



Nr.: 04/2017

Sitzung Gemeinderat Schlehdorf

Sitzungstag:
Donnerstag, 04. Mai 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. 04/2017 um 19:00 Uhr und begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates, Herrn Kämmerer Josef Buchner, der zu TOP 3. sprechen wird, 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.

Öffentlicher Teil

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

Zur letzten Sitzungsniederschrift gibt es eine Anmerkung von Gemeinderatsmitglied Georg Sam: Bei TOP 3 wurde er bei der Nennung der qm-Zahl der geplanten Wohnfläche im KlosterGut Schlehdorf nicht korrekt zitiert. Richtig heißen muss es „ca. 2.818 qm Wohnfläche“. Die Niederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 03/2017 wird entsprechend korrigiert.

1. **Genehmigung der Sitzungsniederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 03/2017 vom 06.04.2017 – öffentlicher Teil –**

Beschlossen wird:

12 : 0

Die Sitzungsniederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 03/2017 vom 06.04.2017 - öffentlicher Teil - wird anerkannt und genehmigt.

Der Vorsitzende teilt mit, dass es aus Reihen der Bürger eine Beschwerde zur Aufstellung des Mobilfunkmastes auf dem Rathaus gibt. Da bereits 2015 mehrfach bekannt gegeben wurde, dass das Mobilfunknetz im Ortskern von Schlehdorf mangelhaft ist und auch in der Bürgerversammlung im November 2015 mitgeteilt wurde, dass im März 2016 der Vertrag mit der Deutschen Telekom zur Errichtung des Mobilfunkmastes unterzeichnet werden wird, muss diese Beschwerde abgelehnt werden. Die Gemeinde Schlehdorf ist an den Vertrag mit der Deutschen Telekom gebunden. Eventuell werden nach Aufstellen des Mastes Messungen über die Strahlenbelastungen durchgeführt.

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

Aus der Tagesordnung des nichtöffentlichen Teils der Gemeinderatssitzung Nr. 03/2017 können folgende Tagesordnungspunkte bekannt gegeben werden, da die Gründe der Geheimhaltung entfallen sind:

Tagesordnungspunkt 15:

Auftragsvergabe für die Lieferung von 25 Parkbänken an die Fa. Ziegler, Germering

3. Erlass der Haushaltssatzung 2017 mit Bestandteilen und Anlagen

Der Vorsitzende teilt mit, dass der Gemeinderat den Vorbericht und den Entwurf des Haushaltsplanes für 2017 mit der Einladung erhalten hat und erteilt Herrn Kämmerer Josef Buchner das Wort. Herr Buchner berichtet, dass die Gemeinde Schlehdorf in diesem Jahr einen Rekordhaushalt hat, dessen Etat seit 2002 noch nie so hoch war. Er stellt den Haushalt wie folgt vor:

Gesamtsumme Verwaltungshaushalt:	1.973.100 €
Gesamtsumme Vermögenshaushalt:	2.398.900 €
Gesamthaushalt:	4.372.000 €

Wichtigste Einnahmen Verwaltungshaushalt:	
Gewerbesteuer:	230.000 €
Diese sind auf 87% des Landesdurchschnittes gestiegen.	
Gemeindeanteil Einkommenssteuer:	670.000 €
Schlüsselzuweisungen vom Land:	329.200 €
Diese sind aufgrund der gestiegenen Steuerkraft etwas gesunken.	

Wichtigste Ausgaben Verwaltungshaushalt:	
Kreisumlage:	523.000 €
Diese ist um 6,2% aufgrund der gestiegenen Steuerkraft gestiegen.	
Umlage VG:	169.300 €

Wichtigste Einnahmen Vermögenshaushalt:	
Investitionspauschale vom Land:	126.500 €
Zuweisung Landkreis für Loisachbrücke Unterau:	400.000 €
Kostenbeteiligung Landwirte Loisachbrücke Unterau:	100.000 €
Zuweisung Freistaat für Breitbandausbau:	140.000 €
Zuführung vom Verwaltungshaushalt (Überschuss):	149.900 €
Entnahme aus der allg. Rücklage:	678.700 €
Kreditaufnahme für sozialen Wohnungsbau:	700.000 €

