



Nr.: 07/2017

# Sitzung Gemeinderat Schlehdorf

Sitzungstag:  
Donnerstag, 13. Juli 2017

Sitzungsort:  
Schlehdorf

## Namen der Gemeinderatsmitglieder

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

Der Vorsitzende eröffnet die Gemeinderatssitzung Nr. 07/2017 um 19:00 Uhr und begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates, Frau Seliger als Vertreterin der Presse 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.

Gemeinderatsmitglied Justina Eibl ist aufgrund eines dienstlichen Termins 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. 05/2017 vom 18.05.2017 – öffentlicher Teil –**

##### **Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Die Sitzungsniederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 05/2017 vom 18.05.2017 - 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 Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung Nr. 05/2017 vom 18.05.2017 und Nr. 06/2017 vom 20.06.2017 bekannt, da die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind:

Gemeinderatssitzung Nr. 05/2017 vom 18.05.2017:

Tagesordnungspunkt 6:

Die Auftragsvergabe für den Neubau der Loisachbrücke und Wellstahldurchlass Mühlbachbrücke erfolgte an die Fa. Baumgartner, Sachsenkam.

Gemeinderatssitzung Nr. 06/2017 vom 20.06.2017:

Tagesordnungspunkt 1:

Der Dorfladen wird ab 01.07.2017 an Frau Barbara Steinberger vermietet.

Tagesordnungspunkt 2:

Der Auftrag für die Lieferung eines Rasenmähertraktors ging an die Fa. Völk, Antdorf.

Tagesordnungspunkt 3:

Der Auftrag für die Reinigungsarbeiten in der Grundschule ging an die Fa. Maxi-Hösta.

**3. Gemeinde Schlehdorf; Bauantrag zum Umbau des Zweifamilienhauses mit Gaststätte in ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 39, Karpfseestraße 2**

Der Vorsitzende erläutert, dass im Rahmen des Förderprogrammes des Freistaats Bayern sozialer Wohnungsbau geschaffen werden soll. Diesen plant die Gemeinde mit einem Mehrfamilienhaus in der Karpfseestraße 2. Der Vorsitzende zeigt die Grundrisse von Erd- und Obergeschoss des geplanten Bauvorhabens. Im Erdgeschoss sollen zwei Wohnungen mit 105 qm und 95 qm, im Obergeschoss zwei Wohnungen mit 83 qm und 50 qm entstehen. Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut. Es gibt keine Fragen oder Anmerkungen zu dem geplanten Bauvorhaben.

**Beschlossen wird:****11 : 1**

Zu dem Bauantrag zum Umbau des vorhandenen Zweifamilienhauses mit Gaststätte in ein Mehrfamilienhaus der Gemeinde Schlehdorf wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Da die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nicht eingehalten werden können, wird hierfür eine Abweichung beantragt. Das Gebäude Karpfseestraße 2 befindet sich im Ensemble „Ortskern Schlehdorf“, sodass ein Abbruch und Ersatzbau denkmalschutzrechtlich nicht zulässig ist.

Für die im Gebäude insgesamt entstehenden 5 Wohneinheiten, wären entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schlehdorf 11 Stellplätze nachzuweisen. Da es sich jedoch um eine Nutzungsänderung handelt, sind die für die bisherige Nutzung notwendigen 17 Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO anzurechnen, sodass sich kein zusätzlicher Stellplatzbedarf ergibt.

**4. Bebauungsplan Nr. 14 „Heimgartenstraße“; Würdigung der im Auslegungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie Beratung und Beschluss zum weiteren Verfahren**

Der Vorsitzende zeigt den Plan des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 14. Er erläutert die dazu eingegangenen Stellungnahmen und verliest diese im Wortlaut.

Der Vorsitzende verliest den Abwägungsvorschlag des Büros AGL zur Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz des Landratsamtes.

**Beschlossen wird:****10 : 2**

In der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 30.03.2017 wird für den vorliegenden Betrieb ein Mindestabstand von 28,5 m zwischen Stall und Wohnhaus in einem Dorfgebiet bzw. 57 m in einem Wohngebiet gefordert.

