



Nr.: 03/2017

Sitzung Gemeinderat Schlehdorf

Sitzungstag:
Donnerstag, 06. April 2017

Sitzungsort:
Schlehdorf

Namen der Gemeinderatsmitglieder

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

Der Vorsitzende eröffnet die Gemeinderatssitzung Nr. 03/2017 um 19:00 Uhr und begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates, die Herren Dall'Armi und Bernhard Jocher, die zu Tagesordnungspunkt 3 sprechen werden, sowie die zahlreichen 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.

Öffentlicher Teil

Vor Aufruf von TOP 1 wird die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit festgestellt.

Zur letzten Sitzungsniederschrift gibt es keine Anmerkungen.

1. **Genehmigung der Sitzungsniederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 02/2017 vom 02.03.2017 – öffentlicher Teil –**

Beschlossen wird:

13 : 0

Die Sitzungsniederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 02/2017 vom 02.03.2017 - öffentlicher Teil - wird anerkannt und genehmigt.

2. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen -soweit die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind-**

Aus der Tagesordnung des nichtöffentlichen Teils der Gemeinderatssitzung Nr. 02/2017 können folgende Tagesordnungspunkte bekannt gegeben werden, da die Gründe der Geheimhaltung entfallen sind:

- Tagesordnungspunkt 11
Erwerb des Gebäudes Karpfseestraße 2; Genehmigung des Kaufvertrages
- Tagesordnungspunkt 13
Zustimmung zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Hochwasserduldungsrecht) durch Herrn Marco Buric, Gasthof Klosterbräu
- Tagesordnungspunkt 15
Auftragsvergabe für die Entschallung des Gymnastikraumes im Kindergarten an die Fa. Martin Huber

3. Kloster Gut Schlehdorf; Vorstellung der Masterplan-Studie durch das Architekturbüro Dall'Armi sowie Beratung zum weiteren Vorgehen

Der Vorsitzende berichtet, dass die Mitglieder des Gemeinderates bereits vorab die Masterplanstudie des Klostersgutes Schlehdorf erhalten haben und erteilt Herrn Bernhard Jocher das Wort, der das KlosterGut nachfolgend vorstellt:

Herr Jocher berichtet, dass momentan im KlosterGut elf Bewohner in teils sehr renovierungsbedürftigen Wohnungen leben. Das KlosterGut hat 13 Mitarbeiter, davon sind sechs Mitarbeiter sozialversicherungspflichtig. Die Genossenschaft wurde vor fünf Jahren gegründet und hat aktuell 95 Genossenschaftsmitglieder. Seit der Gründung des KlosterGutes wurden 960.000,00 Euro investiert, wobei die Auftragsvergabe für durchzuführende Arbeiten hauptsächlich an örtliche Handwerker erfolgte. Im KlosterGut Schlehdorf fanden bisher zehn Besuche von Schulklassen, 20 Schulaufenthalte und 300 Besuche bei Hofführungen statt. Es ist möglich, im KlosterGut ein freiwilliges soziales Jahr (Projekt Peace) durchzuführen. Das KlosterGut ist in der Regionalvermarktung aktiv und kooperiert u. a. mit dem Blindeninstitut München, dem Kunterbuntverein aus Murnau, dem Verein Querbeet und dem Freilichtmuseum Glentleiten. Für das Aussiedlungsprojekt Karpfsee wurde keine Genehmigung erteilt, da das Projekt für einen Aussiedlungsbauernhof nicht wirtschaftlich genug ist. Das grundsätzliche Ziel des KlosterGutes Schlehdorf ist es, Genossenschaftsmitgliedern günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Der Vorsitzende dankt Herrn Bernhard Jocher für seine Ausführungen und übergibt Herrn Architekten Dall'Armi das Wort.

