



Nr.: 04/2018

# Sitzung Gemeinderat Schlehdorf

Sitzungstag:  
Donnerstag, 17. Mai 2018

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.	
Eibl Justina		
Gaisreiter Sabine		
Huber Leonhard		
Janetschko Josef		
Kammerlochner Anton		
Vorsitzender Mest Werner 2. Bürgermeister		
Sam Georg		
Skrajewski Erich		
Strobl Brigitte		
Wolf Michael		

Den Vorsitz übernimmt heute 2. Bürgermeister Werner Mest, da der 1. Bürgermeister Stefan Jocher krank ist.

Der Vorsitzende eröffnet die Gemeinderatssitzung Nr. 04/2018 um 19:00 Uhr und begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates.

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.

#### 1. **Genehmigung der Sitzungsniederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 03/2018 vom 12.04.2018 – öffentlicher Teil –**

**Beschlossen wird:**

**10 : 0**

Die Sitzungsniederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 03/2018 vom 12.04.2018 - öffentlicher Teil - wird anerkannt und genehmigt.

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

Der Vorsitzende gibt folgende Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung Nr. 03/2018 vom 17.04.2018 bekannt, da die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind:

- TOP 13      Beratung und Beschluss zur Auftragsvergabe von Straßenbauarbeiten (Raut, Stichstraße Unterau, Straßensanierungen)

#### 3. **2. Änderung des Flächennutzungsplanes; Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Feststellungsbeschluss**

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass das Gremium mit der Einladung die Stellungnahmen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten hat.

- 01 Anton Mangold, Schlehdorf vom 27.03.2018

Im Rahmen der FNP-Änderung wurde Herrn Mangolds Fläche Fl.-Nr. 341 als mögliches Gewerbegebiet dargestellt. Diese Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Er beabsichtigt nicht, auch auf längere Sicht, diese Fläche anderweitig zu nutzen. Für ihn kommt ausschließlich die landwirtschaftliche Nutzung in Frage. Hierzu ist die Einbeziehung seiner Flur-Nr. 341 in den FNP nicht erforderlich. Hiermit fordert er auf, den FNP entsprechend anzupassen und die Fläche aus dem Plangebiet herauszunehmen.

#### Fachliche Stellungnahme:

Nach § 5 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist (abgesehen von wenigen Ausnahmen wie z.B. 13a Verfahren) Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung der Bebauungspläne. Er bindet die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, sowie sie ihm nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Er hat dem Einzelnen gegenüber aber keine unmittelbare Rechtswirkung. Das heißt trotz der Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan kann der Grundbesitzer nicht gezwungen werden, seinen Grund gewerblich zu nutzen. Die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fl.-Nr. 431 steht der geplanten Darstellung deshalb nicht entgegen.

Die Gemeinde, die die Planungshoheit für das Gemeindegebiet hat, gibt mit der Darstellung im Flächennutzungsplan das geplante Nutzungsziel - hier Gewerbe - vor, welches sich aufgrund der bestehenden einseitigen Erschließung im vorliegenden Fall anbietet. Eine Herausnahme einer mittig liegenden Einzelfläche ist dagegen aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.

Das Gremium diskutiert, welche Auswirkungen es hat, das Grundstück von Hr. Mangold wunschgemäß nicht in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

U. a. führt Gemeinderatsmitglied Eibl aus, dass ein Flächennutzungsplan eine langfristige Planung der Gemeinde darstellt, mit dem die Gemeinde von ihrer Planungshoheit Gebrauch macht. Ein Flächennutzungsplan hat keine Verbindlichkeit für den Bürger und ist kein Bebauungsplan. Erst ein Bebauungsplan schafft Recht. Somit stellt die Aufnahme des Grundstückes von Hr. Mangold keinen Nachteil für ihn da, sondern kann im Gegenteil von Vorteil sein, wenn sich die Gegebenheiten bei Hr. Mangold ändern sollten. Sollte es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes kommen und Hr. Mangold weiterhin die Ausklammerung seines Grundstückes wünschen, kann dies im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Gemeinderatsmitglied Baur schlägt vor, mit Hr. Mangold ein Gespräch zu suchen und ihm den Sachverhalt zu erläutern.