Das nächste Wohngebäude zur Landwirtschaft liegt derzeit auf der Fl.-Nr. 272 und hat zum Wirtschaftstrakt der Hofstelle eine Entfernung von ca. 35 m. Dieses Wohngebäude war 1991/1992 Gegenstand eines Gerichtsprozesses zwischen der Hofstelle im Norden sowie dem Freistaat Bayern. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof entschied damals, dass die Baugenehmigung für das Wohngebäude trotz des Heranrückens an die Hofstelle rechtmäßig ist. Dies wurde damit begründet, dass 1992 das Gebiet südlich der Hofstelle gemäß den damals vorliegenden Bauakten faktisch als Dorfgebiet zu behandeln war. Trotz der heranrückenden Bebauung sei nicht zu erwarten, dass die neue Nachbarschaft zu nennenswerten Beeinträchtigungen des Betriebs führen werden. Dabei ist vor allem maßgeblich, dass sich Wohnen und ein landwirtschaftlicher Betrieb des vorliegenden Zuschnitts (auch unter Berücksichtigung eventueller Erweiterungen, damals 13 Stück Milchvieh sowie Jungvieh) grundsätzlich vertragen, wie insbesondere die Regelung über die im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen (§ 5 Abs. 1 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO) zeigen. Die künftigen Anwohner auf der Fl.Nr. 272 müssen die legalen Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebs, den sie vorfinden, hinnehmen. Es müssten schon besondere Umstände vorliegen, die die Annahme rechtfertigen, das neue Wohnhaus werde unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt sein, die die Landwirte letztlich zu Einschränkungen ihres Betriebs zwingen würden.

Solche Umstände sah das Verwaltungsgericht damals jedoch nicht. Vielmehr deutete alles darauf hin, dass sich der Nutzungskonflikt zwischen LW und Wohnen im Rahmen dessen hält, was in einem Dorfgebiet bzw. in einer durch landwirtschaftliche Betriebe und Wohngebäude geprägten Ortsrandlage üblich ist. Diese Feststellung konnte der Verwaltungsgerichtshof, der damals bereits über eine größere Zahl ähnlicher Situationen entschieden hatte (z. B. 1991 Errichtung eines Rinderstalls in einer Entfernung von 25 m vom Wohngebäude; 1992 Errichtung eines Zweifamilienhauses neben einem am Ortsrand gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs) anhand der vorliegenden Bauakten auch ohne Augenschein treffen.

Im damaligen Fall kam die Lage des geplanten Wohngebäudes auf der Fl.Nr. 272 begünstigend hinzu, da dieses durch den Wohntrakt des Betriebs gegenüber dem Wirtschaftstrakt abgeschirmt wird.

Bereits 1992 bestanden im Osten zwei Wohngebäude (Raffeisenstraße). Diese wurden mit dem Rechtsbeschluss des Verwaltungsgerichts im Westen durch ein Wohngebäude auf der Fl.Nr. 272 ergänzt. Die in einem Dorfgebiet maßgeblichen Mindestabstände von 28,5 m wurden eingehalten.

Darüber hinaus ist hervorzuheben, dass sich ein Dorfgebiet immer auch aus einer Kombination von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung zusammensetzt. Die Nutzungssituation in der Umgebung des Planungsgebiets hat sich zwar etwas verändert, geblieben ist jedoch die deutliche landwirtschaftliche Prägung, die nicht nur durch die umliegenden Hofstellen, sondern auch durch den nach wie vor großen Grünflächenanteil aber auch Nutzungen wie ein Hühnerauslauf u. a. bestimmt wird. Maßgeblich ist dabei, nicht nur das Planungsgebiet selbst zu beurteilen, sondern das gesamte, im FNP dargestellte Dorfgebiet.

Das Siedlungsgebiet, welches nördlich und westlich der Schule anschließt, wird im Norden sowie im Westen von landwirtschaftlichen Betrieben

eingerahmt. Dazu kommen zwei Betriebe innerhalb des Dorfgebiets, die im Nebenerwerb Schafe und Hühner halten.