Herr Dall'Armi erläutert, dass die Umbaupläne für das KlosterGut bereits in einer Besprechung im Januar einigen Mitgliedern des Gemeinderates vorgestellt wurden. Er berichtet, dass seit 2016 die Vorplanungen in diesem gut über die Kirchstraße und die Schiffbauer Straße erschlossenen Gebiet laufen. Herr Dall'Armi zeigt eine Powerpoint-Präsentation und erläutert die geplanten Umbauten. Es handelt sich um eine Rekultivierung der Fläche, auf der nicht im großen Stil gebaut werden und der dörfliche Charakter erhalten bleiben soll. Die Parkplätze sind im nördlichen Bereich vorgesehen. Im Zentralgebäude sind im Erdgeschoss die Verwaltung, Laden, Cafés, Werkstätten etc. geplant, im Obergeschoss soll Wohnraum entstehen. Für die alte Remise sind kombinierte Einheiten zum Wohnen und Arbeiten vorgesehen, in den Silos könnten ebenfalls kleinste Appartements entstehen. Die Herberge wird weiterhin Schulklassen zur Übernachtung zur Verfügung stehen.

Der Vorsitzende dankt Herrn Dall'Armi für seinen Bericht und bittet die Gemeinderatsmitglieder, Fragen an Herrn Dall'Armi und Herrn Jocher zu stellen. Gemeinderatsmitglied Georg Sam erläutert dem Gremium, dass er die Wohnflächen zusammengerechnet und dabei ca. 2.818 qm Wohnfläche festgestellt hat. Er stellt Herrn Dall'Armi die Frage, wie er sich das Thema Erschließung über die Engstelle Fischerwirt vorstellt. Es entsteht eine rege Diskussion unter den Mitgliedern des Gemeinderates über die zu erwartende Verkehrsbelastung. Es wird angeregt, die Zufahrt über die Kirchstraße zu verwirklichen. Herr Bernhard Jocher erklärt hierzu, dass das KlosterGut ein eingetragenes Fahrtrecht für die Kirchstraße erhalten soll. Der Planer erläutert zu den Einwänden der Gemeinderatsmitglieder, dass ca. 60% der 3.500 qm Gesamtfläche als reine Wohnfläche geplant sind und diese für die 50 dauerhaften Bewohner und Besucher benötigt werden. Durch die geplante Inklusion werden auch Betreuer dauerhaft im KlosterGut wohnen. Die Wirtschaftlichkeit des Projektes errechnet sich auch über den geschaffenen Wohnraum. Abschließend stellt Gemeinderatsmitglied Justina Eibl fest, dass die Entwicklungen des Projektes für Schlehdorf als grundsätzlich positiv anzusehen sind und die soziale Nutzung

sehr zu begrüßen ist. Ebenfalls wird mit dem Vorhaben ein Verfall des Klostergutes verhindert.

Der Vorsitzende erklärt zum weiteren Vorgehen, dass in einer der nächsten Sitzungen der Bebauungsplan für dieses Gebiet aufgestellt werden soll.

4. Innenbereichssatzung „südöstlich der Seestraße“; Würdigung der im Auslegungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Der Vorsitzende berichtet, dass es in diesem Tagesordnungspunkt um den Parkplatz mit Biergarten am Gasthof Klosterbräu geht, der bereits mangels Genehmigung errichtet wurde. Die zur nachträglichen Legitimation aufgestellte Satzung wurde inzwischen ausgelegt und über die eingegangenen Stellungnahmen muss nun eine Abstimmung im Gemeinderat erfolgen. Herr 1. Bürgermeister Jocher verliest die Einwände und Abwägungsvorschläge.

