



Nr.: 04/2019

Sitzung Gemeinderat Schlehdorf

Sitzungstag:
Donnerstag, 13.06.2019

Sitzungsort:
Schlehdorf

Namen der Gemeinderatsmitglieder

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

Der Vorsitzende eröffnet die Gemeinderatssitzung Nr. 04/2019 um 19:00 Uhr und begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates, als Gäste Hr. Schmidt und Hr. Hochholzer von der WOGENO eG, als Vertreter der Presse Fr. Mühlbauer und Hr. Pröhl vom Tölzer Kurier 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.

Die Gemeinderatsmitglieder Dr. Hartmut Düfel und Justina Eibl sind entschuldigt.

Öffentlicher Teil

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

1. **Genehmigung der Sitzungsniederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 03/2019 vom 16.05.2019 – öffentlicher Teil –**

Beschlossen wird:

11 : 0

Die Sitzungsniederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 03/2019 vom 16.05.2019 - öffentlicher Teil - wird anerkannt und genehmigt.

2. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlicher Sitzung, soweit die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind**

Der Vorsitzende gibt folgende Tagesordnungspunkte aus der Gemeinderatssitzung Nr. 03/2019 bekannt, da die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind:

- TOP 9: Kindergarten; Beratung und Beschluss zur Anfertigung eines Brandschutznachweises
- TOP 11: Beratung und Beschluss zur Anschaffung weiterer Parkbänke
- TOP 12: Beratung und Beschluss zur Errichtung einer überdachten Pergola für den Dorfladen
- TOP 13: Errichtung eines Nahwärmenetzes sowie Auftragsvergabe und Genehmigung der außenplanmäßigen Ausgaben mit zentraler Pelletanlage; Beauftragung der Ingenieurleistungen

3. Bauantrag zur Nutzungsänderung des Klosters Schlehdorf

Der Vorsitzende zeigt anhand des Lageplanes das geplante Bauvorhaben und begrüßt Hr. Schmidt und Hr. Hochholzer von der WOGENO. Hr. Schmidt erläutert, dass nur der südöstliche Teil des Klosters überplant bzw. beantragt wurde und die WOGENO um eine Zustimmung zum Nutzungskonzept bittet. Hr. Schmidt bedankt sich bei Hr. Bürgermeister Jocher für seine Unterstützung beim geplanten Kauf des Prälatentreppenhauses. Der Vorsitzende teilt mit, dass als nächster Schritt ein Brandschutzkonzept erstellt werden und ein Stellplatznachweis in seiner Gesamtheit erfolgen muss. Der Vorsitzende übergibt das Wort an Hr. Hochholzer, der der neue Ansprechpartner für das Haus ist und die unterschiedlichen Nutzungen zusammen führen und weiterentwickeln wird. Er berichtet, dass er seit dem 15.05.2019 in Schlehdorf tätig ist und das Ziel der WOGENO verfolgt, das Kloster als zentralen Platz für das Dorf zu erhalten. Es wurde keine Nutzung in das Gesamtkonzept aufgenommen, die nicht vorher schon besprochen war. Er erläutert die Nutzung wie folgt: Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich und dahinter der Ausstellungsbereich für Kunst, der Klosterladen, die Pforte, der Aufenthaltsraum, Lagerflächen und die Küche. Das 1. OG ist für Seminarnutzungen, Co-Working und Tagesveranstaltungen vorgesehen. Hier befinden sich ebenfalls Gästezimmer. Im 2. Obergeschoss sind Ateliers für gewerbliche Nutzung durch Künstler, Gästezimmer und Wohncluster (ähnlich WGs) beheimatet, im Dachgeschoss sind weitere Wohncluster angesiedelt. Der Vorsitzende dankt Hr. Hochholzer für seine Ausführungen und fragt, ob im Gremium noch Fragen bestehen. 2. Bürgermeister Werner Mest möchte wissen, ob nur Genossenschaftsmitglieder der WOGENO im Kloster wohnen dürfen. Hr. Schmidt erläutert dazu, dass es sich im Kloster nicht um klassische Wohnungen handelt, sondern um Wohncluster. Gemeinderatsmitglied Michael Wolf erkundigt sich, ob die bereits vorhanden kleinen Zimmer in ihrer Form erhalten bleiben und was mit den schützenswerten Zimmern, z. B. dem Probstzimmer passiert. Hr. Schmidt teilt mit, dass die kleinen Zimmer bei Bedarf zusammengelegt werden können, die schützenswerten Zimmer aber in ihrer Form erhalten bleiben und so vermietet werden.

Beschlossen wird:**11 : 0**

Zu dem vorgelegten Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Soweit eine Abweichung von der Stellplatzsatzung erforderlich ist, wird hierzu das gemeindliche Einvernehmen ebenfalls erteilt.

Der Vorsitzende dankt Hr. Schmidt und Hr. Hochholzer für ihrer Ausführungen und verabschiedet diese.

4. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses (Änderungsplan) auf dem Grundstück Fl.Nr. 264/15, Schiffbauer Straße 4

Der Vorsitzende zeigt Ansichten des geplanten Bauvorhabens und berichtet, dass hierzu das gemeindliche Einvernehmen erforderlich ist, da es sich durch die hohe Überschreitung der GRZ um eine Abweichung vom Bebauungsplan handelt. Er erläutert die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt:

Hauptgebäude: 9,99 m x 11,99 m	=	119,78	qm
Balkon Südseite: 10,01 m x 1 m	=	10,01	qm
Balkon Ostseite Obergeschoß: 2,22 m x 0,55 m	=	1,22	qm
Balkon Ostseite Dachgeschoß: 2,22 m x 0,55 m	=	1,22	qm
Gesamt:		132,23	qm
GRZ gesamt:		0,264	
Zulässig: 500 qm x 0,23	=	115,00	qm
Überschreitung:	=	17,23	qm
Überschreitung in %	=	14,98	%
mögliche Überschreitung (10 %)	=	11,50	qm

Gemeinderatsmitglied Michael Wolf erkundigt sich, ob der Bauantrag vom Landratsamt geprüft und für genehmigungsfähig befunden wurde, was der Vorsitzende bejaht. Er erläutert dazu, dass das gemeindliche Einvernehmen dennoch erforderlich ist und gibt zu bedenken, dass die Genehmigung der höheren Überschreitungszahl als Bezugsfall gelten könnte. Gemeinderatsmitglied Sabine Gaisreiter stimmt ihm zu. Zudem wurde nach seiner Erinnerung bei einer Besprechung im Sitzungssaal, an der neben den Antragstellern, deren rechtlicher Vertreter sowie der Planfertiger auch Vertreter des Landratsamtes, Herr Landrat Niedermeier sowie Herr Kraus von der Obersten Baubehörde teilgenommen haben, eine maximal genehmigungsfähige GRZ-Überschreitung von 10 % vom Kreisbaumeister genannt wurde. Die anwesende Antragstellerin widerspricht –obwohl ihr das Wort nicht erteilt wurde– vehement, was der Vorsitzende zum Anlass nimmt, sie auf den möglichen Gebrauch des Hausrechts hinzuweisen. Daraufhin verlässt die Antragstellerin den Sitzungssaal. Der Vorsitzende hat zwei Beschlussvorschläge erarbeitet, die er zur Abstimmung stellen möchte.

Beschlossen wird:

8 : 3

Zu dem vorgelegten Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, soweit die Überschreitung der Grundflächenzahl maximal 10 % beträgt.

Da der Beschluss eindeutig ausgefallen ist, wird Variante 2 nicht zur Abstimmung gestellt.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet An der Breiten“ (1. Änderung); Billigung des Bebauungsplanentwurfes

Der Vorsitzende berichtet zum Sachstand zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet An der Breiten“, dass zwei Punkte mit dem derzeit gültigen Bebauungsplan nicht überein stimmen. Mit dem Landratsamt wurde eine Formulierung geprüft und folgender Textvorschlag erarbeitet:

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung, Baugrenzen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Der Geltungsbereich wird als **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- selbstständige Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke, die dem Motorsport dienen
- Vernügensstätten
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.2 **Einzelhandelsbetriebe** sowie Verkaufsstellen können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich zulässigen Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebe stehen.

Zusätzlich wurde vom Landratsamt empfohlen, einen städtebaulichen Vertrag mit Sortimentsliste zu verfassen. Hier bietet sich an, vom Bewerber das geplante Sortiment anzufragen und dann zu entscheiden.

Beschlossen wird:

11 : 0

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Breiten. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag vorzubereiten, in welchem das zulässige Verkaufssortiment und ggfs. die zulässige Verkaufsfläche geregelt werden. Parallel hierzu ist das Änderungsverfahren durchzuführen.

6. Anfrage zur Errichtung einer Boatsanlegestelle am alten Sportplatz

Der Vorsitzende erläutert das Vorhaben anhand des Luftbildes. Der Antragsteller führt Bootstouren durch. Bisher erfolgt der Ausstieg der Bootsfahrer an der Loisach, was für die Teilnehmer beschwerlich ist. Das Problem ist, dass zu der nun beantragten Ausstiegstelle nur eine gesperrte Straße führt. Der Vorsitzende macht daher den Vorschlag, den Antrag abzulehnen. Stattdessen sollte der Antragsteller versuchen, mit dem Kieswerksbetreiber eine Lösung zu finden.

Beschlossen wird:**11 : 0**

Die Anlegung einer Bootsanlegestelle und die damit verbundene Ausnahmegenehmigung zum Befahren des Feldweges zum alten Sportplatz wird nicht genehmigt. Dem Antragsteller wird empfohlen, eine Bootsanlegestelle im Bereich des Kieswerks bzw. unmittelbar vor dem Kieswerksgelände einzurichten und die hierfür erforderlichen Genehmigungen bei den staatlichen Behörden einzuholen.

7. Bekanntgaben

- Der Vorsitzende berichtet, dass die Bodenrichtwertliste 2017/2018 vor zwei Wochen erschienen ist und im Rathaus Kochel a. See zur Einsichtnahme ausliegt. Für das Gebiet Schlehdorf sind folgende Angaben veröffentlicht:
 - Wohnbauflächen: 650,-- Euro/qm (Steigerung 86 %)
 - Gewerbliche Bauflächen: 120,-- Euro/qm
 - Flächen für Landwirtschaft: 10,20 Euro/qm
- Der Vorsitzende teilt mit, dass die nächste Gemeinderatssitzung am 11. Juli 2019 stattfindet.

8. Anfragen

- Gemeinderatsmitglied Michael Wolf bittet darum, den Beschluss zu TOP 6 wie folgt zu ergänzen „und die hierfür erforderlichen Genehmigungen bei den staatlichen Behörden einzuholen“. Der Vorsitzende nimmt die entsprechende Änderung vor.
- Gemeinderatsmitglied Michael Wolf regt an, bezüglich der hohen Verkehrsbelastung der Gemeinde Schlehdorf die Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kochel a. See bei der Suche nach Lösungen anzustreben.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung Nr. 04/2019 um 19:46 Uhr und dankt der Presse und den Zuhörern für ihr Kommen.

Stefan Jocher
Erster Bürgermeister

Gabriele Herbsleb
Niederschriftführer