Natürlich kann sich innerhalb des kleinen Planungsgebiets kein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mehr ansiedeln. Möglich und rechtlich zulässig wären jedoch maßvolle Betriebserweiterungen auf der südwestlich angrenzenden Fl.Nr. 66 bis an die Karpfseestraße heran. Auch im Bereich des großen Baufensters auf der Fl.Nr. 271 wären Gebäude für Kleintierhaltung im Nebenerwerb (z. B. Schafe, Ziegen, Hühner) denkbar. Weiterhin ist auch eine kleingewerbliche Nutzung im Dorfgebiet zulässig.

Die genannte landwirtschaftliche Prägung und die vorhandenen Nutzungen zeigen, dass die Darstellung des Dorfgebiets im FNP noch immer zutreffend ist und es sich nicht um ein Wohngebiet handelt. In Bezug auf den Bebauungsplan „Heimgartenstraße“ erscheinen somit auch die einem Dorfgebiet entsprechenden Mindestabstandsflächen gerechtfertigt.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird der Mindestabstand von 28,5 m eingehalten. Würde zur Beurteilung der erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Mindestabstände ausschließlich die Nutzung der nächsten Bebauung angesetzt, also die bestehende Wohnnutzung auf den Fl.Nr. 272 sowie 272/5, wären Mindestabstände von 57 m erforderlich, die eine Bebaubarkeit des Planungsgebiets nicht möglich machen würde. In diesem Falle wäre aber auch ohne die vorliegende Planung eine Erweiterung des derzeitigen Wirtschaftstrakts nach Osten unmöglich, da dieser seinerseits ebenfalls die anzusetzenden Abstandsflächen einzuhalten hätte.

Aufgrund der vorliegenden Fakten wird davon ausgegangen, dass dem landwirtschaftlichen Betrieb durch die vorliegende Planung keine erhebliche Verschlechterung der derzeitigen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Betriebsweiterführung und -erweiterung entstehen.

Eine Planänderung wird deshalb nicht veranlasst, die Begründung wird jedoch um die oben genannten Erläuterungen fortgeschrieben.

Der Vorsitzende verliert den Abwägungsvorschlag des Büros AGL zur Stellungnahme des Sachgebietes Bauplanungsrecht des Landratsamtes.

- zu Festsetzung 1.1 (Art der Nutzung):

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Auf die Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird verwiesen. Weiterhin können andere typische Nutzungen wie Kleintierhaltung und Kleingewerbe auf den neuen Flächen ebenfalls integriert werden. Die Begründung wird um die Merkmale des bestehenden Dorfgebiets fortgeschrieben, das die gewählte Darstellung bestätigt.

- zu Festsetzung 1.2.1 (Private Grünfläche):

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Die privaten Grünflächen sind aus dem Bebauungsplanentwurf ersatzlos zu entfernen, da in diesen Bereichen wegen des Abstandsflächenrechts ohnehin nur Nebengebäude errichtet werden können, die innerhalb der Abstandsfläche oder ohne Abstandsfläche zulässig sind (z. B. Garagen).

- zu Festsetzung 1.2.3 (Wandhöhe):

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Aufgrund der geringen Geländeneigung werden anstelle des Straßenbezugs feste Bezugspunkte für die drei Baufenster festgesetzt: 603,50 üNN für die beiden nördlichen Baufenster sowie eine gemittelte Höhe von 603,30 für das Südwestliche. Die Festsetzung ist entsprechend umzuformulieren und die Planzeichnung zu ergänzen.

- zu Festsetzung 1.4.1.1 (Gestaltung Doppelhäuser):

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Die Ziffer 1.4.1.1 regelt, dass Doppelhäuser in gleicher Firsthöhe und Dachneigung zu erstellen sind. Die Festsetzung basiert auf der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass die einzelnen Häuser eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe in den inneren Grenzen qualitativ und quantitativ in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise (BVerwG Ur. V. 24.02.2000) so aneinandergesetzt und auch im Übrigen so aufeinander abgestimmt sein müssen, dass das von ihnen gebildete "Gesamtgebäude" als bauliche Einheit erscheint. An der gemeinsamen Grenze müssen die Häuser zwar nicht völlig deckungsgleich sein. Ein gewisser "Versatz" in der Vertikalen und/oder Horizontalen schadet nicht. Die Häuser dürfen aber nicht so stark gegeneinander versetzt werden, dass sie nicht mehr als Einheit erscheinen.

