bereits ein ca. 664m<sup>2</sup> großes Areal mit Abfall-Containern. Der landwirtschaftlichen Nutzung werden also ca. 3.826m<sup>2</sup> Ertragsfläche entzogen. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Grünlandzahl von 61. Der Landkreisdurchschnitt beträgt 38. Das höchste Ertragspotential wird mit 100 erreicht. Somit wird deutlich, dass der Landwirtschaft besonders ertragreicher Grund entzogen wird und lt. Landesentwicklungsplan (LEP) dieser nur in dem unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden soll. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung im Haupterwerb. Die vorherrschende Art der Tierhaltung ist die Milchviehhaltung. Auch die Stromerzeugung mit erneuerbaren Energien (Biogas) stellt einen weiteren Betriebszweig dar. Von weiteren Entwicklungsschritten der Landwirtschaftsbetriebe kann ausgegangen werden und sollten in der weiteren Planung berücksichtigt werden, da lt. BauNVO „Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen“. Als Nutzung der Planungsfläche wird der Bauhof, eine Wertstoffsammelstelle und das Vereinswesen angegeben. Falls Versammlungsräume sowie Sozialräume für den Bauhof geplant sind, wird auf die direkt angrenzende Biogasanlage wie deren Lagerstätten für die dafür benötigten nachwachsenden Rohstoffe hingewiesen. Wir bitten Sie zu berücksichtigen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch Sonn- und feiertags, sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden. Anfahrtswege zu den Feldern sollen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Landwirtschaftliche Maschinen und Geräte haben Dimensionen von bis zu 3,50 m Breite und 4,00 m Höhe. Bitte berücksichtigen Sie dies auch bei der Gestaltung der Zufahrts-Fahrbahnbreite, von Parkmöglichkeiten am Straßenrand sowie der Anzahl von benötigten Stellplätzen im Planungsbereich. Bitte senden Sie uns das Protokoll zur Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

#### **Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Dadurch, dass das Gemeindegebiet weiträumig durch Berge, den Kochelsee sowie naturschutz- und wasserrechtlich unbebaubaren Flächen besteht, ist eine bauliche Entwicklung nur im flachen Loisachgebiet möglich. Die Inanspruchnahme der ertragsreichen landwirtschaftlichen Flächen soll hier allerdings so weit wie möglich vermieden werden. Wie bereits bei der Abwägung der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern beschrieben, ergab die Alternativenprüfung, dass an anderer Stelle im Gemeindegebiet keine anderen geeigneten Flächen für das Bauvorhaben zur Verfügung stehen. Insbesondere Konversionsflächen, die sinnvoll nachgenutzt werden

könnten und somit einen Flächenverbrauch begrenzen würden, sind nicht vorhanden. Da im Planungsgebiet keine Wohnnutzung vorgesehen ist, erscheint das mögliche Konfliktpotential für die geplante Nutzung im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Betrieb gering. Eine konkrete Untersuchung der schalltechnischen Situation erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung. Auf dieser Ebene werden auch vorhandene Zufahrtssituationen untersucht und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Wie bereits zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern beschrieben, wird die Begründung um die Alternativenprüfung ergänzt.

#### 8. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 23.10.2019

Für die aus Platzgründen geplante Verlagerung des Bauhofs von der Rauterstraße zugunsten der Neuerrichtung mit Lagerräumen für Vereine und ggf. auch eines Wertstoffhofs westlich der Straße „Unterau“ soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof, Wertstoffsammelstelle und Lagerfläche für die Vereine“ neu ausgewiesen werden. Zu dem Planvorhaben bestehen von unserer Seite keine Anmerkungen oder Einwände. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern ist gemeinsam mit weiteren Vertretern der Bau- und Wasserwirtschaft Unterzeichnerin einer gemeinsamen Erklärung, die sich für die Risikovermeidung durch an Hochwasser- und Überschwemmungsereignisse angepasstes Bauen stark macht. Laut Planentwurf liegt das Plangebiet im Bereich hoch anstehenden Grundwasserstands. Es ist daher hervorzuheben, dass grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten ist. Es ist positiv, dass der Vorentwurf dem bereits durch Hinweis in Kapitel 3.3.5 des Umweltberichts Rechnung trägt.

#### **Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Welche Maßnahmen in Bezug auf die hoch anstehenden Grundwasserverhältnisse erforderlich wären, werden im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung geprüft. Eine Änderung der vorliegenden Planunterlagen ist nicht erforderlich.

#### **Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Die Begründung zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der gefassten Beschlüsse anzupassen. Im Übrigen erfolgt keine Änderung des Planentwurfs.

Die Verwaltung wird beauftragt, im Anschluss an die Anpassung der Begründung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Die Sitzung wird mit dem neuen TOP 3 fortgesetzt.