- 1) LRA Bad Tölz – WolfratshausenSG 21 Planungsrecht (21-610-30/7 ko/Sch vom 12.09.2016)

Einwände und Hinweise:

Erforderlich im Sinne von § 1 Abs.3 Satz 1 BauGB ist eine Planung nur, wenn ihr – über einen privaten Bauwunsch hinaus – ein planerisches Konzept der Gemeinde zugrunde liegt. Nach der Rechtsprechung des BVerwG`s sind Planungen nicht erforderlich, die einer solchen gemeindlichen Konzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB nicht bestimmt sind. Davon ist auszugehen, wenn die Planung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen. Als zur Rechtfertigung geeignete städtebauliche Gründe kommen allein öffentliche Belange in Betracht. Gerade für das Durchbrechen eines homogenen Ortsrandes müsste es triftige sachliche Gründe geben, wie z.B. topographische Besonderheiten. Sonst ist die Bestimmung des räumlichen Geltungsbereiches willkürlich und aus diesem Grunde städtebaulich nicht erforderlich. Eine objektiv nachvollziehbare gemeindliche Konzeption ist weder dargelegt noch sonst erkennbar.

Beschlossen wird:

12 : 1

Die Gemeinde Schlehdorf hält an ihrer Planung fest. Die Gemeinde verfolgt mit vorliegender Planung das Ziel, eine Fläche in den planungsrechtlichen Innenbereich einzubeziehen und die dort bereits vorhandene Nutzung (Biergarten, Parkplatz) planungsrechtlich zu sichern. Dabei dient der südlich des Mühlbaches gelegene Parkplatz wie bisher neben privaten auch öffentlichen und gemeindlichen Interessen. So bietet die Fläche Spaziergängern und Wanderern sowie Bootsbesitzern, die ihre am See gelegenen Bootshäuser aufsuchen möchten, eine einfache Möglichkeit, den hier beginnenden Weg zum Kochelsee zu nutzen. Gleichfalls nutzen Angler, Badegäste und sonstige Erholungssuchende den Parkplatz als Ausgangspunkt, um das nahegelegene Seeufer zu erreichen. Insofern besteht auch unabhängig von der Nutzung des Parkplatzes in der Verbindung mit der angeschlossenen Gastronomie ein öffentliches Interesse an dessen Erhalt bzw. der nun vorgesehenen Neugestaltung.

Zudem liegt der Erhalt der Gaststätte Klosterbräu, die im Jahr 2016 über 13.000 Übernachtungen zählte, im ureigenen Interesse der auf den Tourismus ausgerichteten Gemeinde Schlehdorf. Unabhängig von der bislang nicht erfolgten Genehmigung existiert der Parkplatz seit einigen Jahrzehnten. Die Biergarten-fläche wurde auch bislang als asphaltierter –also versiegelter- Parkplatz und von früheren Pächtern auch als Biergarten genutzt. Diese Flächen besitzen für den Tourismus in der Gemeinde Schlehdorf eine herausragende Bedeutung, weshalb es im Interesse der Gemeinde liegt, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für deren Fortbestand mit der vorliegenden Satzung zu schaffen.

Einwände und Hinweise:

In Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 Z). Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen..... Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden (§ 1 Abs. 2 Sätze 1 und 4).

Zu diesen Anforderungen an die Begründung verweisen wir auf den BauGBÄndgG – Mustererlass (Ziffern 2.1 und 2.3); diesen Erlass haben wir Ihnen per Mail am 24.10.2013 übermittelt.

Eine denkbare Vorgehensweise wäre z.B. zumindest diejenigen Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges zu erfassen, die wegen ihrer Flächengröße nicht mehr als „Baulücken“ einzustufen sind und für diese Flächen jeweils nachvollziehbar zu belegen, dass und warum sie für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang ist noch darauf hinzuweisen, dass alleine die privatrechtliche Verfügbarkeit von Flächen eine im Übrigen rechtswidrige Planung nicht rechtfertigen kann. Nach den vorstehenden Ausführungen erübrigt es sich, auf Einzelheiten des Satzungsentwurfes einzugehen.