**Beschlossen wird:**

**9 : 2**

---

**Der Einwand von Herrn Mangold wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.**

Keine Einwendungen hatten folgende Träger:

- Staatliches Bauamt Weilheim vom 12.03.2018
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 20.03.2018 (mit vorgelegte Alternativenprüfung, um die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gebeten wurde, besteht seitens der Regierung Einverständnis)
- Regionaler Planungsverband Region Oberland vom 23.03.2018 (schließt sich der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde an)
- Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz vom 05.03.2018
- Amt für ländliche Entwicklung vom 07.03.2018

- 02 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Untere Immissionsschutzbehörde vom 09.03.2018

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Problematisch ist allerdings, dass in der Begründung zur FNP-Änderung nur eine mögliche Beeinträchtigung durch Fahrverkehr, nicht dagegen die von den künftigen Betrieben ausgehenden Emissionen betrachtet wurden. Es wird vorgeschlagen, diesen Punkt zu ergänzen.

Diese Emissionen müssen spätestens im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans oder ggf. eines im Änderungsverfahren für den bestehenden B-Plan berücksichtigt werden. Anhand einer schalltechnischen Untersuchung sind die festzusetzenden Emissionskontingente zu bestimmen, mit denen die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten (z.B. Fl.-Nr. 372, 267/2 und 276/2) sichergestellt werden. Dabei ist auch die Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Betriebe zu berücksichtigen.

Fachliche Stellungnahme:

Der Umweltbericht ist um den Aspekt des Gewerbelärms zu ergänzen. Die Festsetzung der genannten Kontingente erfolgt dann im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage einer neuen schalltechnischen Untersuchung.

**Beschluss:**

**11 : 0**

**Die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung berücksichtigt. Eine Planänderung auf FNP-Ebene ist nicht erforderlich.**

- 03 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde vom 23.04.18

Grundsätzlich ist zu beachten, dass spätestens auf der Ebene der Bauleitplanung der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden und dementsprechend geeignete Ausgleichsflächen vorzuweisen und mit der UNB abzuklären sind (Aus ihrer 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 Ortseinsicht vom 17.04.2015).

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ist für den Außenbereich immer Typ A zu wählen. Weiter wird in der Begründung vom 04.04.2017 davon ausgegangen, dass es sich um Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild handelt. Damit liegt der Toleranzbereich zwischen 0,3 und 0,6. Aufgrund des aktuellen Gehölzbestands tendieren wir zu Faktor 0,6, da es sich nicht um ein völlig ausgeräumtes strukturarmes Gebiet handelt. Soweit möglich, sollte man versuchen, die markante Esche an der Grenze zwischen Fl.-Nr. 334/0 und 343/0 sowie die Baumgruppe am Feldstadel auf Fl.-Nr. 345/0 in das Gewerbegebiet zu integrieren und zu erhalten.

Die Flächen für die Ortsrandeingrünung sind als Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, um den Eingriff in das Landschaftsbild durch das Gewerbegebiet am sensiblen Ortseingangscharakter zu minimieren. Für die Eingrünung sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden, die der heimischen Vogelwelt auch zu Nahrungszwecken dienen und/oder eine Bienenweide darstellen.

Fachliche Stellungnahme:

In wie weit der vorhandene Gehölzbestand (genannte Esche im Bild links, Baumgruppe am Stadl rechts) in das geplante Gewerbegebiet integriert werden kann, kann erst im Rahmen der Bebauungsplanung geprüft werden. Aufgrund des derzeitig umgehenden Eschentriebsterbens ist vor der Planung ggf. zunächst die Vitalität des Baums zu prüfen und davon die Erhaltenswürdigkeit abzuleiten.