Wichtigste Ausgaben Vermögenshaushalt:	
Kauf und Sanierung Karpfseestraße 2 (soz. Wohnungsbau):	1.000.000 €
Neubau/Instandsetzung Kinderspielplatz:	30.000 €
Neubau Loisachbrücke/Mühlbachbrücke Unterau:	800.000 €
Umrüstung Straßenbeleuchtung auf LED:	60.000 €
Ausbau Breitbandversorgung:	175.000 €

Der Vorsitzende berichtet, dass die Steuerkraft 2017 pro Einwohner 643,34 Euro beträgt, was 87,4 % des Landesdurchschnitts vergleichbarer Gemeinden zwischen 1.000 – 2.000 Einwohnern entspricht. Dem gegenüber steht ein Schuldenstand am 31.12.2017 von 1.107.186 € (905 Euro je Einwohner) und ein Rücklagenstand am 31.12.2017 von 1.400.000 € (1.145 Euro je Einwohner) sowie der Stand der Sonderrücklage Abwasser am 31.12.2017 mit 216.655 €.

Es ist eine Neuverschuldung von 700.000 Euro vorgesehen.

Die Hebesätze für die Realsteuern (Grundsteuer A + B sowie Gewerbesteuer) werden nicht erhöht.

Gemeinderatsmitglied Werner Mest kommt um 19:11 Uhr zur Sitzung.

Der Vorsitzende dankt Herrn Buchner für seine Ausführungen und verliest die Haushaltssatzung 2017 im Wortlaut.

Beschlossen wird:

13 : 0

Der Entwurf der Haushaltssatzung 2017 wird in der vorgetragenen Form als Satzung beschlossen.

Der Vorsitzende verabschiedet Herrn Kämmerer Josef Buchner und 19:15 Uhr.

4. Stefan Matthaei; Tektur zum Neubau eines Gartenhauses (Orangerie und Gerätehaus) auf dem Grundstück Fl.Nr. 767, Raut

Der Vorsitzende berichtet, dass es bereits eine alte Genehmigung für den Bau eines Gartenhauses auf dem Seegrundstück in Raut gibt. Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist Überschwemmungsgebiet. Das Gartenhaus wurde seinerzeit genehmigt, da es zur Pflege der Fläche benötigt wurde. Eine Orangerie ist zur Pflege der Fläche nicht erforderlich. Da das Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig ist, empfiehlt der Vorsitzende, dieses abzulehnen.

Beschlossen wird:

13 : 0

Zu dem Tekturantrag zur Errichtung eines Gerätehauses und einer Orangerie auf dem Grundstück Fl.Nr. 767 wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert, da sich die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich befindet.

5. Peter Heinritzi jun.; Bauantrag zur Umnutzung der bestehenden Ferienwohnungen in eine Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1296, Unterau 41“

Der Vorsitzende berichtet, dass drei Wohnungen zu einer Wohnung zusammengefasst werden sollen und zeigt dem Gremium den entsprechenden Plan.

Da Gemeinderatsmitglied Sabine Heinritzi als Schwester des Antragsstellers persönlich betroffen ist, wird diese von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Beschlossen wird:

12 : 0

Zu dem Bauantrag zur Umnutzung der drei Ferienwohnungen in eine Wohnung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

6. **Bebauungsplan Nr. 14 „Heimgartenstraße“; Billigung des Bebauungsplanentwurfes**

Der Vorsitzende berichtet, dass er sich mit dem für die Müllabfuhr zuständigen Unternehmen Fa. Schwaiger in Verbindung gesetzt hat: Fa. Schwaiger hat mitgeteilt, dass der Wendehammer in der Heimgartenstraße nur für ein zweiachsiges Fahrzeug geeignet ist. Die Müllabfuhr wird aber mit dreiachsigen Fahrzeugen durchgeführt. Demnächst soll ein Probeversuch mit einem Müllfahrzeug durchgeführt werden.