Beschlossen wird:

12 : 1

Die Gemeinde Schlehdorf hält an ihrer Planung fest. Die Vorrangigkeit der Innenentwicklung scheitert im vorliegenden Fall neben den besitzrechtlichen Aspekten vornehmlich daran, dass mit dem Parkplatz Touristen wie auch einheimischen Besuchern die Möglichkeit eröffnet werden soll, die nahegelegenen Erholungsflächen unmittelbar vom Parkplatz über den hier beginnen-den Weg zu erreichen. Zu den Nutzern gehören neben Spaziergängern und Wanderern auch Bootsbesitzer, Angler sowie Badegäste und sonstige Erholungssuchende.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass zu einem Gasthaus regel-mäßig ein ausreichend großer, in kurzer Entfernung erreichbarer Parkplatz gehört. Ein entfernt liegender Parkplatz kann die Funktion demgegenüber nicht oder nur unzureichend ausüben.

Einer Lagepositionierung nordöstlich der Kocheler Straße (östlich der Gaststätte) stehen neben den Besitzverhältnissen auch die nahe gelegenen, denkmalgeschützten Gebäude (Kloster, Dorfkern Schlehdorf) sowie das in diesem Bereich gelegene Bodendenkmal (2. Kloster) entgegen.

Für die Einbeziehung der vorliegenden Fläche spricht auch, dass die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches

geprägt sind: so sind sämtliche Flächen Bestandteil des Gasthofes, zudem üblicherweise ein Biergarten und ein Parkplatz gehört.

Einwände und Hinweise:

Zur Problematik „Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten“ wird sich sicherlich das Wasserwirtschaftsamt äußern.

Wird zur Kenntnis genommen.

- 2) Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz (P-2016-3410-1_S/2 vom 07.09.2016)

Einwände und Hinweise:

Denkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Plangebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-1-8333-0076. Deswegen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. In unmittelbarer Nachbarschaft zu abgegangenen Teilen des Augustiner Chorherrenstiftes Schlehdorf und See gelegenen Plangebiet muss bei Bodeneingriffen mit der Aufdeckung weiter bislang unbekannter klosterzeitlicher Denkmäler gerechnet werden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 71 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Beschlossen wird:

13 : 0

Im Planbereich sind zur Anlage der Stellplätze als auch zur Anlage der Retentionsflächen nur Abgrabungen in geringer Tiefe erforderlich. Vorsorglich wird der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geforderte Hinweis in die Satzung aufgenommen. Dabei wird das Wort „Bebauungsplan“ durch das Wort „Satzung“ ersetzt.

- 3) Untere Immissionsschutzbehörde (35-101-02 Schl Brü vom 17.08.2016)

Einwände und Hinweise:

Keine Einwände

Wird zur Kenntnis genommen.

- 4) Wasserwirtschaftsamt Weilheim (3-4622-TÖL142-16307/2016 vom 27.09.2016)

Einwände und Hinweise:**1. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen**

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung vor. In der Nähe des Geltungsbereiches der Satzung ist derzeit die bestehende Bebauung hochwassergefährdet. Mit der vorgesehenen Satzung erhöht sich das Gefahrenpotential an einem Gewässer I. Ordnung, dem Kochelsee, für den der Freistaat ausbaupflichtig ist. Der Schutz des hier dargestellten Geltungsbereiches ist weder zum jetzigen Zeitpunkt noch in der Zukunft vorgesehen.

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit**2.1 Lage zu Gewässern**

Das Gebiet liegt im faktischen Überschwemmungsgebiet der Loisach, ein Gewässer I. Ordnung. Überschwemmungsgebiete entlang des Gewässers sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten (vgl. § 77 WHG) und von jeglicher Bebauung frei-zuhalten. Es dürfen auch keine Geländeaufschüttungen oder Lagerungen von Holz o. ä. vorgenommen werden.

Eine Überflutung des Baugebietes bei größeren Hochwasserständen ist sehr wahrscheinlich. Von der Gemeinde ist deshalb der Nachweis zu erbringen, dass für die geplante Bebauung eine Hochwassersicherheit für ein 100-jährliches Hochwasserereignis gegeben ist.