Damit gibt der erste Bauherr den Rahmen für den zweiten vor, wenn nicht das Gebäude gleichzeitig erstellt wird. Trotzdem bleiben dem zweiten Bauherrn noch einige Gestaltungsspielräume. Im Härtefall könnte zudem über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Genehmigung für eine abweichende, aber verträgliche Firsthöhe und Dachneigung erteilt werden. Vergleiche dazu eine Rechtsprechung des VG München, vom 26.04.2010, Aktenzeichen M 11 SN 10.262 (URL: <http://openjur.de/u/483374.html> [Stand 02.06.2015]).

Eine Änderung erfolgt nicht.

- zu Festsetzung 1.4.1.4 Satz 2 (Zulässigkeit von Widerkehren):

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Aufgrund der optischen Wirkung vor der Fassade wird als Bezugsgröße zur Ermittlung der Breite der möglichen Widerkehr die Wandlänge angesetzt. Die Festsetzung ist wie folgt zu ändern:

„[...] Die Wandbreite der Giebelseite der Widerkehr darf max. 1/3 der Wandlänge an der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. [...]“

- zu Festsetzung 2.1 Satz 2 und Ziffer 4.5 der Begründung (Freihaltezone am Wendehammer):

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Im Bereich des Wendehammers ist gemäß Empfehlung des LRA das Planzeichen „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ zu ergänzen und entsprechend zu begründen.

Das Planzeichen ist im Plan nachzutragen und unter Ziffer 2.2 der Festsetzungen zu ergänzen. Es umfasst dann die 1 m breite Freihaltezone am Wendehammer, in der keine Zäune etc. errichtet werden dürfen, um eine ungehinderte Wendemöglichkeit zu gewährleisten.

- zu Festsetzung 3.1 und 4.1 (Nebenanlagen und private Grünflächen):

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO umfassen z. B. Einrichtungen für die Kleintierhaltung, Gartenhäuser oder auch Versorgungsanlagen wie Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung. Garagen und Stellplätze unterliegen gemäß § 12 BauNVO einer eigenen Regelung und können über § 23 BauNVO Abs. 5 in Verbindung mit Art. 6 Abs. 9 BayBO ebenfalls auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Im vorliegenden Fall sind die Baufenster großzügig bemessen, so dass eine völlige Freigabe der Nebenanlagen nicht erforderlich ist. Es wird folgende Änderung der Festsetzung beschlossen:

„Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind unter Berücksichtigung der Vorgaben von Art. 6 BayBO nur folgende Anlagen zulässig:

- Nebenanlagen der Nebenerwerbslandwirtschaft (z. B. Kleintierställe),
- Nebengebäude, wie z. B. Gartenhäuschen oder Geräteschuppen für Kleinunternehmen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 20m<sup>2</sup>,
- Garagen, offene und überdachte Stellplätze,
- Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien (z. B. Luftwärmepumpen). Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf Dachflächen zulässig.
- untergeordnete Anlagen zur Gartengestaltung, z. B. Pavillons, Spielgeräte etc.“

Die Festsetzung Nr. 4.1 entfällt ersatzlos.

- zu Ziffer 4.4 Abs. 3 der Begründung (einheitliche Ausbildung der Doppelhaushälften):

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Auf die Abwägung zur entsprechenden Festsetzung weiter oben wird verwiesen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Die redaktionellen Änderungen sind entsprechend des Vorschlags der Abteilung Planungsrecht vorzunehmen.

Der Vorsitzende verliert den Abwägungsvorschlag des Büros AGL zur Stellungnahme der Abteilung Fachliche Ortsplanung des Landratsamtes.  
- zu Festsetzung 1.1 (Art der Nutzung):

**Beschlossen wird:**

**10 : 2**

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des LRA Bad Tölz, Abt. Planungsrecht zum gleichen Punkt verwiesen. Eine weitere Abwägung ist nicht erforderlich. Eine Änderung erfolgt nicht.

