

Gemeinde Schondorf am Ammersee



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

Sitzung des Gemeinderates Schondorf am Ammersee

vom 28. August 2024

im Sitzungssaal des Rathauses Schondorf

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Alexander Herrmann

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat Schondorf ist somit beschlussfähig.

Gremiumsmitglieder:

Bemerkung:

Martin Wagner
Thomas Betz
Michael Deininger
Andreas Ernst
Rudi Hoffmann
Luzius Kloker
Sabine Pittroff
Wolfgang Schraml
Simon Springer
Anna Wagenknecht
Stefanie Windhausen-Grellmann

Entschuldigt sind

Helga Gall
Bettina Hölzle
Rainer Jünger
Franziska König
Tobias Widemann

Öffentliche Sitzung:

1. Anerkennung der Sitzungsniederschrift vom 07.08.2024, öffentlicher Teil
2. Bericht über Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Informationen an den Gemeinderat / Verschiedenes
- 3.1 Aktuelle Finanzzahlen Haushalt Schondorf 2024 (Stand 20.08.2024)
4. Vorstellung Konzept Christkindlmarkt 2024
5. 1. Änderung Bebauungsplan Leitenweg-West: Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen
6. Bebauungsplan Landsberger Straße-Mitte, Klärung der offenen Fragen
7. Bebauungsplanersetzende Abwägungsentscheidung gem. §125 Abs.2 BauGB f. Ersterschließung Kirchenäcker
8. Antrag auf Vorbescheid; Energetische Sanierung Bestandsgebäude, Erneuerung Dachstuhl und Dach, Erhöhung Dachstuhl, Anbau Wiederkehr Südseite, Umnutzung Keller, Sanierung 3 Wohneinheiten; Kirchberg 3, Flurstück 365/2, Gem. Unterschondorf
9. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau an Bestand; Erweiterung der bestehenden Wohnung im EG und OG; Lindenstraße 4; Flur Nr. 933/4; Gemarkung Oberschondorf
10. Marktplatzverteiler Wochenmarkt
11. Städtebauliche Planungs- und Beratungsleistungen in interkommunaler Zusammenarbeit; Fortsetzung Sanierungsberatung
12. Erlass einer Entschädigungssatzung für die Gemeinde Schondorf am Ammersee
13. Bericht über den Sitzungsvollzug der letzten Gemeinderatssitzung, öffentlicher Teil
14. Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Sodann wurde in die Tagesordnung eingetreten. Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Öffentliche Sitzung

1. Anerkennung der Sitzungsniederschrift vom 07.08.2024, öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Dank an Herrn Wagner für die lange Zeit, die er Herrn BGM Herrmann vertreten hat. Es ist ganz hervorragend gelaufen.

Am Sonntag, 8.9.2024 veranstaltet der Schondorfer Kreis anlässlich des Tags des offenen Denkmals Führungen in der Villa Rustica. 10.00 – 16.00 Uhr immer zur vollen Stunde.

Diskussionsverlauf:

Frau Wagenknecht fragt nach, ob sich Herr Jünger gemeldet hat, bezüglich noch offener Punkte aus dem Rechnungsprüfungsausschuss. Fragen zu den Antworten.

Beschluss:

Die Sitzungsniederschrift vom 07.08.2024, öffentlicher Teil, wird vollinhaltlich anerkannt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Stimmberechtigt	JA	NEIN
12	12	11	0

Hinweis:

Hr. BGM Herrmann enthält sich einer Stimmabgabe wegen damaliger Abwesenheit.

2. Bericht über Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung

Sachverhalt:

Sanierung Greifenberger Straße; Auftragsvergabe Bauleistungen und Gutachterleistungen

Beschluss 1:

Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung die Fa. Strommer, Schongau mit Angebot vom 22.07.2024 und einer Angebotssumme in Höhe von 314.380,95 € brutto zu beauftragen.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung dem wirtschaftlich günstigsten Bieter Fa. Blasy Mader mit Angebot vom 16.07.2024 und einer geschätzten Angebotssumme in Höhe von 2.068,22 € brutto als baubegleitenden Sachverständigen zu beauftragen. Das Angebot wird nach tatsächlichem Aufwand und anfallenden Material abgerechnet.

Anschaffung der Möblierung für eine vierte Krippengruppe

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit dem Kauf der Möblierung für die vierte Krippengruppe bei der Firma Widmaier zu einem Preis von € 13.558,09 brutto.

3. Informationen an den Gemeinderat / Verschiedenes

Sachverhalt:

Es werden Vorschläge für die Verleihung des Ehrenzeichens des Bayerischen Ministerpräsidenten angefragt. Der Gemeinderat wird gebeten, Vorschläge an Herrn BGM Herrmann weiterzuleiten.

Aufgrund der Finanzzahlen zum Halbjahr schlägt Herr Herrmann vor, demnächst eine Finanzausschuss-Sitzung abzuhalten.

3.1 Aktuelle Finanzzahlen Haushalt Schondorf 2024 (Stand 20.08.2024)

Sachverhalt:

Die zu erwartenden Gewerbesteuersolleinnahmen (Jahreswert) betragen derzeit

2.301.862,00 €.

Der Haushaltsansatz lautete 2.500.000,00 €.

Dies bedeuteten Mindereinnahmen von -198.138,00 €.

Einkommensteuer (bisher 2 von 4 Raten):

Die Einnahmen betragen 1.809.390,00 €.

Hochgerechnet auf 4 Raten 3.618.780,00 €.

Der Haushaltsansatz lautete 3.670.000,00 €.

Somit wären es Mindereinnahmen von -51.220,00 €

Umsatzsteuerbeteiligung (bisher 1 von 4 Raten):

Die Einnahmen betragen 65.277,00 €.

