|  |  |
| --- | --- |
| **Gemeinde**  **Schlehdorf** | http://img.fremdenverkehrsbuero.info/staedte-wappen/s/wappen_schlehdorf.png |

Sitzungs-Nr. S-01/2016

Niederschrift

zur Sitzung des Gemeinderates Schlehdorf Nr. 01/2016

am Dienstag, den 23.02.2016 um 19:00 Uhr

im Sitzungssaal, Rathaus Schlehdorf

|  |
| --- |
| Anwesenheit |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Anwesend | | |
| Vorsitz | | |
| Herr Stefan Jocher |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Mitglieder | | |
| Herr Werner Mest |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Herr Josef Janetschko |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Herr Hartmut Düfel |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Frau Justina Eibl |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Frau Sabine Heinritzi |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Herr Leonhard Huber |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Herr Anton Kammerlochner |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Herr Georg Sam |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Herr Erich Skrajewski |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Frau Brigitte Strobl |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Herr Michael Wolf |  | ab TOP 2 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Verwaltung | | |
| Herr Matthias Heufelder |  |  |

|  |
| --- |
| Tagesordnung |

## Öffentlicher Teil

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Genehmigung der Sitzungsniederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 11/2015 vom 15.12.2015 - öffentlicher Teil |  |
| 2. | Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schiffbauer Straße/Unterauter Straße", Würdigung der im Auslegungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss |  |
| 3. | Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Fürsaum-, Schiffbauer-, Mühlbach- und Unterauer Straße", Würdigung der im Auslegungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss zur erneuten Auslegung |  |
| 4. | Beratung und Beschluss zur Änderung des Fllächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1729, Ortsteil Kreut |  |
| 5. | Missionsdominikanerinnen Schlehdorf, Bauantrag zum Neubau eines Klosters auf dem Grundstück fl.Nr. 264, Nähe Unterauer Straße |  |
| 6. | Gebhard Merkle und Gabi Burkhart-Merkle; Bauantrag zum neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1318/2, Unterau |  |
| 7. | Bezirk Oberbayern, Neubau eines Eingangsgebäudes mit Museumsgastronomie für das Freilichtmuseum Glentleiten auf dem Grundstück fl.Nr. 1731/1, erneute Behandlung |  |
| 8. | Bekanntgaben und Anfragen |  |

|  |
| --- |
| Niederschrift |

## Öffentlicher Teil

|  |  |
| --- | --- |
| **1 .** | Genehmigung der Sitzungsniederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 11/2015 vom 15.12.2015 - öffentlicher Teil |

Vor Aufruf TOP 1 wird die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit festgestellt. Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Gäste. Zu der letzten Sitzungsniederschrift gibt es keine Anmerkungen.

Beschluss:

Die Sitzungsniederschrift der Gemeinderatssitzung Nr. 11/2015 vom 15.12.2015 –öffentlicher Teil- wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

|  |  |
| --- | --- |
| **2 .** | Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schiffbauer Straße/Unterauter Straße", Würdigung der im Auslegungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss |

Gemeinderatsmitglied Michael Wolf nimmt ab TOP 2 an der Sitzung teil.

Von dem Vorsitzenden werden die vorgebrachten Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge zur Beratung und Beschlussfassung wie folgt aufgerufen:

**Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 23.12.2015**

Zum Bebauungsplan der Gemeinde Schlehdorf Nr. 10 haben wir bereits eine Stel­lungnahme abgegeben. Die Belange der Wasserwirtschaft sind in der vorliegenden Fassung vom 01.12.2015 weitgehend berücksichtigt. Weitere Anregungen oder Hinweise sind nicht erforderlich.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

**Stellungnahme LRA Bad Tölz-Wolfratshausen, Immissionsschutz, vom 07.01.2016**

Es besteht Einverständnis mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

**Stellungnahme Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vom 13.01.2016**

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die oben genannten Planungen keine Grundsätzlichen Einwendungen. Zu beachten ist dennoch:

Auf Grund seiner Baumasse ist beim Klosterneubau in jedem Fall damit zu rechnen, dass Auswirkungen auf die Wirkung der Baudenkmale Pfarrkirche und Kloster nicht auszuschließen sind. Daher ist für ein künftiges Baugenehmigungsverfahren oder auch im Falle der Wahl eines baurechtlichen Freistellungsverfahrens die Prüfung denkmalrechtlicher Belange (ggf. im Rahmen einer separaten Erlaubnis) notwendig.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich. Da für den Klosterneubau das Baugenehmigungsverfahren eingeleitet wurde, kann die ggfs. erforderlich denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt gefordert werden.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

**Stellungnahme LRA Bad Tölz-Wolfratshausen, Bauplanungsrecht, vom 1.01.2016**

1. Festsetzung (= F.) 1.2.1

1.1 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (nur) in Wohngebäuden festgesetzt werden. Es ist deshalb in sich widersprüchlich, für ein Wohngebäude „0 Wohnungen" festzulegen.