- zu Festsetzung 1.2.1 (Ermittlung GRZ):

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des LRA Bad Tölz, Abt. Planungsrecht zum gleichen Punkt verwiesen. Eine weitere Abwägung ist nicht erforderlich. Eine Änderung erfolgt nicht.

- zu Festsetzung 1.4.1.1 (Doppelhäuser):

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des LRA Bad Tölz, Abt. Planungsrecht zum gleichen Punkt verwiesen. Eine weitere Abwägung ist nicht erforderlich. Eine Änderung erfolgt nicht.

- zu Festsetzung 1.4.1.4 Satz 2 (Dachaufbauten):

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Im Unterschied zur Widerkehr ist bei den Dachaufbauten die Dachfläche als Bezugsbauteil festzusetzen, da die optische Wirkung durch die Größe des Daches bestimmt wird. Die Festsetzung ist wie folgt zu ergänzen: „[...] Die Dachaufbauten dürfen max. 40% der Dachfläche der Traufseite bedecken. [...]“

- zu 1.4.1.5 (Photovoltaikanlagen):

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**



Der Vorschlag des LRA wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung ist wie folgt zu ändern: „[...] Diese sind auf der Dachhaut aufliegend einzubauen. Eine Aufständigung von Solar und Photovoltaikanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.“

- zu Festsetzung 3.1 und zu Festsetzung 4.1 (private Grünflächen):

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des LRA Bad Tölz, Abt. Planungsrecht zum gleichen Punkt verwiesen. Eine weitere Abwägung ist nicht erforderlich.

Der Vorsitzende verliert den Abwägungsvorschlag des Büros AGL zur Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Holzkirchen.

**Beschlossen wird:**

**10 : 2**

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des LRA Bad Tölz, Abt. Immissionsschutzrecht zum gleichen Punkt verwiesen. Eine weitere Abwägung ist nicht erforderlich.

Der Vorsitzende verliert den Abwägungsvorschlag des Büros AGL zur Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes.

**Beschlossen wird:**

**10 : 2**

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des LRA Bad Tölz, Abt. Immissionsschutzrecht zum gleichen Punkt verwiesen. Eine weitere Abwägung ist nicht erforderlich.

Der Vorsitzende verliert den Abwägungsvorschlag des Büros AGL zur Stellungnahme der Bayernwerk AG, Penzberg.

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Der Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis zur Berücksichtigung von Versorgungsleitungen während der Planung (vgl. Ziffer 6 der Hinweise). Weitere Planänderungen sind nicht erforderlich.

Der Vorsitzende verliert den Abwägungsvorschlag des Büros AGL zur Stellungnahme der Deutschen Telekom.

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Der Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis zur Berücksichtigung von Versorgungsleitungen während der Planung (vgl. Ziffer 6 der Hinweise). Weitere Planänderungen sind nicht erforderlich.

Der Vorsitzende verliert den Abwägungsvorschlag des Büros AGL zur Stellungnahme der Kreisbrandinspektion.

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

Zu 1 (Hydrantenplan): In der Heimgartenstraße sind bereits Hydranten vorhanden. Beim Weiterbau der Straße werden diese entsprechend ergänzt. Die Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion erfolgt bei Vorlage der konkreten Straßenplanung. Eine Planänderung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Zu 2 (Fernmeldestellen): Das Planungsgebiet liegt mitten im Siedlungsgebiet. Es sind somit ausreichende Fernmeldestellen im privaten Bereich vorhanden. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Zu 3 (Wendehammer, Verkehrswege): Die Grundstücke des Planungsgebietes werden bislang über die Heimgartenstraße erschlossen. Die Verkehrsfläche wurde auf eine Breite von 6,50 m ausgelegt, was eine Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen möglich macht. Auch die Kurvenradien entsprechen den einschlägigen DIN-Vorgaben.