Der Vorsitzende teilt mit, dass der Bebauungsplan in der gleichen Form wie die zuletzt erlassenen Bebauungspläne verfasst wurde.

Gemeinderatsmitglied Georg Sam erkundigt sich, ob die Emission vom Landratsamt geprüft wird, was der Vorsitzende bejaht.

Gemeinderatsmitglied Erich Skrajewski möchte wissen, ob die Höhe der Bauten an die umliegenden Häuser angepasst wurde. Der Vorsitzende teilt dazu mit, dass die Höhe jetzt auf 6,30 m festgelegt wurde.

Gemeinderatsmitglied Werner Mest regt an, vor der Garage eine Wendemöglichkeit eintragen zu lassen, was laut Vorsitzendem eventuell mit einer Grunddienstbarkeit möglich wäre.

Auf die Frage von Josef Janetschko nach einer Wendemöglichkeit für den Winterdienst antwortet der Vorsitzende, dass das Winterdienstfahrzeug zur Not rückwärts fahren muss.

Beschlossen wird:

13 : 0

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Heimgartenstraße“ in der Fassung vom 28.04.2017 wird gebilligt. Die Größe des Wendehammers ist ggfs. noch den Anforderungen des Müllabfuhrunternehmens anzupassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Auslegungsverfahren durchzuführen. Parallel hierzu ist die Übertragung der künftigen Verkehrsflächen auf die Gemeinde sowie die Tragung der Erschließungskosten vertraglich zu regeln.

7. **Bebauungsplan Nr. 11 „KlosterGut Schlehdorf“; Beratung und Beschluss zur Festlegung des Geltungsbereiches sowie der zulässigen Nutzungen anhand der Masterplan-Studie**

Der Vorsitzende berichtet, dass die Masterplan-Studie in der überarbeitenden Form den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung zugestellt wurde. Der Vorsitzende zeigt den entsprechenden Plan und erläutert, dass die grün gekennzeichnete Fläche zum Erbbaurecht gehört und die gelb gekennzeichnete Fläche langfristig angepachtet wurde.

Der Vorsitzende teilt mit, dass laut der überarbeiteten Studie folgende Aufteilungen der Gebäude geplant sind:

Gebäude 1 – Direktvermarktung, Hofladen, Büros, Wohnungen

Gebäude 2 – Werkstätten und Wohnungen

Gebäude 3 – Unterkunft Studenten

Gebäude 4 – Kleintierhaltung

Gebäude 5 – Gewächshäuser

Gebäude 6 – mobiles Wohnen

Gebäude 7 – Gemeinschaftsraum
 Gebäude 8 – Apartments für Einzelgäste
 Gebäude 9 – Scheune (Arbeiten, Kurzzeitwohnen)
 Gebäude 10 – Herberge
 Gebäude 11 – Blockheizkraftwerk
 Gebäude 12 – Kleintierstall
 Gebäude 13 – Spielplatz, Baumhaus

Im Gremium entsteht eine rege Diskussion über das Für und Wider dieses Projektes.

Gemeinderatsmitglied Georg Sam gibt zu bedenken, dass die entstehende Wohnfläche mit ca. 2.818 qm unverhältnismäßig groß ist.

Gemeinderatsmitglied Werner Mest erläutert, dass eine Nutzung als rein landwirtschaftlicher Betrieb nicht mehr möglich ist und daher eine sozial-ökonomische Nutzung angedacht ist. Er fragt den Vorsitzenden, ob die Fläche im Bebauungsplan als Sondergebiet oder Dorfgebiet ausgewiesen werden wird. Der Vorsitzende wird sich beim Landratsamt erkundigen, welche Variante besser ist.

Gemeinderatsmitglied Erich Skrajewski möchte wissen, ob zunächst ein Teilabschnitt errichtet werden kann. Dies ist laut 1. Bürgermeister Stefan Jocher nicht möglich.