Lösungsvorschlag: Die gesamte geplante Klosteranlage bildet das „Wohngebäude"; eine sich vom Planzeichen 1.3.2 unterscheidendePerlschnur dient ausschließlich der „Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung".

1.2 Wie bereits in der Ziffer 2.4 unserer letzten Stellungnahme vom 27.10.2015 angeregt, sollte (zusätzlich zu dem unverbindlichen Hinweis - Nr. 4 - „Bestandshöhen ...") mindestens eine konkrete Höhenkote (z. B. eines Kanaldeckels) festgesetzt werden.

2. Im Interesse der Rechtssicherheit empfehlen wir, auch die (im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB wirklich erforderlichen?) Versprünge der Baugrenze im Bereich der geplanten Klosteranlage wieder vollständig zu bemaßen (vgl. BayVGH, 15 ZE 99.1682).

3. F. 1.4.1.1: Ergänzend zur Ziffer 4.1 unserer letzten Stellungnahme verweisen wir auf folgende aktuelle Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts: „Ob zwei grenzständig errichtete Baukörper ein Doppelhaus bilden, lässt sich weder abstrakt- generell noch mathematisch-prozentual bestimmen (wie Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 24. Februar 2000 - 4 C 12.98 - BVerwGE 110, 355 - 360 -). Es bedarf einer Würdigung des Einzelfalls unter Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte" (4 C 12.14).

Ist es wirklich sinnvoll und vor allem erforderlich, die mit diesen Beurteilungsmaßstäben verbundene Rechtsunsicherheit in Kauf zu nehmen (obwohl dies ja ganz einfach zu vermeiden wäre, siehe unsere letzte Stellungnahme)? Falls ein Gericht im Streitfall zwei (mit Zustimmung der Gemeinde) im Freistellungsverfahren versetzt errichtete Doppelhaushälften nicht mehr als Doppelhaus beurteilen sollte, hätten die Bauherren immerhin einen „Schwarzbau" errichtet.

4. Die Sätze 1 und 2 der F. 3.2 müssen entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.2015 (Seite 9 Mitte der Niederschrift) jeweils lauten: können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden".

5. Im Hinweis Nr. 12 ist am Ende das Wort „hingewiesen" zu ergänzen.

6. Begründung, Ziffer 5 Satz 1: Die GRZ beträgt jetzt maximal 0,30.

7. Seite 17 der Niederschrift zur Gemeinderatssitzung vom 01.12.2015: Mit „Erstaunen" nehmen Sie die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis und empfehlen „dringend eine Lektüre dieser Vorschrift" (gemeint ist § 13 a BauGB).

Hier erstaunen uns wiederum nicht nur die angeschlagene Tonart, sondern auch die irrige Auffassung, der Hinweis zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entbehre im Falle des § 13 a BauGB jeder rechtlichen Grundlage und sei daher unbeachtlich:

Artenschutzrechtliche Verbote werden zwar erst durch konkrete Handlungen erfüllt; also kann nicht bereits die Bauleitplanung, sondern erst der Vollzug dieser Planung zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen. Dennoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln. Denn wenn sich schon während des Bebauungsplanverfahrens herausstellt, dass der Vollzug des Plans an entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verboten scheitern wird, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Nach der Rechtsprechung ist ein vollzugsunfähiger Bebauungsplan nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung; das führt dazu, dass bereits der Bebauungsplan unwirksam ist (Bundesverwaltungsgericht, 4 NB 12.97 und 4 C 9.06). Die artenschutzrechtlichen Verbote müssen also bereits im Bebauungsplanverfahren beachtet werden. Das Bundesverwaltungsgericht führt insoweit aus, dass die Gemeinde verpflichtet ist, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen (4 NB 12.79).

„Hierfür bedarf es unabhängig von dem im Einzelnen in Rede stehenden Verbots- tatbestand einer entsprechenden Bestandsaufnahme ... Ein allgemein verbindlicher Standard, aus dem sich ergibt, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung und Bestandsaufnahme als artenschutzfachliche Beurteilungsgrundlage ausreicht, besteht nicht ... Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der Untersuchungen zu stellen sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab ... Die Ermitt- lungen müssen keinesfalls erschöpfend sein, sondern nur so weit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann ... (BayVerfGH, Vf. 8-VII-13)".