Die Heimgartenstraße ist gegenwärtig als Sackgasse ausgebildet. Die Pkw wenden auf den Grundstücken, Wendemöglichkeiten für Lkw bestehen derzeit nicht. Um zukünftig die gesicherte Zuwegung für Müllfahrzeuge oder Feuerwehr gewährleisten zu können, wurde im Bebauungsplan am Ende der Heimgartenstraße ein Wendehammer geeignet für Pkw und Lkw bis 9,0 m Länge gemäß der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Korrektur Stand 2008) festgesetzt. Seitens des Entsorgungsunternehmens wurde im Rahmen eines Feldversuchs diese Dimensionierung des Wendehammers bestätigt. Zur besseren Wendemöglichkeit wurde im Bebauungsplan eine Freihaltezone von 1 m um den Wendehammer herum festgesetzt.

Eine größere Dimensionierung des Wendehammers mit einem Durchmesser von 18 m wie von der Kreisbrandinspektion gefordert, ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht möglich und unter Berücksichtigung des dadurch bedingten, hohen Versiegelungsgrads aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht angestrebt. Durch das Baugebiet ergibt sich im Vergleich zum Bestand nur eine Straßenverlängerung von 20 m. Es wird deshalb erwartet, dass -wie auch bisher- die Zuwegung für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert ist.

Zu 5-6 (Aufenthaltsräume, Anleitern an Dachgeschosse): Die Vorgaben sind im Rahmen des Bauantrags zu berücksichtigen und zu prüfen. Eine Berücksichtigung auf Bebauungsplanebene ist nicht möglich. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Zu 7 (Industrie- und Gewerbebetriebe): Es sind im Dorfgebiet keine der genannten Nutzungen mit besonderem Gefahrenschwerpunkt zulässig. Eine Aufrüstung der Feuerwehr ist deshalb ebenso wenig erforderlich wie eine Planänderung.

Der Vorsitzende verliert den Abwägungsvorschlag des Büros AGL zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim.

**Beschlossen wird:**

**12 : 0**

2.1 Grundwasser

Die Stellungnahme des WWA wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

2.3 Altlastenverdachtsflächen

Der Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis zu den Altlasten (vgl. Ziffer 11 der Hinweise). Weitere Planänderungen sind nicht erforderlich.

2.4 Wasserversorgung

Der Anschluss neuer Gebäude erfolgt an die Trinkwasseranlage. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

2.5 Abwasserentsorgung

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die wasserdurchlässige Ausbildung von Flächen, die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaut sind, ist bereits über Art. 7 Abs. 1 BayBO geregelt. Zur Klarstellung, dass auch Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig ausgebildet werden sollen, ist die Ergänzung der Festsetzung sinnvoll.

Aufgrund der anstehenden Bodenschichten ist eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben. Die Versickerung ist auf dem jeweiligen Baugrundstück durchzuführen und vom Baubewerber eigenverantwortlich zu prüfen bzw. nachzuweisen. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich sowie zur Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke bereits einen Hinweis (vgl. Ziffer 9 der Hinweise). Eine weitere Planänderung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Der Vorsitzende verliert den Abwägungsvorschlag des Büros AGL zu Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (Fam. Felix, Kanzlei Landvokat).

**Beschlossen wird:**

**10 : 2**

Es wird im Wesentlichen auf die Abwägung zur Stellungnahme des LRA Bad Tölz, Abt. Immissionsschutzrecht verwiesen.

In Bezug auf die gewünschte Festsetzung einer Baulinie zur Situierung der Baukörper an die Südgrenze der derzeitigen Baufenster ist zu bedenken, dass sich der Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb dabei nur um 4 m vergrößert. Eine erhebliche Veränderung der Immissionseinwirkung erscheint dadurch nicht gegeben. Andererseits verliert das Grundstück dadurch seinen Südgarten, was die Wohnqualität des Grundstücks deutlich einschränken würde.