Die Einbeziehungssatzung ist nach § 78 Abs. 1 WHG nicht zulässig. Die Ausnahmetatbestände nach § 78 Abs. 2 Nummer 1. bis 9. WHG sind hier nicht erfüllt. Daher kann auch eine Ausnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht befürwortet werden.

Beschlossen wird:**12 : 1**

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Abweichend von Satz 1 kann die zuständige Behörde gemäß § 78 Abs. 2 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können.

Zu berücksichtigen ist hier, dass zu einem Gasthaus regelmäßig ein ausreichend großer, in kurzer Entfernung erreichbarer Parkplatz gehört. Ein entfernter liegender Parkplatz kann die Funktion demgegenüber nicht oder nur unzureichend ausüben. Einer Lagepositionierung nordöstlich der Kocheler Straße (östlich der Gaststätte) stehen neben den Besitzverhältnissen auch die nahe gelegenen, denkmalgeschützten Gebäude (Kloster, Dorfkern Schlehdorf) sowie das in diesem Bereich gelegene Bodendenkmal (2. Kloster) entgegen. Insofern sieht die Gemeinde keine anderen Möglichkeiten der Lagepositionierung.

2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt.

Die Vorgabe ist im vorliegenden Fall erfüllt, indem der Planbereich an das im FNP dargestellte Dorfgebiet (MD) anschließt.

3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind.

Hierzu ist festzustellen, dass bei dem zugrunde liegenden HQ100 des Kochelsees von einem vergleichsweise langsamen Anstieg des Hochwasser auszugehen ist, so dass abgestellte KFZ und auch Personen rechtzeitig vor dem Hochwasser in Sicherheit gebracht werden können. Erhebliche Sachschäden oder Personenschäden sind im Bereich des hier betrachteten Parkplatzes und des Biergartens daher nicht zu erwarten.

4. Aus dem von Blasy & Øverland angefertigten Gutachten vom 11.03.2016 geht hervor, dass unter Berücksichtigung des Baus der dort vorgesehenen Retentionsfläche sowie der ausgeführten Veränderungen im Uferbereich des Mühlbachs sowohl der Hochwasserabfluss als auch die Höhe des Wasserstandes im Mühlbach (Nachweis der Leistungsfähigkeit) nicht nachteilig verändert werden. Auf die Seewasserspiegellage im Kochensee bei Hochwasser haben die Veränderungen ebenfalls keine Auswirkung.

5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.

In dem von Blasy & Øverland angefertigten Gutachten vom 11.03.2016 wird nachgewiesen, dass mit dem Bau der dort vorgesehenen Retentionsfläche ein umfang- und funktionsgerechter Ausgleich des verloren gehenden Retentionsraumes erreicht wird. Ein zeitgleicher Ausgleich wird erreicht, wenn die Retentionsfläche zeitlich vor bzw. zeitgleich mit den Maßnahmen erfolgt. Da die Maßnahmen bereits umgesetzt sind, wird eine zeitnahe Umsetzung der Abgrabungen zum Retentionsausgleich erfolgen.

6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird.

Ein bestehender Hochwasserschutz existiert nicht und kann somit nicht beeinträchtigt werden. Für den Biergarten und den Parkplatz wird aufgrund der Nutzung kein Hochwasserschutz vorgesehen. Für den hundertjährigen Wasserstand des Kochelsees von 601,40 m ü NN ergeben sich Wassertiefen von 15 bis 50 cm im Bereich des Biergartens.