Die Festsetzung des Kompensationsfaktors richtet sich nicht alleine nach der Bewertung des Ausgangszustands, sondern hängt auch von den im Rahmen der Grünordnung festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ab. Dabei kann auch die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölz festgesetzt werden.

**Beschluss:**

**11 : 0**

**Die Stellungnahme der UNB wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nach-folgenden Bebauungsplanung berücksichtigt. Eine Planänderung auf FNP-Ebene ist nicht erforderlich.**

- 04 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, vom 16.03.2018

Es wird empfohlen, die Stellungnahme vom 25.07.2016 in der weiteren Bauleitplanung, insbesondere die Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Fachliche Stellungnahme:

Die Angaben zur Trinkwasserversorgung sowie zur Abwasserentsorgung werden sowie erforderlich im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung berücksichtigt.

**Beschluss:**

**11 : 0**

**Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung berücksichtigt. Eine Planänderung auf FNP-Ebene ist nicht erforderlich.**

- 05 Landratsamt Bad-Tölz Wolfratshausen, Abt. Planungsrecht vom 14.03.2018

Aus Bauplanungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis. Es wurden ausschließlich redaktionelle Hinweise zum Umweltbericht genannt.

Fachliche Stellungnahme:

Der Umweltbericht wird im Hinblick auf die redaktionellen Angaben überprüft.

**Beschluss:**

**11 : 0**

**Der Umweltbericht wird im Hinblick auf die redaktionellen Angaben überprüft.**

- 06 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 23.03.2018

Die Planungsabsicht der Gemeinde, die Gewerbeflächen „An der Breite“ zu erweitern wird ausdrücklich begrüßt.

Eine Sicherung und Förderung bestehender Betriebe sowie die Entwicklung von Gewerbegebieten durch Ergänzung bestehender Standorte ist grundsätzlich positiv hervorzuheben. Da gerade für Handwerksbetriebe Nutzungsänderungen und Betriebserweiterungen am Standort sehr wichtig sind, können die neu geschaffenen Flächen ggf. zudem geeignete Entwicklungsflächen für die bestehenden Handwerksbetriebe im Umgriff darstellen.

Um sicherzustellen, dass der Gebietscharakter erhalten wird und die Bauflächen auch langfristig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, wird ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen durch entsprechende Festsetzungen im konkretisierenden Bauleitplanverfahren / Bebauungsplan angeregt.

Die Wohngebietsausweisung östlich (Fürsaum/Unterau Süd) soll sich gemäß Begründung langfristig auch in Richtung Gewerbegebiet erstrecken. Hierzu wird angemerkt, dass durch vorausschauende Planung etwaige zukünftige Beschränkungen für das Gewerbegebiet im Vorfeld ausgeschlossen werden müssen; auf die Problematik der immissionsschutzrechtlichen Unvereinbarkeit beider Nutzungen (vgl. §50 BImSchG) ist grundsätzlich zu verweisen.

Fachliche Stellungnahme:

Die seitens der Handwerkskammer genannten Einschränkungen der zulässigen Nutzungsarten können erst im Rahmen der Bebauungsplanung geprüft und festgesetzt werden.

In Bezug auf den Immissionsschutz ist zum einen die Bestandsbebauung (Aussiedlerhof westlich) und zum anderen der Verkehr auf der Staatsstraße zu berücksichtigen. Zudem befinden sich südlich des bestehenden Gewerbegebiets bereits Mischnutzungen, deren Schutzwürdigkeit im Hinblick auf den Immissionsschutz zu prüfen sind. Für das bestehende Gewerbegebiet wurden auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieur-büros Kirchner, 2012) bereits Emissionskontingente festgesetzt. Welche Vorgaben für die

Gewerbegebietserweiterung erforderlich werden, sind durch ein neues Gutachten auf der Ebene der Bebauungsplanung zu untersuchen. Dabei ist auch ein mögliches Heranrücken einer Misch- oder Wohnnutzung östlich der Staatsstraße zu berücksichtigen.