Der artenschutzrechtliche Befund aus der Vorprüfung muss zwar in der Begründung zum Bebauungsplan weder nach den Vorschriften des Bauplanungsrechts noch nach den Vorschriften des Artenschutzrechts dargestellt werden. Dennoch ist es sinnvoll, das Ergebnis der Vorprüfung in der Begründung zum Bebauungsplan wiederzugeben: Es ist wohl der einfachste Weg, die ausreichende Behandlung der artenschutzrechtlichen Fragestellungen (z. B. gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde) nachzuweisen. Die Begründung vom 25.09.2015, welche der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zugrunde lag, enthielt aber noch keinerlei Aussagen zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG.

Anmerkung: Berechtigter Kritik werden wir uns auch künftig jederzeit stellen; diese sollte jedoch sachlich vorgebracht werden.

Verfahrensrechtlicher Hinweis: Bitte teilen Sie uns künftig in Ihren Anschreiben wieder mit, welchen Verfahrensschritt Sie gerade durchführen (z. B. § 4 Abs. 1 oder § 4 Abs. 2 BauGB oder...).

**Beschluss:**

Zu 1.1. Dem Lösungsvorschlag des Sachgebiets Planungsrecht wird zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend des Vorschlags anzupassen.

Zu 1.2. Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplanentwurf ist die Deckelhöhe des am südlichen Ende des Geltungsbereiches vorhandenen Kanalschachtes einzutragen und bei den Festsetzungen entsprechend zu ergänzen.

Zu 2. Die Baugrenze bei der künftigen Klosteranlage ist ohne Versprünge festzusetzen und entsprechend zu vermaßen.

Zu 3. Hierzu wird auf den Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.2015 verwiesen. Da sich die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden und an einheimische Interessenten verkauft werden, ist eine vollständig unterschiedliche Bebauung der Doppelhaushälften unwahrscheinlich und eher theoretischer Natur. Eine Änderung der Festsetzung erfolgt nicht.

Zu 4. Die Formulierung aus der Niederschrift vom 01.12.2015: „…können auch ……..“ wurde versehentlich so getroffen und entspricht nicht der Auffassung des Gemeinderates, dass Nebenanlagen und Garagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sein sollen. Eine Änderung erfolgt nicht.

Zu 5. Der Hinweis Nr. 12 wird entsprechend ergänzt.

Zu 6. Die Begründung wird entsprechend geändert.

Zu 7. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde zu verschiedenen Bebauungsplanentwürfen in der Vergangenheit enthielten jedoch grundsätzlich die Forderung nach einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Bei einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche wie der gegenständlichen, die zudem in den vergangenen Jahren durch mehrere hundert Legehühner „beweidet“ wurde, dürfte sich auch bei einer nur visuellen Vorprüfung feststellen lassen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange verletzt sein dürften. Der UNB ist zwar zuzugestehen, dass dies in der Begründung nicht vorgetragen wurde; deshalb muss aber nicht gleich bei jeder Gelegenheit eine saP gefordert werden.

Der Hinweis wird bei künftigen Verfahren beachtet.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

**Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 28.01.2016**

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 27.10.2015, Vorgang 2015803, Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

**Stellungnahme LRA Bad Tölz-Wolfratshausen, Untere Naturschutzbehörde, vom 27.01.2016**

Zu oben genanntem Verfahren geben wir folgende naturschutzfachliche Stellungnahme ab: Mit der Überarbeitung des Kapitels „Schutzgut Pflanzen und Tiere" unter Punkt 5 Umweltbelange besteht Einverständnis.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

**Verfahrenseinleitender** Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend der heute gefassten Beschlüsse anzupassen. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 10 „Schiffbauer Straße/Unterauer Straße“ wird einschließlich der Anpassungen als Satzung beschlossen. Bebauungsplan und Begründung erhalten das Datum vom heutigen Tag.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

|  |  |
| --- | --- |
| **3 .** | Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Fürsaum-, Schiffbauer-, Mühlbach- und Unterauer Straße", Würdigung der im Auslegungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss zur erneuten Auslegung |

Von dem Vorsitzenden werden die vorgebrachten Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge zur Beratung und Beschlussfassung wie folgt aufgerufen:

**1. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung Immissionsschutzrecht und Baurecht**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

**2. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung Planungsrecht**

1. Redaktioneller Hinweis

2. zu Festsetzung 1.1: Die außerhalb von Baugrenzen liegenden Gebäude(teile) werden - lediglich – auf den Bestandsschutz verwiesen. Ohne nähere Begründung spricht dies für einen Abwägungsfehler. Bitte prüfen und ggf. in der Begründung näher erläutern.