7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,

In dem von Blasy & Øverland angefertigten Gutachten vom 11.03.2016 wird nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der dort vorgesehenen Retentionsfläche keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind

Diese Bedingung ist im vorliegenden Fall erfüllt, da in dem Biergarten und auf dem Parkplatz keine nennenswerten Sachwerte gefährdet sind und die dort befindlichen Anlagen bei Hochwasser auch keine Gefahr für Dritte darstellen. Der Betreiber der Gastwirtschaft ist in Kenntnis der zu erwartenden Wasserstände und Wassertiefen und kann dementsprechend für den Hochwasserfall Vorsorge treffen. Zudem ist davon auszugehen, dass sowohl mögliche Kraftfahrzeuge auf dem Parkplatz als auch das Mobiliar des Biergartens bei dem anzunehmenden langsamen Anstieg des Hochwassers in Sicherheit gebracht werden.

9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Die Bedingung ist im vorliegenden Fall, in dem es sich um die Errichtung eines Biergartens und eines Parkplatzes handelt, erfüllt. Zudem ist davon auszugehen, dass sowohl mögliche Kraftfahrzeuge auf dem Parkplatz als auch das Mobiliar des Biergartens bei dem anzunehmenden langsamen Anstieg des Hochwassers in Sicherheit gebracht werden.

Die Gemeinde hält daher an der Planung fest.

Einwände und Vorschläge:

2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung verweisen wir auf ein Urteil des BVerwG v. 21.03.2002 Az. 4 CN 14/00, wonach der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen muss, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Den Antragsunterlagen kann nicht entnommen werden, ob gesammeltes Niederschlagswasser anfällt. Lediglich der Hydraulische Nachweis lässt vermuten, dass es sich hier nicht nur um einen Parkplatz handelt.

Beschlossen wird:

12 : 1

Es ist vorgesehen, den Parkplatz mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten, so dass die Niederschläge in den Untergrund versickern können. Grundsätzlich ist die Versickerungsfähigkeit aufgrund der hohen Grundwasserstände eingeschränkt und es erfolgt eine schadlose Ableitung über die Geländeoberfläche dem natürlichen Gefälle folgend.

Einwände und Vorschläge:

3. Fachliche Informationen und Empfehlungen

3.1 Grundwasser

Im Umgriff der Einbeziehungssatzung steht das Grundwasser Geländegleich an. Ansonsten kann bei Hochwasser der Wasserspiegel des Kochelsees bis zu einer Höhe von 601,4 m ü NN ansteigen.

3.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich der geplanten Einbeziehungssatzung der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand August 2016 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

3.2.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

4. Zusammenfassung:

Die bereits erwähnten Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht können dazu führen, dass die Satzung rechtswidrig erlassen wird. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Gemeinde im Schadensfall in der Haftung ist.

Wir behalten uns vor, die Rechtmäßigkeit der Satzung nach dem Inkrafttreten prüfen zu lassen.

Beschlossen wird:**13 : 0**

Die Informationen und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Grundstückseigentümer eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Schlehdorf eingetragen hat (sog. Hochwasserduldungsrecht) und damit die Gemeinde von der Haftung freigestellt ist.

Verfahrensleitender Beschluss:**12 : 1**

Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „südöstlich der Seestraße“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 62/2, 119, 169 (Teilfläche), 191, 191/2 (Teilfläche) und 192 (Teilfläche), Gemarkung Schlehdorf, in der Fassung vom 07. Juli 2016 als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

