



Nr.: 06/2020

3. Sitzung Gemeinderat Schlehdorf

Sitzungstag:
Donnerstag, 02.07.2020

Sitzungsort:
Schlehdorf

Namen der Gemeinderatsmitglieder

anwesend	entschuldigt	unentschuldigt
Vorsitzender: Jocher Stefan		
Erster Bürgermeister		
Niederschriftführer: Gabriele Herbsleb		
Gemeinderatsmitglieder:	Führler Daniel	
Gaisreiter Sabine		
Helfert Leonhard		
Huber Leonhard		
Kammerlochner Anton		
Mest Werner		
Sam Georg		
	Skrajewski Erich	
Schnetzer Andreas		
Schnieringer Stefan		
Strobl Brigitte		
Wolf Michael		

Der Vorsitzende eröffnet die 3. Sitzung des Gemeinderates Schlehdorf um 19:30 Uhr und begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates, als Pressevertreterin Frau Seliger vom Tölzer Kurier sowie die Zuhörer. Weiterhin begrüßt er Hr. Peter Schmidt und Hr. Johannes Hochholzer von der WOGENO, die sich zum TOP 2 äußern werden. Die Zuhörer wurden namentlich erfasst, um im Falle einer Corona-Infektion die Infektionskette nachverfolgen zu können.

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 Daniel Führler und Erich Skrajewski fehlen entschuldigt.

Öffentlicher Teil

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

1. **Genehmigung der Sitzungsniederschriften der Gemeinderatssitzungen Nrn. 1 und 2 vom 14.05.2020 und 28.05.2020 – öffentlicher Teil –**

Beschlossen wird:

11 : 0

Die Sitzungsniederschriften der Gemeinderatssitzung Nr. 1 vom 14.05.2020 und Nr. 2 vom 28.05.2020 - öffentlicher Teil - werden anerkannt und genehmigt.

2. **Cohaus Kloster Schlehdorf; Vorstellung der weiteren Planungen**

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Hr. Schmidt von der WOGENO, der berichtet, dass die Planungen für den rechten Flügel des Klosters Schlehdorf im Juni 2019 beim Landratsamt eingereicht wurden und nach 9 Monaten Bearbeitungszeit die Baugenehmigung erteilt wurde. Danach kam es zu coronabedingten Verzögerungen. Der 2. Bauabschnitt links von der Kirche und rechts von der Schule auf vier Etagen wurde zunächst zurückgestellt, da dieser komplizierter war. Das Prälatentreppenhaus, welches dringend für die Ausführung benötigt wird, gehört noch dem Freistaat Bayern. Die Verhandlungen für eine Übernahme befinden sich jedoch auf einem guten Weg. Hr. Schmidt erläutert, dass im Bereich des Bauabschnittes 2 mehrere Nutzer einziehen werden. So befindet sich im EG eine große Produktionsküche, für die momentan ein Pächter gesucht wird. Im 1. OG sollen aufgrund der Nähe zur Sakristei neue Räume für den Pfarrer entstehen, im 2. OG und DG verschieden große Wohnräume mit insgesamt 17 Wohnplätzen und diversen Gemeinschaftsräumen. Hr. Schmidt übergibt das Wort an Hr. Hochholzer, der die baulichen Prozesse begleitet. Dieser

berichtet, dass die Ausschreibung für die Wohnplätze bereits erfolgt ist. Inzwischen startet der Seminar- und Gästehausbetrieb wieder. Der öffentliche Teil des Klosters soll auch für die Dorfbewohner nutzbar sein. Mit dem Kloster wurden zwei halboffene Plätze verkauft, der Vorplatz und die Maibaumwiese. Die Gestaltung dieser Bereiche könnte sich die WOGENO gemeinsam mit dem Dorf vorstellen.

Der Vorsitzende dankt Hr. Schmidt und Hr. Hochholzer für ihre Ausführungen und bittet das Gremium um Fragen. Es wird gefragt, ob vorgesehen ist, die Maibaumwiese und den Innenhof zu bebauen, was Hr. Schmidt verneint. Desweiteren wird die Frage gestellt, ob die Schwesternkapelle erhalten bleibt, was der Fall ist, da diese unter strengem Denkmalschutz steht. Evtl. kann diese für Taufen o. ä. angeboten werden. Der Vorsitzende verabschiedet die Vertreter der WOGENO.