*Abwägung:*

*Alle bestehenden Hauptgebäude liegen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Nur einige Nebenanlagen und Garagen liegen außerhalb. Gemäß Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzungen wird dies ausdrücklich zugelassen. In der Begründung wird der Sachverhalt ergänzt.*

**Beschluss:**

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

3. FP 3.2 Es wird empfohlen auch die Breiten der öffentlichen Straßen zu bemaßen.

*Abwägung:*

*Die Bemaßung wird ergänzt.*

**Beschluss:**

Die Bemaßung der Breiten der öffentlichen Straßen wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

4. In der Festsetzung 4.2 (Ersatzpflanzungen) Satz 3 sollte ergänzt werden: "… sind diese gleichwertig zu ersetzen.

5. Festsetzung 5.2: Die Bedeutung der Zahl 12 im Baufenster WA 13 ist klarzustellen

*Abwägung:*

*Die Festsetzung 4.2 kann ergänzt werden.*

*Bei der Zahl 12 im Baufeld WA 13 handelt es sich um eine Hausnummer aus der digitalen Flurkarte. Das westliche Grundstück hat wahrscheinlich bereits diese Nummerierung erhalten, obwohl es noch nicht bebaut wurde. Um eine zukünftige Verwechslung mit einer Bemaßungszahl zu vermeiden, wird die Nummer auf das geplante Gebäude verschoben.*

**Beschluss:**

Die Festsetzung 4.2 wird dahingehend ergänzt, dass Ersatzpflanzungen gleichwertig zu ersetzen sind. Die Zahl 12 im Baufeld WA 13 ist auf das geplante Gebäude zu verschieben, dass sie als künftige Hausnummer erkennbar ist.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

6. Festsetzung durch Text Nr. 1.2 (Festsetzung der GRZ):

6.1 Satz 2: Auch die öffentlichen Grünflächen zählen nicht zum Bauland im Sinne von § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO.

6.2. Der Vollzug dieser Festsetzung setzt eine entsprechende Dokumentation des (die GRZ bereits überschreitenden) Baubestands voraus (z.B. als Anlage zur Begründung). Im Interesse der Rechtssicherheit ist aber zu empfehlen, auf den entsprechenden Parzellen ausdrücklich eine höhere GRZ festzusetzen (und die dazu ausschlaggebenden Motive in der Begründung näher dazulegen).

*Abwägung:*

*Zu 6.1: Dass die öffentlichen Grünflächen nicht zum Bauland gehören ist in der Regel allgemein bekannt, nicht aber dass die privaten auch nicht dazu zählen. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird die Festsetzung um die öffentlichen Grünflächen ergänzt.*

*Zu 6.2: Auf folgenden Grundstücken wird die derzeit festgesetzte GRZ von 0,23 durch die Bestandsgebäude überschritten:*

*Unterauer Straße: Fl.-Nr. 1367/9 (Haus­-Nr. 11b): 0,29*

*Fürsaumstraße: Fl.-Nr. 1341/19 (Haus-Nr. 1c): 0,26*

*Fl.-Nr. 1341/22 (Haus-Nr. 16a): 0,31*

*Für diese Grundstücke wird die höhere GRZ festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt und eine Übersicht über die bestehenden Versiegelungsgrad eingefügt.*

**Beschluss:**

Die Festsetzung ist um die öffentlichen Grünflächen zu ergänzen.

Für die Grundstücke Fl.Nr. 1367/9 und 1341/19 wird die tatsächlich vorhandene, etwas höhere GRZ festgesetzt. Das Grundstück Fl.Nr. 1341/22 ist noch nicht geteilt, sodass derzeit keine Überschreitung vorliegt. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen. Die Übersicht über die bestehenden Versiegelungsgrade ist einzufügen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

7. FT 1.4 Satz 1 (Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser): Es wird darauf hingewiesen, dass auch ein Mehrfamilienhaus mit z.B. 12 Wohnungen in aller Regel ein Einzelhaus sein wird.

8. FT 2.1 (Doppelhäuser aufeinander abstimmen): Unsere rechtlichen Bedenken gegen diese Regel haben wir Ihnen ja bereits mehrfach mitgeteilt. Sie und das beauftragte Planungsbüro beurteilen die Problematik aber offensichtlich anders; wir erinnern deshalb nur der Vollständigkeit halber an unsere wiederholten Ausführungen zu diesem Thema.