**3. Beratung und Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 13) für das Gebiet „Hochschlehdorf“**

Gemeinderatsmitglied Georg Sam kommt um 19:27 Uhr zur Sitzung.

Der Vorsitzende teilt mit, dass Gemeinderatsmitglied Anton Kammerlochner wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung des Tagesordnungspunktes 3 auszuschließen ist.

**Beschlossen wird:****12 : 0**

Gemeinderatsmitglied Anton Kammerlochner wird wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung des Tagesordnungspunktes 3 ausgeschlossen.

Der Vorsitzende erläutert anhand des Lageplans, dass sich das Gebiet „Hochschlehdorf“ im Geltungsbereich der „Innenbereichssatzung Hochschlehdorf“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 11.12.1997 in der Fassung der Änderungssatzung vom 30.06.1998 befindet; in Kraft seit 31.07.1998.

Da die Satzung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nur sehr eingeschränkt Festsetzungen trifft und zudem eine gesicherte und ausreichende Erschließung für einzelne Grundstücke nicht gewährleistet, ist ein Planungserfordernis gegeben.

Um diese ortsplanerischen Missstände zu erfassen und zu beseitigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Gremium wird ausführlich diskutiert, ob eine Verquickung der Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Genehmigung des Bauvorhabens auf dem Grundstück Fl.Nr. 616 erfolgen sollte. Auf eine Möglichkeit zur Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre wird von Seiten des Vorsitzenden hingewiesen.

**Beschlossen wird:****12 : 0**

Der Gemeinderat beschließt erneut die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung für den Bereich „Hochschlehdorf“, umfassend die Grundstücke Fl.Nrn. 96, 618 (Teilfläche), 618/3, 616, 614/1, 618/1, /2, /5, 619/4 bis /9, 616/2, /3, /8 bis /11, 620 (Teilfläche), 637 (Teilfläche), 624 (Teilfläche), 623 (Teilfläche), 623/2 bis /4, 660/1, 622 (Teilfläche), 622/2 und /3, 622/4 (Teilfläche), 622/5 (Teilfläche), 619, 619/3 und 622/6 bis /10, jeweils Gemarkung Schlehdorf.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der lockeren dörflichen Wohnbebauung, die Verbesserung der Erschließungssituation insbesondere für Hinterliegergrundstücke sowie auch für Müllabfuhr und Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes. Die bauliche Fortentwicklung soll und kann nach Auffassung des Gemeinderates nur in einer maßvollen Erweiterung der Bestandsgebäude sowie der Bebauung der wenigen noch unbebauten Grundstücke erfolgen. Dabei sollen die vorhandenen Frei- und

Grünflächen in diesem topographisch anspruchsvollen Gebiet aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden weitestgehend erhalten bleiben. Diese Zielsetzung erfolgt auch im Hinblick auf eine weitgehende Einschränkung der weiteren Versiegelung von Grünflächen und soll damit dem Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der vorhandenen Baustruktur dienen. Gleichwohl soll durch die Planung auch eine geordnete, maßvolle bauliche Entwicklung von noch unbebauten Grundstücken gesichert werden. Der Aufstellungsbeschluss vom 07.07.2016 wird hierdurch aufgehoben.

#### 4. **Beratung und Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Hochschlehdorf“**

Der Vorsitzende teilt mit, dass Gemeinderatsmitglied Anton Kammerlochner wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung des Tagesordnungspunktes 4 auszuschließen ist.

##### **Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Gemeinderatsmitglied Anton Kammerlochner wird wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung des Tagesordnungspunktes 4 ausgeschlossen.

Der Vorsitzende berichtet, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.02.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB für den Bereich Hochschlehdorf, umfassend die Grundstücke Fl.Nrn. 96, 618 (Teilfläche), 618/3, 616, 614/1, 618/1, /2, /5, 619/4 bis /9, 616/2, /3, /8 bis /11, 620 (Teilfläche), 637 (Teilfläche), 624 (Teilfläche), 623 (Teilfläche), 623/2 bis /4, 660/1, 622 (Teilfläche), 622/2 und /3, 622/4 (Teilfläche), 622/5 (Teilfläche), 619, 619/3 und 622/6 bis /10 beschlossen hat.

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich der „Innenbereichssatzung Hochschlehdorf“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 11.12.1997 in der Fassung der Änderungssatzung vom 30.06.1998; in Kraft seit 31.07.1998.