3. **Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 621/4, Mittelstraße**

Der Vorsitzende übergibt die Baupläne an die Mitglieder des Gremiums, die diese eingehend prüfen. Aus Reihen des Gremiums wird darauf hingewiesen, dass das Dachwasser in den Bach eingeleitet wird und es dadurch zu Problemen mit den unteren Anliegern kommen kann. Der Vorsitzende nimmt in den Beschluss auf, dass die Oberflächenentwässerung nicht über den Bach erfolgen darf.

Beschlossen wird:

11 : 0

Zu dem Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 621/4 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Oberflächenentwässerung kann nicht über den Bachlauf erfolgen.

4. **Zustimmungsverfahren zu Bauvorhaben des Bezirks Oberbayern**

Der Vorsitzende berichtet, dass zwei Anträge vom Bezirk Oberbayern eingereicht wurden.

- a) **Aufbau Oberbayern Nord; Einfirsthof aus Einzelhausen, Dreiseithof aus Oberseitlbach und Feuerwehrhaus aus Oderding**

Der Vorsitzende erläutert, dass hier drei Gebäude nacheinander errichtet werden sollen und das Bauvorhaben im FFH-Gebiet liegt. Dadurch ergeben sich unter Umständen naturschutzfachliche Probleme, welche zwingend abgearbeitet werden müssen.

Beschlossen wird:**11 : 0**

Da die Bebauung in einem naturschutzfachlich sensiblen Gebiet liegt, wird dem Antrag nicht zugestimmt. Der Bezirk Oberbayern wird aufgefordert, den Antrag der Regierung von Oberbayern zur Prüfung und Bearbeitung vorzulegen. Sollten die Problemstellungen lösbar sein, wird die Zustimmung der Gemeinde in Aussicht gestellt.

b) Lagergebäude als Ersatzbau für einen Stadel

Der Vorsitzende zeigt das Bauvorhaben auf dem Lageplan.

Beschlossen wird:**11 : 0**

Der Planung zum Ersatzbau eines Lagergebäudes wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

5. Beratung und Beschluss zur Anhörung des Landratsamtes wegen Ersetzung des Einvernehmens zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den künftigen Bebauungsplan „Hochschlehdorf“

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 war zwar Grundlage für den Erlass der Veränderungssperre; ist jedoch insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation für das Grundstück Fl.Nr. 614/1 vom Gemeinderat noch nicht soweit festgelegt, dass von einer „ausreichend konkretisierten Planung“ gesprochen werden könnte. Insbesondere würde die Erteilung des Vorbescheids in der vorgelegten Form die Planungshoheit der Gemeinde – gerade im Hinblick auf eine ausreichende Erschließung für das Grundstück Fl.Nr. 614/1- massiv einschränken.

Im Übrigen bestehen - unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet - erhebliche Zweifel an der planungsrechtlichen Zuordnung des Grundstückes Fl.Nr. 616 zum Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Grundstück Fl.Nr. 616 befindet sich auf einem Hochplateau. Der Höhenunterschied zwischen dem Grundstück Fl.Nr. 618 (bebauter Bereich) und dem Grundstück Fl.Nr. 616 beträgt rd. 5 m. Diese topographische Zäsur sowie die eindeutig anschließende Außenbereichslage nach Norden, Osten und Westen sprechen ebenfalls dafür, dass sich das Grundstück Fl.Nr. 616 – zumindest zum deutlich überwiegenden Teil- im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet.

Es wurde folgender Beschluss gefasst:

8 : 2

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die Verweigerung des Einvernehmens –sowohl zum Antrag auf Vorbescheid, als auch zum Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre- rechtmäßig erfolgt ist.

Unabhängig davon, dass die planungsrechtliche Zuordnung des Grundstückes Fl.Nr. 616 seitens des Landratsamtes zum Innenbereich nach § 34 BauGB aus Sicht des Gemeinderates äußerst zweifelhaft ist, würde die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre in unrechtmäßigerweise in die Planungshoheit der Gemeinde eingreifen.

Die Einvernehmensregelung dient dazu, dass die Gemeinde sich mit ihren Vorstellungen auch gegenüber einem etwaigen Rechtsanspruch des Bauherrn durchsetzt (BVerwG, Beschluss vom 05.03.1999 – 4 B 62-98). Diese Rechtsprechung ist auf das Einvernehmenserfordernis nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB übertragbar, denn § 14 BauGB dient – wie die Überschrift des Ersten Kapitels, Zweiter Teil des Baugesetzbuchs belegt – der Sicherung der Bauleitplanung und damit ebenfalls der Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit.