*Abwägung:*

*Zu 7: Im Bebauungsplan wurde auf die Festsetzung von zulässigen Wohneinheiten verzichtet. Sollte im Planungsgebiet kein Mehrfamilienhaus gewünscht sein, ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzel- bzw. für Doppelhäuser zu ergänzen. Aufgrund der durchgehenden Baugrenzen könnten ansonsten auch größere Grundstücke entstehen, die größere Gebäude zulassen. In diesem Zusammenhang ist auch zu bedenken, dass im Allgemeinen Wohngebiet auch kulturelle, kirchliche und soziale Nutzungen zulässig sind.*

*Zu 8: Aus städtebaulichen Gründen ist eine Abstimmung der Doppelhaushälften aufeinander unverzichtbar. Es wird auf die Abwägung zum benachbarten Bebauungsplan "Fürsaum" verwiesen.*

**Beschluss:**Auf die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wurde bewusst verzichtet, um der Wohnungsknappheit entgegen zu wirken. Bei der gewünschten Errichtung eines Mehrfamilienhauses ist auch die Anzahl der satzungsmäßig erforderlichen Stellplätze nachzuweisen, sodass dadurch bereits Einschränkungen in der Umsetzbarkeit bestehen. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Abstimmung der Doppelhaushälften aufeinander unverzichtbar. Es wird auf die Abwägung zum benachbarten Bebauungsplan "Fürsaum" verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

9. FT 2.5 Satz 2: Anstelle von "grundsätzlich" ist wohl "generell" gemeint?

10. Die FT 3.1 sollte lauten: "Zur Erschließung erforderliche Privatstraßen sind mit einer Mindestbreite von 3,0m anzulegen" (für rückwärtige Wohnungen eines Einzelhauses ist keine zusätzliche Erschließung erforderlich).

*Abwägung:*

*Die Festsetzungen werden wie vorgeschlagen geändert.*

**Beschluss:**

Die Festsetzung wird wie vorgeschlagen geändert.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

11. FT 4.1 Satz 1 (Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen):

11.1. Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können die dort genannten Anlagen in Ausübung eines Ermessensspielraums zugelassen werden. Die Formulierung "Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist" in der zitierten Vorschrift ermächtigt die planende Gemeinde, alle oder einzelne der in Absatz 5 aufgelisteten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen oder aber nur ausnahmsweise zuzulassen; die Überbaubarkeit dieser Flächen kann somit ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Nicht möglich ist es dagegen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen über Satz 5 hinaus die dort genannten Anlagen allgemein zuzulassen.

11.2 Ist eine solche Regelung wirklich erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn jeweils bereits fast das gesamte Baugrundstück als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist?

*Abwägung*

*11.1. Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen als Grenzbebauung. Dies soll beibehalten werden.*

*11.2. Bereits im Bestand liegen einige Nebenanlagen sowie Garagen außerhalb der hier festgesetzten Baugrenzen. Ziel der Festsetzung ist es deshalb auch weiterhin Gemeinschafts- oder Grenzgaragen zu ermöglichen oder Gartenhäuser, die unter Berücksichtigung der Abstandsregeln in Grenznähe zulässig wären.*

**Beschluss:**

Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen als Grenzbebauung. Dies wird beibehalten. Bereits im Bestand liegen einige Nebenanlagen sowie Garagen außerhalb der hier festgesetzten Baugrenzen. Ziel der Festsetzung ist es deshalb, auch weiterhin Gemeinschafts- oder Grenzgaragen bzw. Nebengebäude und Gartenhäuser zu ermöglichen, die bei Anwendung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO in Grenznähe oder an der Grenze zulässig wären.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

12. zur Festsetzung Nr. 5.1

12.1 Satz 1: Welche ist die nächstgelegene öffentliche Straße bei Eckgrundstücken?

12.2 Satz 4: Bitte ergänzen: "Höhe von 1,20m über ….. errichtet werden.

*Abwägung:*

*Zu 12.1: Im Falle von Eckgrundstücken ergibt sich die Bezugshöhe aus dem gemittelten Wert beider Straßenhöhen (Beispiel: Straße A: OK Fahrbahnbelag bei 602,10müNN. Straße B: OK Fahrbahnbelag bei 602,20müNN. Ergibt eine Bezugshöhe für den Zaun von 602,15müNN). Die Festsetzung ist entsprechend zu ergänzen, ebenso wie die Begründung.*