**Beschluss:****11 : 0**

**Die Stellungnahme der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die nachfolgende Bebauungsplanung verwiesen. Eine Änderung der vorliegenden Flächennutzungsplanung wird nicht veranlasst.**

- 07 Bayernwerk Netz GmbH, vom 07.03.2018

Mit der Änderung besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Bei der Überprüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass eine Trafostation im Geltungsbereich der FNP-Änderung fehlt (vgl. Anlage). Es wird darum gebeten, die Trafostation im Plan zu ergänzen.

Fachliche Stellungnahme:

Die Trafostation wird eingezeichnet.

**Beschluss:****11 : 0**

**Die Trafostation wird eingezeichnet.**

**Feststellungsbeschluss:****11 : 0**

**Der Gemeinderat beschließt die in der vorliegenden Fassung vom 14.12.2017 behandelte Änderung des Flächennutzungsplans unter Einbeziehung der vorstehend behandelten redaktionellen Ergänzungen und Einzelbeschlüsse.**

**Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan an das Landratsamt zur Genehmigung weiter zu leiten.**

<b>4. Trägerverein Kinder- und Jugendarbeit Loisachtal e.V.; Beratung und Beschluss zum Zuschussantrag 2018</b>
---

Der Vorsitzende berichtet, dass aufgrund der beschlossenen Zuschussdeckelung des Fördervereins im Dezember 2017 und der tariflichen Personalkostensteigerung der letzten 16 Jahre um ca. 25 % sich für den Trägerverein Kinder- und Jugendarbeit Loisachtal e. V. in 2018 eine erneute Unterdeckung ergibt. Um diese Unterdeckung auszugleichen, ergehen erhöhte und z. T. neu gestellte Zuschussanträge an die Gemeinden Benediktbeuern, Bichl, Bad Heilbrunn, Kochel und Schlehdorf. Frau Sabine Mayer vom Don Bosco Club hat bei einem am 15.05.2018 in Schlehdorf stattfindenden Vorgespräch dem Gremium die Arbeit des Trägervereins Kinder- und Jugendarbeit Loisachtal e. V. vorgestellt und den erhöhten Zuschussantrag begründet.

So bittet der „Trägerverein Kinder- und Jugendarbeit Loischachtal e. V.“ die Gemeinde Schlehdorf um einen Zuschuss für das Jahr 2018 in einer Höhe von 2.700 Euro. Der bisherige Zuschuss für das Wirtschaftsjahr 2017 betrug 2.200 Euro.

**Beschlossen wird:**

**11 : 0**

Die Gemeinde Schlehdorf erkennt die Leistung der Mobilien Jugendarbeit an und genehmigt den für 2018 beantragten Zuschuss in Höhe von 2.700 Euro.

**5. Bekanntgaben**

- Der Vorsitzende teilt mit, dass die Ausschreibung für die Ringleitung der Wasserversorgung veröffentlicht ist und die Vergabe in der nächsten Sitzung erfolgt.
- Der Vorsitzende berichtet, dass die nächste Gemeinderatssitzung am 14.06.2018 und die Vorbesprechung am 12.06.2018 stattfindet.

**6. Anfragen**

- Gemeinderatsmitglied Kammerlochner weist darauf hin, dass Rauchmelder im Kindergarten, Feuerwehrhaus und wahrscheinlich auch in der Schule fehlen. Alle im Gemeindebesitz befindlichen Gebäude sind diesbezüglich zu überprüfen.
- Gemeinderatsmitglied Wolf beanstandet, dass die Straßenlampen in der Mittelstraße von EON noch immer nicht gerichtet worden sind.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung Nr. 04/2018 um 19:39 Uhr.