Da ein erteilter Vorbescheid die Planung wesentlich erschweren würde, überwiegt der Sicherungszweck der Veränderungssperre gegenüber dem privaten Zulassungsinteresse.

Zudem muss sich eine Gemeinde nicht bereits zu Beginn des Aufstellungsverfahrens auf ein bestimmtes Planungsergebnis festlegen; dies würde dem Abwägungsgebot widersprechen. Dass die Gemeinde erst am Beginn des Aufstellungsverfahrens ist, steht außer Zweifel, da bislang weder Öffentlichkeits- noch Behördenbeteiligung durchgeführt wurden.

Gemeinderatsmitglied Anton Kammerlochner hat aufgrund Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

6. Beratung zum Schreiben des Landratsamtes bezüglich Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2020

Laut Schreiben der Kommunalaufsicht des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen vom 17.06.2020, welches die Mitglieder des Gemeinderates mit der Ladung erhalten haben, wurde im Rahmen der Prüfung der Haushaltsplanunterlagen der Gemeinde Schlehdorf festgestellt, dass die Hebesätze der Gemeinde Schlehdorf deutlich unter dem Niveau des jeweiligen Landesdurchschnitts liegen. Die Hebesätze sind seit längerer Zeit unverändert geblieben. Ob eine Erhöhung vor dem Hintergrund des Art. 62 Abs. 3 GO (Subsidiaritätsgrundsatz) im Rahmen der Beschlussfassung des Haushalts zur Diskussion stand, ist aus den uns vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Auch weitere Defizite der Einnahmen in verschiedenen Unterabschnitten sind zu verzeichnen und wären ggf. zu überprüfen, falls bisher nicht geschehen (vgl. Ziff. 2.1 und 2.2 des beigefügten Berichts). Auch wenn eine Kreditaufnahme aufgrund der derzeit günstigen Konditionen wirtschaftlich zweckmäßig erscheint, ist der Subsidiaritätsgrundsatz nicht außer Acht zu lassen und kann für die Höhe der geplanten Kreditaufnahme eine Rolle spielen. Wir bitten daher um Ihre Stellungnahme zu den Ausführungen in Ziff. 2.1 und 2.2 des angefügten Berichts für unsere abschließende rechtsaufsichtliche Beurteilung.

2.1 Realsteuern

Ein bedeutsamer Anteil der Einnahmen im Verwaltungshaushalt wird durch die Realsteuern bestimmt. Hierzu hat die Gemeinde folgende Hebesätze festgesetzt:

Steuer	Gemeinde	Ø Bayern 2019	Ø Landkreis 2019 ¹
Grundsteuer A	300	362	316
Grundsteuer B	270	347	353
Gewerbesteuer	320	327	347

Die Realsteuerhebesätze blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Mit ihren Hebesätzen liegt die Gemeinde Schlehdorf deutlich unter dem Niveau des jeweiligen Landesdurchschnitts vergleichbarer Gemeinden. Im Vergleich mit dem Durchschnitt des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen ist das Hebesatzniveau ebenfalls als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Der Grundsatz der Einnahmebeschaffung nach Art. 62 GO besagt, dass vorrangig u.a. Steuern zu beschaffen sind, bevor Kredite aufgenommen werden dürfen. Vor dem Hintergrund, dass die Hebesätze der Gemeinde Schlehdorf

- seit vielen Jahren (mindestens seit 2010) unverändert sind,
- im Vergleich mit Landkreis- und Landesdurchschnitten vergleichbarer Gemeinden durchweg als unterdurchschnittlich zu bezeichnen sind und
- bei den Grundsteuern A und B 10 bzw. 40 Prozentpunkte unter den Nivellierungssätzen liegen,

2.2 Haushaltsabschnitte mit speziellen Entgelten

Nachfolgend werden einige kostenrechnende Einrichtungen und deren Auswirkung in 2020 auf den Verwaltungshaushalt der Gemeinde dargestellt:

U-Abschnitt	Bezeichnung	Einnahmen in T€	Ausgaben in T€	Saldo in T€
1300	Brandschutz	1	30	-29
3300	Musikpflege	0	15	-15
4640	Gemeinde – KiGa	150	271	-122
7000	Abwasserbeseitigung	92	180	-88
7500	Bestattungswesen	5	21	-16
7900	Fremdenverkehr	4	34	-30
8150	Wasserversorgung	78	96	-18

Mit Blick auf die Grundsätze der Einnahmebeschaffung (Art. 62 GO) sollten die Defizite in den Unterabschnitten 1300, 4640, 7000 und 8150 besonders kritisch hinterfragt werden, da eine unzureichende Generierung von Einnahmen einer geplanten Kreditaufnahme im Wege stehen kann, siehe hierzu auch die Anmerkungen unter **2.1 Realsteuern**.