*Zu 12.2: Die Festsetzung wird ergänzt.*

**Beschluss:**

Im Falle von Eckgrundstücken ergibt sich die Bezugshöhe aus dem gemittelten Wert beider Straßenhöhen (Beispiel: Straße A: OK Fahrbahnbelag bei 602,10müNN. Straße B: OK Fahrbahnbelag bei 602,20müNN. Ergibt eine Bezugshöhe für den Zaun von 602,15müNN). Die Festsetzung ist entsprechend zu ergänzen, ebenso wie die Begründung. Die Festsetzung 5.1 Satz 4 wird vorschlagsgemäß ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

13. Verfahrensvermerke Nr. 2 und 3: Wir empfehlen, auf die Angabe der jeweiligen Rechtsgrundlagen zu verzichten. Diese Angabe ist nicht vorgeschrieben, bringt dem Leser keinen Erkenntnisgewinn und stellt eine - überflüssige Fehlerquelle dar.

*Abwägung:*

*Die Rechtsgrundlagen werden in den Verfahrensvermerken gestrichen.*

**Beschluss:**

Die Rechtsgrundlagen werden in den Verfahrensvermerken gestrichen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

**4. Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, Abteilung Naturschutz**

Die UNB hat keine Einwendungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**5. Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:

Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird auf das Urteil des BVerwG vom 21.03.2002 Az. 4 CN 14/00 verwiesen, wonach der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen muss, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitig werden kann.

Das vorliegende Konzept sieht vor, das Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Dies wird begrüßt. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist mittels Sickertest nach anliegendem Merkblatt exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Mit den Hinweisen unter Nr. 9 besteht Einverständnis. Es sollte in der Begründung allerdings noch folgender Text mit aufgenommen werden:

"Wegen der hohen Grundwasserstände sind Sickerschächte zur Beseitigung der Niederschlagswässer grundsätzlich nicht zulässig, da zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von mind. 1,50m einzuhalten ist."

Fachliche Informationen und Empfehlungen

Lage zu Gewässern:

Das Baugebiet grenzt an das Gewässer III. Ordnung Mühlbach und liegt in dessen Einwirkbereich. Beidseitig des Gewässers ist ein mit Lkw befahrbarer Uferstreifen von mind. 5m Breite von jeglicher, auch anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten. Diese Uferstreifen sind als Grüngürtel zu erhalten.

Altlastenverdachtsflächen

Es sind keine Informationen oder Kenntnisse über mögliche Altlasten im Planungsgebiet vorhanden. Auf die einschlägigen Gesetze zum Umgang mit Altlasten beim Fund während der Bauphase wird verwiesen.

Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlagen anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke auch für die Bereitstellung mit Löschwasser gewährleistet werden.

Eine gesicherte Bewirtschaftung im Rahmen der Wasserversorgung wird durch hohe Wasserverluste im Verteilungsnetz erschwert. Aus Sicht der Wasserversorgung ist eine zielstrebige Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen Voraussetzung für die weitere bauliche Entwicklung.

Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlagen anzuschließen.

Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die Dichtheit der Kanalisation und deren ordnungsgemäßer Betrieb sind wegen Fehlens von Jahresberichten über die Eigenüberwachung der Kanalisation und Sonderbauwerke nicht nachgewiesen. Deshalb kann die ordnungsgemäße Erschließung nicht bestätigt werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird.

*Abwägung:*

*Versickerung Niederschlagswasser:*

*Die Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten kann das Geotechnischen Gutachten vom Büro Grundbaulabor München, Stand 19.03.2015 für den Neubau des Klosters Schlehdorf herangezogen werden, da aufgrund der Nähe und der gleichen topographische und geologischen Gegebenheiten ähnliche Eigenschaften des Bodens anzunehmen sind. Im genannten Gutachten wird die gute Sickerfähigkeit des Bodens dargelegt.*

*Zudem ist zu berücksichtigen, dass der überwiegende Teil des Planungsgebiets bereits bebaut ist und das anfallende Niederschlagswasser problemlos über die zulässigen Versickerungseinrichtungen versickert werden kann. Zusätzliche Bodenuntersuchungen werden deshalb nicht für erforderlich gehalten.*

*In der Begründung werden die Untersuchungsergebnisse des Geotechnischen Gutachtens ergänzt.*

*Lage zu Gewässern*

*Bei dem Gewässer handelt es sich nicht um den Mühlbach, sondern um einen Entwässerungsgraben, der in der Unterhaltslast des Wasser- und Bodenverbandes Schlehdorf liegt. Unabhängig davon wurden die Baugrenzen so gewählt, dass ein mindestens 5m breiter Abstand zum Mühlbach erhalten bleibt. Zudem wurde entlang der Uferbereiche ein Grünstreifen festgesetzt, der gemäß der Grünordnung bepflanzt werden sollte.*