5. Beratung und Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Heimgartenstraße“
--

Der Vorsitzende berichtet, dass die von Frau Schuster und Herrn Schwarzmann eingereichten Bauanträge vom Landratsamt abgelehnt wurden, da der zu bebauende Bereich dem Außenbereich zugerechnet wird. Auch eine Ortbesichtigung mit dem Baujuristen des Landratsamtes hat kein anderes Ergebnis gebracht. Der Abstand zwischen den Wohngebäuden beträgt 96 m, so dass die Fläche nicht mehr dem Innenbereich zuzuordnen ist. Es wurden von der Gemeinde seit 1998 jedoch regelmäßig Beiträge für den Kanal erhoben sowie 2004 die Erschließungsgebühren für die Straße und 2005 der Herstellungsbeitrag für die Wasserversorgung verlangt. Daher schlägt der Vorsitzende vor, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Gemeinderatsmitglied Ulrich Baur merkt an, dass in diesem Bereich auf den Emissionsschutz hinsichtlich der Landwirtschaft zu achten ist. Herr 1. Bürgermeister Jocher teilt dazu mit, dass es bereits eine vorläufige Stellungnahme der Emissionsschutzbehörde gibt, nach Erstellen des Bebauungsplanes diese aber nochmals anzufragen ist. Gemeinderatsmitglied Michael Wolf weist darauf hin, dass die Errichtung eines Wendeplatzes erforderlich ist. Diesen möchten die Grundstückseigentümer laut Aussage des Vorsitzenden errichten und die Kosten übernehmen.

Der Vorsitzende befragt das Gremium, ob Einverständnis besteht, Herrn Schwarzmann das Wort zu erteilen. Das Gremium stimmt zu und der Vorsitzende erteilt Herrn Schwarzmann das Wort. Herr Schwarzmann erläutert, dass zwei Nachbarn ihre Unterschrift unter die Bauanträge verweigert haben, da zum einen ein Wendeplatz fehlt und zum anderen die Emissionsfrage nicht geklärt ist. Herr Schwarzmann zeigt einen neuen Plan, auf dem der Wendeplatz an die Nordseite verrückt wurde und keine Grenzbebauung zum Grundstück Felix vorgesehen ist. Das Gremium ist mit diesem Vorschlag, der aber noch hinsichtlich der Kostenverteilung geprüft werden muss, einverstanden.

Beschlossen wird:**12 : 1**

Der Gemeinderat beschließt, für die Grundstücke Fl.Nrn. 271/2, 271 und 272/7, Gemarkung Schlehdorf, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Bebauungsplan Nr. 14 „Heimgartenstraße“) im Sinne des § 13a BauGB aufzustellen. Mit der Erstellung des Planentwurfes wird das Büro AGL in Polling beauftragt.

Die Einleitung des Verfahrens erfolgt erst, wenn die notwendigen Erschließungsflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 272/7 für die Gemeinde gesichert sind und die Übernahme der Erschließungskosten durch die Grundstückseigentümer vertraglich vereinbart ist

6. Bekanntgaben und Anfragen

Der Vorsitzende berichtet über folgende Themen:

- Zur Umgestaltung des Kinderspielplatzes fand am 01. April 2017 ein freiwilliger Arbeitsdienst mit großer Beteiligung statt. Der nächste Arbeitsdienst ist für Samstag, 08. April 2017, geplant.
- Folgende weitere Spenden für den Kindergarten sind eingegangen:
 - D`Fedagreaara Schlehdorf-Unterau: 1.500 Euro
 - D`Jungen Unterauer 500 Euro
 - Freundeskreis KlosterGut 200 Euro.
- Der Baubeginn der Mobilfunkanlage auf dem Rathaus ist für 10. April 2017 vorgesehen.
- Die Tourismuszahlen für 2016 werden wie folgt bekannt gegeben:
 - 36.267 Übernachtungen (2015: 28.878), was eine Steigerung um 25,6 % bedeutet.
 - 9.740 Gästeankünfte (2015: 8.463), was eine Steigerung um 15,1 % bedeutet.
- Die Jahreshauptversammlung des WSV Schlehdorf findet am Freitag, 07.04.2017, im Gasthof Klosterbräu statt.
- Das diesjährige RAMADAMA findet am Samstag, 08.04.2017, Treffpunkt um 8:00 Uhr, statt.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung Nr. 03/2017 um 20:30 Uhr und dankt den Zuhörern und den Herren Dal'Armi und Bernhard Jocher für ihr Kommen.

Stefan Jocher
1. Bürgermeister

Gabriele Herbsleb
Niederschriftführer