7. Generalsanierung Grundschule; Sachstandsbericht

Der Vorsitzende stellt den Zeitplan der Sanierung wie folgt vor:

- Beginn: Montag, 27.07.2020
- Fertigstellung: Montag, 05.04.2021
- Das Mobiliar wird eingelagert. Hierzu wird ein Lagercontainer (ca. 12 m x 2,50 m) zu Preis von 2.177,70 Euro brutto erworben.
- Türelement Nordfassade

- Es wurde ein Gespräch mit der Gemeinde Großweil wegen der Schülerbeförderung und den Mehrkosten wegen der Betreuung aller Schüler in Großweil durchgeführt. Der Transport der Schüler wird für ein Jahr von der Gemeinde Schlehdorf übernommen. Der Rücktransport kann eventuell mit einem VW-Transporter bewerkstelligt werden, was erhebliche Kosten einsparen würde.
- Es wurde ein Mietangebot von der WOGENO für Räume im Kloster (z. B. für Plattelproben) abgegeben.
- Der Schützenverein benötigt die ehemalige Hausmeisterwohnung im Rathaus nicht und stellt die Räumlichkeiten der Musikkapelle zur Verfügung.

8. Bekanntgaben

Der Vorsitzende gibt bekannt:

- Der Zaun am Kindergarten wird nach dem Bau der Kinderkrippe Richtung Schulhofwiese versetzt.
- Es wurde eine neue Planung für die Getreidemanufaktur abgegeben. Der Vorsitzende zeigt entsprechende Ansichten. Evtl. können diese schon in der nächsten Sitzung detailliert vorgestellt werden.
- Da ab August das Trachtenheim nicht mehr für die Gemeinderatssitzungen zur Verfügung steht, müssen diese ggf. wieder im Sitzungssaal stattfinden.
- „Telefonica“ sucht im Gemeindegebiet einen Standort für einen Mobilfunkmast.
- Das Emmissionsgutachten (Geruch) für den Bebauungsplan Unterau Ost wurde erstellt. Es zeigt, dass das Problem nicht das Anwesen Unterau 29 sondern das Anwesen Kapellenweg 4 darstellt. Der Bebauungsplan wird in der nächsten Gemeinderatssitzung auf der Tagesordnung stehen.
- Es gibt zwei Vorschläge für einen Ortstermin im Juli bezüglich des Kieswerkes mit Vertretern des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamtes und des Kieswerkes.

- 2. Bürgermeister Werner Mest berichtet, dass die Gemeinde ein Angebot für die Anschaffung von Tablets (I-Pads) für das Arbeiten der Gemeinderatsmitglieder mit dem Ratsinformationssystem Allris erhalten hat. Die Geräte kosten pro Stück 435,00 Euro oder 6,35 Euro/Monat für 6 Jahre. Das Gremium spricht sich dafür aus, Allris künftig zu nutzen. Ein Beschluss soll in der nächsten Gemeinderatssitzung erfolgen.

9. Anfragen

- Gemeinderatsmitglied Helfert teilt mit, dass in der Rauter Straße vor der Kiesgrube der Bach überläuft. Der Aushub könnte auf der gegenüberliegenden Wiese gelagert werden.
- Gemeinderatsmitglied Schnetzer weist darauf hin, dass der Weg in Richtung Dr. Martin in einem sehr schlechten Zustand ist.
- Gemeinderatsmitglied Schnieringer berichtet, dass die Wasserrinne in der Herrenbergstraße seit Jahren verstopft ist. Der Vorsitzende berichtet, dass dies seit vielen Jahren der Fall ist und eine andere Lösung gefunden werden muss.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der 3. Gemeinderatssitzung um 21:03 Uhr und dankt den Zuhörern und der Presse für ihr Kommen.

Stefan Jocher
Erster Bürgermeister

Gabriele Herbsleb
Niederschriftführer