*Die Westseite des Grabens wird im südlichen Teil des Geltungsbereichs gärtnerisch durch die Anlieger genutzt. Die Uferbereiche liegen auf privaten Grundstücken. Eine Befahrung mit Lkw ist in diesem Bereich in Abschnitten nur sehr eingeschränkt über die bestehenden Verrohrungen möglich. Diese Nutzungen bestehen bereits seit vielen Jahren und haben die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Entwässerungsgrabens bisher nicht beeinträchtigt.*

*Altlastenverdachtsflächen*

*Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf die notwendige Anzeigepflicht, sollten während der Bauphase Altlasten aufgefunden werden. Eine Planänderung wird nicht erforderlich.*

*Wasserversorgung*

*Die Gemeinde Schlehdorf hat in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Versorgungssicherheit zu verbessern (Neubau zweiter Tiefbrunnen, Sanierung von schadhaften Versorgungsleitungen). Zudem ist ein Ringschluss des Ortsteiles Unterau zum Gewerbegebiet geplant, sodass die Versorgungssicherheit erneut stark verbessert wird. Die Wasserverluste sind in den teils sehr alten Versorgungsleitungen (zum Teil aus dem Jahr 1905) begründet. Die Erneuerung wird nach und nach mit notwendigen Straßensanierungen erfolgen. Eine Planänderung wird diesbezüglich nicht erforderlich.*

*Abwasserentsorgung*

*Die Kanalisation wurde im Jahr 2015 generalsaniert. Fremdwassereinträge sind nicht mehr erkennbar. Der Jahresbericht zur Eigenüberwachung 2015 wird dem WWA bis spätestens 01. März 2016 vorgelegt.*

*Niederschlagswasserbeseitigung*

*Die Hinweise zeigen bereits auf, dass nur eine flächige Versickerung mit Mulden für die Entsorgung des Niederschlagswassers möglich ist. Zudem wird dazu in der Begründung der Sachverhalt erläutert. Das Straßenabwasser wird über eine parallel zur Straße verlaufende Mulde bzw. in die vorhandenen Grünstreifen versickert. Eine Planänderung wird diesbezüglich nicht erforderlich.*

**Beschluss:**

Der Abwägungsvorschlag wird als Abwägungsbeschluss übernommen. Die Begründung ist hinsichtlich der Ergebnisse des geotechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 10 zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Weiter wird noch die künftige Höhenentwicklung im Gebiet erörtert, die im bisherigen Entwurf einheitlich auf 6,50m festgelegt war. Aufgrund der Festsetzungen im derzeit gültigen Bebauungsplan und den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten, sollte die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude auch abgestuft erfolgen.

**Beschluss:**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen von 5 m werden auf 5,80 m und von 6,20 m auf 6,50 m erhöht.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

**Verfahrensleitender Beschluss:**

Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend der heute gefassten Beschlüsse zu ergänzen bzw. zu berichtigen. Der Entwurf wird mit Begründung anschließend erneut öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt. Stellungnahmen dürfen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

|  |  |
| --- | --- |
| **4 .** | Beratung und Beschluss zur Änderung des Fllächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1729, Ortsteil Kreut |

Der Vorsitzende erläutert, dass bereits im Gemeinderat darüber beraten wurde, für das vorgenannte Grundstück einen Bebauungsplan aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan zu ändern. Insbesondere soll der Bereich als Sondergebiet festgesetzt werden, damit die touristische Ausrichtung weiterentwickelt werden kann.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB für die Grundstücke Fl.Nrn. 1729 und 1734 (Zufahrtsstraße), Gemarkung Schlehdorf. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sind im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die Kosten der Planung sind von den Eigentümern des Grundstückes Fl.Nr. 1729 zu übernehmen. Dies ist vor Einleitung des Verfahrens durch Vertrag sicher zu stellen. Mit der Planung wird das Büro AGL in Etting/Polling beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

|  |  |
| --- | --- |
| **5 .** | Missionsdominikanerinnen Schlehdorf, Bauantrag zum Neubau eines Klosters auf dem Grundstück fl.Nr. 264, Nähe Unterauer Straße |

Der Vorsitzende stellt den Bauantrag vor. Der Lageplan sowie die Ansichten werden vorgestellt. Nach kurzer Erörterung des Bauantrages wird folgender Beschluss gefasst

Beschluss:

Zu dem Bauantrag der Missionsdominikanerinnen Schlehdorf zum Neubau eines Klosters auf dem Grundstück Fl.Nr. 264 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Befreiung von der Festsetzung Nr. 3.3 (Versiegelung des Bodens) des Bebauungsplanes Nr. 10 wird zugestimmt, da es sich nur um eine geringfügige Wegefläche handelt und das Oberflächenwasser seitlich versickern kann.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

|  |  |
| --- | --- |
| **6 .** | Gebhard Merkle und Gabi Burkhart-Merkle; Bauantrag zum neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1318/2, Unterau |

Der Vorsitzende stellt den Bauantrag vor. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und fügt sich in die vorhandene Bebauung ein.