Gemeinderatsmitglied Leonhard Huber regt an, einen Rettungsweg von der Staatsstraße über die bereits vorhandene Brücke zu schaffen.

Gemeinderatsmitglied Justina Eibl verliest ihre Überlegungen zum geplanten Projekt KlosterGut:

„1) Grundsätzliches zur Genossenschaft KlosterGut

Nachstehend Auszug aus der Satzung der KlosterGut Schlehdorf eG, die auf der Homepage www.klostergut-schlehdorf.de eingesehen werden kann:

§ 1 Name, Sitz, Zweck und Gegenstand

(1) Die Firma der Genossenschaft lautet: KlosterGut Schlehdorf eG. Der Sitz der Genossenschaft ist Schlehdorf.

(3) Gegenstand der Genossenschaft ist

- a) der Aufbau und die Bewirtschaftung des ehemaligen Klostergutes,
- b) die Förderung von öko-sozialer Landwirtschaft durch geeignete Dienstleistungsangebote,
- c) die gemeinsam organisierte (möglichst regionale) Versorgung mit bedürfnisorientierten Gütern und Dienstleistungen sowie die Durchführung aller hierzu geeigneten Geschäfte,
- d) die Beteiligung an Unternehmen, die sich zu nachhaltigem Wirtschaften verpflichten,
- e) die Bereitstellung von Dienstleistungen im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit sowie zur Wahrnehmung sozialer Verantwortung,
- f) die Förderung von Bildung für nachhaltige Entwicklung durch geeignete Angebote,
- g) die Bereitstellung von Dienstleistungen im Bereich der Jugendarbeit und Jugendhilfe.

→Das bestehende und weiter entstehende Vermögen gehört der Genossenschaft, nicht etwa einzelnen Mitgliedern oder den sog. Organen(Vorstand/Aufsichtsrat) der Genossenschaft.

Die Aufsichtsratsmitglieder (mind. 3 Personen) der Genossenschaft werden von der General-versammlung für 3 Jahre gewählt. Die Vorstandsmitglieder (mindestens zwei) werden vom Aufsichtsrat für 3 Jahre berufen, diese vertreten die Genossenschaft als Geschäftsführer. Handlungsbefugnisse sind in der Geschäftsordnung für den Vorstand genauestens festgelegt.

→geplant ist auch die Gründung einer gemeinnützigen „Stiftung KlosterGut Schlehdorf“, auf die dann die Gebäude und Erbbaurechte/Grundstücke übertragen werden sollen. D.h. Eigentum und operatives Handeln wird dann aufgeteilt auf Stiftung und Genossenschaft.

→Bei Kündigung einer Mitgliedschaft erhält ein Mitglied nur das sog. Auseinandersetzungsguthaben (§73 Geno-Gesetz) ausbezahlt. Das heißt, dass die nominalen Geschäftsanteile um etwa angefallene Verluste vermindert wird. Auf die evtl. bestehenden oder entstehenden Rücklagen und sonstige Vermögenswerte hat das ausscheidende Mitglied nach § 73 Absatz 2 Satz 3 (Geno-Gesetz) keinen Anspruch. Damit und mit der Einschränkung des Stimmrechts (pro Kopf, nicht entsprechend der Höhe des eingebrachten Kapitals; jedes Geno-Mitglied kann in der Versammlung noch max. zwei weitere Mitglieder vertreten) unterscheidet sich eine Genossenschaft deutlich von anderen Rechtsformen wie der AG oder der GmbH.

Die Genossenschaft wird deshalb als demokratische Unternehmensform bezeichnet. Die strengen Vorgaben des Genossenschaftsgesetzes schreiben u.a. eine Aufsicht durch einen Prüfungsverband (Wirtschaftsprüfer) vor, der mind. alle zwei Jahre die ordnungsgemäße Geschäftstätigkeit und die wirtschaftliche Zahlen prüfen muss. Genossenschaften gelten u.a. auch deshalb zu den Unternehmensformen mit den wenigsten Insolvenzfällen.