Vielmehr wird durch die Festsetzung eines Dorfgebiets -wie oben mehrfach beschrieben- ein Miteinander der verschiedenen Nutzungen angestrebt, wie es in einem Gebiet dieser Kategorie baurechtlich bestimmt wird. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen entsprechenden Hinweis, dass die Immissionen aus der Landwirtschaft zu dulden sind (vgl. Ziffer 10). Um die Situation weiter zu verdeutlichen kann, der Hinweis wie folgt konkretisiert werden:

„Immissionen: Der Geltungsbereich liegt in einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Betriebsübliche Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft sind zu dulden. Fensteröffnungen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind ggf. auf die der Landwirtschaft abgewandten Gebäudeseite zu situieren.“

Zudem wird die Begründung wie vorab zur Stellungnahme der Abt. Immissionsschutz abgewogen fortgeschrieben.

#### **Verfahrensleitender Beschluss:**

12 : 0

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 14 „Heimgartenstraße“ ist entsprechend der soeben gefassten Beschlüsse zu ändern bzw. zu ergänzen. Der Bebauungsplanentwurf wird anschließend auf die Dauer von zwei Wochen erneut öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

#### **5. Grundsanie rung des Forstweges „Schmalwinkelweg“; Beratung und Beschluss zur Übernahme der Baulastträgerschaft**

Der Vorsitzende berichtet, dass geplant ist, den Schmalwinkelweg grundzusanieren. Dafür soll die Gemeinde die Baulastträgerschaft übernehmen, da sonst eine Sanierung nicht möglich ist. Die Übernahme der Baulastträgerschaft hat keinerlei finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde. Die Kosten der Gesamtmaßnahme betragen ca. 121.000 Euro.

#### **Beschlossen wird:**

12 : 0

Der Gemeinderat beschließt, für die Grundsanie rung des Forstweges „Schmalwinkelweg“ die Baulastträgerschaft zu übernehmen. Kosten werden von der Gemeinde Schlehdorf nicht übernommen.

**6. Peter Auer; Antrag zur Schaffung von Bootsliegeplätzen am Kochelseeufer**

Der Vorsitzende zeigt anhand der Luftbilder die vorgesehenen Stellen für die Bootsliegeplätze. Er verliest den Antrag von Herrn Auer im Wortlaut sowie das Schreiben von „Schlösser und Seen“, in dem mitgeteilt wird, dass die Bootsleageplätze genehmigt werden, wenn das Landratsamt zustimmt.

**Beschlossen wird:****12 . 0**

Der Gemeinderat beschließt, beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen und der Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen, Starnberg, eine Erweiterung der bereits genehmigten Bootsliegeplätze in der Nähe des Kieswerks zu beantragen.

**7. Örtliche Rechnungsprüfung für das Jahr 2012; Bekanntgabe Prüfungsbericht**

Der Vorsitzende berichtet, dass der Prüfungsausschuss die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2012 örtlich geprüft hat. Das Ergebnis dieser Prüfung wurde in der Niederschrift vom 05.04.2013 festgehalten. Danach haben sich keine Beanstandungen ergeben. Das Ergebnis der Prüfung wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben und von diesem gebilligt.

**Beschlossen wird:****12 : 0**

Der Gemeinderat nimmt den Bericht über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung der Gemeinde Schlehdorf für das Haushaltsjahr 2012 zustimmend zur Kenntnis. Die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2012 kann aufgrund des Ergebnisses der örtlichen Prüfung gemäß Art. 102 Abs. 3 GO mit den darin genannten Abschlusszahlen festgestellt werden.

**8. Feststellung der Jahresrechnung 2012**

Der Vorsitzende berichtet, dass die Jahresrechnung der Gemeinde Schlehdorf für das Haushaltsjahr 2012 durch den örtlichen Rechnungsprüfungsausschuss am 04.04.2013 örtlich geprüft wurde. Der Bericht hierüber wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 13. Juli 2017 (TOP 6) abschließend behandelt und zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hat einstimmig vorgeschlagen, die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2012 mit den darin ausgewiesenen Abschlusszahlen gemäß Art. 102 Abs. 3 GO festzustellen.