Beschluss:

Das Grundstück Fl.Nr. 1318/2, Unterau, befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird daher erteilt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

|  |  |
| --- | --- |
| **7 .** | Bezirk Oberbayern, Neubau eines Eingangsgebäudes mit Museumsgastronomie für das Freilichtmuseum Glentleiten auf dem Grundstück fl.Nr. 1731/1, erneute Behandlung |

Über das vorgenannte Bauvorhaben wurde bereits im Rahmen des Zustimmungsverfahrens entschieden. Da nicht alle beteiligten Stellen die Zustimmung erteilt haben, muss das Vorhaben nun im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat sich bereits in seiner Sitzung am 09. Juni 2015 mit der Angelegenheit befasst und u.a. folgendes beschlossen:

*„……Voraussetzung für die Zustimmung ist, dass der Durchgangsverkehr zum Alpengasthof Kreut-Alm während der Bauphase und auch anschließend im laufenden Betrieb des neuen Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Der Gemeinderat begrüßt die Aussage der Regierung von Oberbayern, dass der gastronomische Betrieb nur für die Zwecke des Museums geöffnet wird.“*

An dem Beschluss wird unverändert festgehalten.

Ergänzend wird auf folgendes hingewiesen:

Durch die Verlegung des Zugangsgebäudes auf die Ostseite der (noch nicht öffentlich gewidmeten) Zufahrtsstraße und die weiterhin bestehenden Parkflächen auf der Westseite müssen künftig alle Besucher die Zufahrtsstraße überqueren. Dies kann wegen des Zielverkehrs zum Alpengasthof Kreut-Alm zu Gefährdungen der Verkehrsteilnehmer führen und stellt insgesamt eine Verschlechterung der Verkehrssituation dar. Es wird daher angeregt zu prüfen, ob eine Verlegung der Zufahrtsstraße nach Westen (westlich der Parkflächen) möglich ist. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Wasserver- und Abwasserentsorgung nicht durch die Gemeinde Schlehdorf erfolgen kann und hierzu ggfs. gesonderte Vereinbarungen mit der Gemeinde Großweil zu treffen sind.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

|  |  |
| --- | --- |
| **8 .** | Bekanntgaben und Anfragen |

**a) Bauantrag Heinle:**

Kurz nachdem die Einladung versendet wurde, ist noch ein Bauantrag „umnutzung einer Holzlege in Heizraum, Anbau einer Holzlege“ von Herrn Manfred Heinle eingegangen. Aufgrund der geringfügigkeit des Vorhabens bittet der Vorsitzende darum, dass dieser Bauantrag direkt mit dem gemeindlichen Einvernehmen an das Landratsamt weitergegeben werden kann.

Es besteht Einvernehmen im Gremium und daher wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag von Herrn Manfred Heinle wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

**b) Deutsche Telekom;**Die Errichtung eines Glasfasernetz im Bebauungsplangebiet Nr. 10 bis in die Gebäude (FTTH-Technologie) geplant. Damit können Bandbreiten bis zu 200 Mbit/s Download bzw. 100 Mbit/s Upload erreicht werden.  
 **c) Wohnungen für sog. Fehlbeleger gesucht (derzeit 14 Personen)**Es soll ein Aufruf im nächsten „Schlehdorf aktuell“ stattfinden.  
 **d) Sitzungstag:**

Als neuer Sitzungstag wird künftig der erste Donnerstag im Monat (nächste Sitzung 07.04.?)angestrebt.

**e) Tourismus/Übernachtungszahlen 2015:**Der Vorsitzende berichtet kurz von den aktuellen Übernachtungszahlen.28.878 Übernachtungen ( + 22 %)  
 8.463 Gästeankünfte ( + 22 %)

**f) Bebauungsplan Nr. 10**

der Vorsitzende berichtet davon, dass heute die Vergabekriterien für den Bebauungsplan Nr. 10 erarbeitet werden und dann die Interessenten in Kürze kontaktiert werden.