2)Anmerkungen zum Antrag auf eine Bauleitplanung für das KlosterGut:

„a) Angeführte Bedenken wg. Erschließung/Verkehrsaufkommen

→1998 wurde an der Unterauer Straße 40 Bauplätze ausgewiesen, trotz „Nadelöhr Fischerwirt“; damals waren die Straßenverhältnisse noch eingeschränkter (engere Straße am alten Feuerwehrhaus und Platz vor dem „Straßer-Haus“ war Privatbesitz).

Der Gemeinderat hat -neben der zusätzlichen Bebauung an der Schiffbauer Straße-eine Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Weg gebracht, durch welche an der Unterauer Straße/Unterau weitere Bauflächen ausgewiesen werden sollen.

Die Erschließung des KlosterGut-Geländes ist über die Kirchstraße und die Schiffbauer Straße möglich und zulässig.

Bei der Schiffbauer Straße handelt es sich um keine Privatstraße, sondern um eine öffentliche Straße, die vor kurzem erst -auf Kosten des Klosters- verbreitert wurde.

Auch die Verbindungsstraße Großweil-Unterau wird genutzt, um in die Bereiche „Unterauer Straße“ und weiter nach Schlehdorf zu kommen, nicht nur über die Einfahrt Kocheler Straße beim Fischerwirt!

b) In der Gemeinderatssitzung am 06. April angeführte Bedenken wegen zu viel Wohnraumausweisung:

Bisher sind bereits ca. 760 qm Wohnflächen im Bestand vorhanden (2 Wohnungen im Hofgebäude mit jeweils ca. 80 qm + ehemaliges Schwesternwohnheim mit ca. 600 qm); lt. Landratsamt gäbe es zudem noch einen Anspruch auf zwei weitere Wohnungen im Rahmen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung!

Allein für die geplante Inklusionsgruppe von 6-8 Personen und für die dazu notwendigen Betreuer/Familien- werden neue Wohnraumflächen von ca. 400 bis 500 qm benötigt.

Genossenschaftsmitglieder der KlosterGut Schlehdorf eG sind auch Bürger der Gemeinde Schlehdorf, diese dürfen auch eine Gleichbehandlung bei einer möglichen Baulandausweisung erwarten!

Es besteht allgemein Wohnungsknappheit; deshalb ist auch ein neues Bundesgesetz entstanden, das den Behörden künftig eine „einfachere“ Ausweisung von Bauland ermöglicht!

→Weshalb sollen nicht vorhandene Bausubstanz und bereits überbaute Flächen für mehr Wohnraum genutzt werden, anstatt evtl. immer neue, unbebaute Flächen zu versiegeln?“

Der Vorsitzende stellt abschließend fest, dass er dieses soziale Projekt sehr begrüßt und stellt den Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

Beschlossen wird:

10 : 3

Die Gemeinderatsbeschlüsse vom 14.04.2015 (Aufstellungsbeschluss), 04.08.2015 und 01.12.2015 (Erweiterungen Geltungsbereich) bleiben unverändert bestehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist inhaltlich, hinsichtlich der Nutzungsarten sowie der Bereiche mit dauerhafter und vorübergehender Wohnnutzung an die Masterplanstudie in der Fassung vom 02.05.2017 anzupassen.

Im Bebauungsplanentwurf ist für Rettungsfahrzeuge eine Notzufahrt über die bestehende Ausfahrt auf die Staatsstraße darzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf ist nach Anpassung durch das Büro AGL öffentlich auszulegen.

8. Bekanntgaben und Anfragen

Der Vorsitzende berichtet über folgende Themen:

- Für die Umgestaltung des Kinderspielplatzes sowie für die Anschaffung bzw. den Bau eines Geschirrmobils sind Spenden vom Ostermarkt in Höhe von jeweils 1.500,- Euro eingegangen.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung Nr. 04/2017 um 19:48 Uhr und dankt den Zuhörern für ihr Kommen.

Stefan Jocher
1. Bürgermeister

Gabriele Herbsleb
Niederschriftführer