Da die Satzung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nur sehr eingeschränkt Festsetzungen trifft und zudem eine gesicherte und ausreichende Erschließung für einzelne Grundstücke nicht gewährleistet, ist ein Planungserfordernis gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine maßvolle Verdichtung des Bereichs „Hochschlehdorf“ ermöglicht werden. Zudem soll durch die Planung eine ordnungsgemäße Erschließung -insbesondere für Hinterliegergrundstücke- gesichert und ein weiteres „Ausfransen“ des Bebauungszusammenhangs in diesem Bereich vermieden werden. Ein auf dem Grundstück Fl.Nr. 616 geplantes Bauvorhaben, welches außerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung aus dem Jahr 1998 vorgesehen ist und eine ordnungsgemäße Erschließung des Nachbargrundstückes Fl.Nr. 614/1 verhindert, gefährdet unter anderem diese Zielsetzungen des

künftigen Bebauungsplanes und eine geordnete Entwicklung dieses topographisch anspruchsvollen Gebietes.

**Beschlossen wird:****11 : 1**

Um die im Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Hochschlehdorf“ genannten Zielsetzungen nicht zu gefährden, beschließt der Gemeinderat auf Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan vom 16.11.2018, zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 13 „Hochschlehdorf“ 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 20.02.2020, Tagesordnungspunkt 3, beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet „Hochschlehdorf“ einen Bebauungsplan aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 13). Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

**§ 2**

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Gebiet „Hochschlehdorf“ und ist im Norden durch Wald, im Süden, Westen und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 96, 618 (Teilfläche), 618/3, 616, 614/1, 618/1, /2, /5, 619/4 bis /9, 616/2, /3, /8 bis /11, 620 (Teilfläche), 637 (Teilfläche), 624 (Teilfläche), 623 (Teilfläche), 623/2 bis /4, 660/1, 622 (Teilfläche), 622/2 und /3, 622/4 (Teilfläche), 622/5 (Teilfläche), 619, 619/3 und 622/6 bis /10, für das Gebiet Hochschlehdorf 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 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.“

## 5. Vorberatung des Haushaltsplanes 2020

Gemeinderatsmitglied Anton Kammerlochner nimmt wieder an der Beratung und Beschlussfassung teil.

Der Vorsitzende berichtet zum Haushalt wie folgt:

Rücklagenstand zum 31.12.2019: rd. 1.000.000 Euro

#### Investitionen:

Generalsanierung Grundschule 2020: rd. 500.000 Euro  
(Gesamtausgabebedarf: 1,75 Millionen Euro; Zuwendungen: 1,12 Millionen Euro)

Neubau Kinderkrippe: rd. 370.000 Euro  
(Zuwendungen vs.: 150.000 Euro)

Nahwärmeversorgung gemeindl. Gebäude: rd. 350.000 Euro  
(Zuwendungen vs.: 157.500 Euro)

#### Finanzierung:

Rücklagenentnahme: rd. 600.000 Euro

Darlehensaufnahme: rd. 500.000 Euro

Allg. Haushaltsmittel: rd. 120.000 Euro

## 6. Bekanntgaben

Der Vorsitzende teilt mit:

- Die Mitglieder des Gremiums haben mit der Ladung zur Sitzung das Schreiben von Staatsminister Aiwanger zur Flächensparoffensive zur Kenntnisnahme erhalten.
- Für die Generalsanierung der Grundschule erfolgt eine Haushaltsmitteleinplanung des Freistaates in Höhe von 520.000 Euro nach Art. 13 c BayFAG. Die Gemeinde Schlehdorf hat die schriftliche Zusage für eine Förderung über das Finanzausgleichsgesetz erhalten.

Ifd. Nr.	Gegenstand – Beschluss	Ab- stimmungs- ergebnis
-------------	------------------------	-------------------------------

---

- Für den Neubau einer Kleinsporthalle für die Grundschule wurde die schulaufsichtliche Genehmigung erteilt mit Bescheid vom 12.02.2020. Die zuweisungsfähigen Kosten richten sich nach der Steuerkraft der Gemeinde (Kostenpauschale derzeit: 1.160.300 Euro).
- Der neue Schulleiter der Grundschule ab 01.08.2020 ist Herr Rödl, der derzeit Vertreter des Schulleiters in Unterammergau ist.
- Ein Termin für die örtliche Rechnungsprüfung muss vereinbart werden. Die Mitglieder des Rechnungsprüfungsausschusses Sabine Gaisreiter, Leonhard Huber, Georg Sam und Brigitte Strobl setzen Mittwoch, 14.03.2020, 19:00 Uhr, fest.
- Der Begehungsbericht des gemeindlichen Kindergartens vom 13.02.2020 wurde den Mitgliedern des Gemeinderates mit einer Tischvorlage zur Kenntnis gegeben. Bis auf Kleinigkeiten war bei der Begehung alles in Ordnung.

## **7. Anfragen**

Es werden keine Anfragen gestellt.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung Nr. 02/2020 um 20:11 Uhr und dankt den Zuhörern für ihr Kommen.

Stefan Jocher  
Erster Bürgermeister

Gabriele Herbsleb  
Niederschriftführer