**Beschlossen wird:****12 : 0**

Der Gemeinderat beschließt, die Jahresrechnung der Gemeinde Schlehdorf für das Haushaltsjahr 2012 gemäß Art. 102 Abs. 3 GO mit den nachstehend aufgeführten Abschlusszahlen festzustellen:

<b>1 Einnahmeseite</b>	<b>Verwaltungs- haushalt in €</b>	<b>Vermögenshaushalt in €</b>	<b>Gesamthaushalt in €</b>
Soll-Einnahmen	1.499.555,99	412.277,31	1.911.833,30
+ neue Haushaltseinnahmereste	-	0,00	0,00
./. Abgang alter Haushaltseinnahmereste	-	0,00	0,00
./. Abgang alter Kasseneinnahmereste	0,00	0,00	0,00
<b>Summe bereinigte Soll-Einnahmen</b>	<b>1.499.555,99</b>	<b>412.277,31</b>	<b>1.911.833,30</b>
<b>2 Ausgabenseite</b>	<b>Verwaltungshaushalt in € 1)</b>	<b>Vermögenshaushalt in € 2)</b>	<b>Gesamthaushalt in € 2)</b>
Soll-Ausgaben	1.499.555,99	412.277,31	1.911.833,30
+ neue Haushaltsausgabereste	0,00	0,00	0,00
./. Abgang alter Haushaltsausgabereste	0,00	0,00	0,00
./. Abgang alter Kassenausgabereste	0,00	0,00	0,00
<b>Summe bereinigte Soll-Ausgaben</b>	<b>1.499.555,99</b>	<b>412.277,31</b>	<b>1.911.833,30</b>
<b>3</b>			
<b>Etwaiger Unterschied</b> bereinigte Soll-Einnahmen ./. bereinigte Soll-Ausgaben ( <b>Fehlbetrag</b> )	0,00	0,00	0,00
<b>1)</b> Darin enthalten: Zuführung zum Vermögenshaushalt		193.604,16	
<b>2)</b> Darin enthalten: Überschuss nach § 79 Abs. 3 Satz 2 KommHV		39.928,15	

Die in § 77 Abs. 2 KommHV genannten Unterlagen (Vermögensübersicht, Übersicht über die Schulden und die Rücklagen, Rechnungsquerschnitt, Gruppierungsübersicht, Verzeichnis der beim Jahresabschluss unerledigten Verwahrgelder und Vorschüsse, Rechenschaftsbericht) haben vorgelegen.

## 9. Entlastung für das Haushaltsjahr 2012

Der Vorsitzende berichtet, dass die Jahresrechnung der Gemeinde Schlehdorf für das Haushaltsjahr 2012 in der Sitzung des Gemeinderates vom 13.07.2017 (TOP 8) mit den darin ausgewiesenen Abschlusszahlen festgestellt wurde. Auf diesen wird insoweit Bezug genommen. Die Entlastung gemäß Art. 102 Abs. 3 Satz 1 GO kann erteilt werden.

**Beschlossen wird:****11 : 0**

Der Gemeinderat beschließt die Entlastung gemäß Art. 102 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Erster Bürgermeister Stefan Jocher hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

**10. Bekanntgaben und Anfragen**

- Der Vorsitzende berichtet, dass die Messung elektromagnetischer Felder im Zusammenhang mit dem Neubau der Mobilfunkanlage (Vorhermessung) am Dienstag, 25.07.2017, an sechs Messstellen im Gemeindegebiet erfolgt und zeigt diese auf einer Karte.
- Der Vorsitzende teilt mit, dass die Gemeinde Großweil den Bebauungsplan Zell an die Gemeinde Schlehdorf zur Stellungnahme gesandt hat und zeigt den entsprechenden Bebauungsplanentwurf. Der Vorsitzende wird diesen an die Gemeinde Großweil zurücksenden, da die Gemeinde Schlehdorf keine Belange vorzubringen hat.
- Der Vorsitzende teilt mit, dass der Gemeinderat wieder zur Partnergemeinde nach Flauring eingeladen wurde. Er hat einen Bus (21 Sitzer) organisiert und bittet um Meldung, wer an der Fahrt teilnehmen möchte.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung Nr. 07/2017 um 19:59 Uhr und dankt Frau Seliger als Vertreterin der Presse sowie den Zuhörern für ihr Kommen.

Stefan Jocher  
1. Bürgermeister

Gabriele Herbsleb  
Niederschriftführer