Hochgerechnet auf 4 Raten 130.554,00 €.

Der Haushaltsansatz lautete 136.600,00 €.

Somit wären es Mindereinnahmen von -6.046,00 €.

Einkommensteuerersatz (Teil der Einkommensteuer) (bisher 2 von 4 Raten):

Die Einnahmen 132.923,00 €.

Hochgerechnet auf 4 Raten 265.846,00 €

Der Haushaltsansatz lautete 293.600,00 €.

Somit wären es Mindereinnahmen von -27.754,00 €.

Grunderwerbsteueranteil (monatliche Überweisung der tatsächlich angefallenen Steuer):

Die Einnahmen betragen 91.541,63 € Monate Dezember 23- Juli 24

Prognose (Hochrechnung auf das Jahr) 137.312,45 €.

Der Haushaltsansatz lautete 400.000,00 €.

Somit wären es Mindereinnahmen von -262.687,55 €.

Schlüsselzuweisung:

Die Einnahmen betragen 5.802,00 €.

Jahresbetrag 11.604,00 €.

Der Haushaltsansatz lautete 11.600,00 €.

Somit wären es Mehreinnahmen von 4,00 €.

Die zu erwartenden Einnahmen der Zweitwohnungssteuer (Jahreswert) betragen derzeit

151.457,83 €.

Der Haushaltsansatz lautete 150.000,00 €.

Dies bedeuteten Mehreinnahmen von 1.457,83 €.

Es sind bisher die Bestandsfälle des Vorjahres in Soll gestellt.

Im Vorjahr wurden 79.430,48 € eingenommen.

Kassenkredit:

Derzeit werden keine Kassenkredite in Anspruch genommen.

20.08.2024

Andreas Hanel

4. Vorstellung Konzept Christkindlmarkt 2024

Sachverhalt:

Frau Wegener stellt dem Gemeinderat die Idee vor, den Christkindl-Markt in diesem Jahr in der Seeanlage abzuhalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt zu, dass der Christkindlmarkt im Jahr 2024 in der Seeanlage abgehalten wird (siehe Planung in der Präsentation).

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Stimmberechtigt	JA	NEIN
12	12	12	0

Beschluss:

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Veranstalter im Rahmen ihres Budgets (€ 5.000,-) auch Hütten kaufen können.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Stimmberechtigt	JA	NEIN
12	12	12	0

5. 1. Änderung Bebauungsplan Leitenweg-West: Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Schondorf am Ammersee hat in seiner Sitzung 07.02.2024 den Entwurf des Planungsverbandes München zur 1. Änderung Bebauungsplan „Leitenweg-West“ mit Plandatum 07.02.2024 gebilligt und die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beauftragt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus nachfolgendem Lageplan ersichtlich:



Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

In der Zeit vom 05.03.2024 bis 05.04.2024 fand eine öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB, sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen müssen nun abgewogen werden. Diese ist Anlage der Sitzungsniederschrift.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Schondorf nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit Behördenbeteiligung, Kenntnis.

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung am 28.08.2024 abgewogen und sind als Anlage 1 Bestandteil der Sitzungsniederschrift vom 28.08.2024.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schondorf beschließt den Bebauungsplan „Leitenweg-West“ – 1. Änderung mit Begründung in der Fassung vom 28.08.2024 unter der Maßgabe, dass die beschlossene Klarstellung in den Bebauungsplan eingearbeitet wird, als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan „Leitenweg-West“ – 1. Änderung in der Fassung vom 28.08.2024 ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend
12

Stimmberechtigt
12

JA
12

NEIN
0

6. Bebauungsplan Landsberger Straße-Mitte, Klärung der offenen Fragen

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wird nicht behandelt.

7. Bebauungsplanersetzenze Abwägungsentscheidung gem. §125 Abs.2 BauGB f. Ersterschließung Kirchenäcker

Sachverhalt:

Die Verkehrsanlage ‚Kirchenäcker‘ soll technisch fertig hergestellt werden. Die Planung der Erschließungsanlage ist mit Gemeinderatsbeschluss vom 19.01.2022 beschlossen wurden.

Die geplante Baumaßnahme Kirchenäcker erstreckt sich auf das Gemeindegebiet innerorts und wird mit einem Abstand von 5,00 m ab Nordgrenze Grundstück Fl.-Nr. 548 Richtung Süden mit dem Außenbereich abgegrenzt. Das Grundstück Fl.Nr. 548 liegt dabei innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Steinwiesenweg und ist somit im Zusammenhang bebaut. Auf der Ostseite des Kirchenäckers stellt die Aussegnungshalle des Friedhofs das nördliche Gebäude des Bebauungszusammenhangs dar, wodurch die Abgrenzung des Innenbereichs auf Höhe des 5,00m Abstands zur Nordgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 548 auch auf der Ostseite des Kirchenäckers bestätigt wird.

Die Fahrbahn Kirchenäcker ist bisher nur in Teilen mit Spritzasphalt ohne Entwässerungseinrichtungen vorhanden, dies stellt keine technische Herstellung bzw. Ersterschließung gem. KAG dar. Diese Maßnahme ist als ein „reines“ Provisorium zu betrachten und dient nicht der endgültigen Herstellung, sondern gehen ihr voraus (sog. Zwischenherstellung). Eine Herstellung mit Spritzasphalt wird in der Ausbaupraxis für Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen für Wege und nicht Erschließungsstraßen verwendet und stellt gem. KAG keine technische Herstellung der Erschließungsanlage dar.

Zur Abrechnung der Erschließungsbeitragskosten muss eine Abschnittsbildung Innenbereich/Außenbereich vorgenommen werden. Mit dem vorgesehenen Verfahren gemäß § 125 Abs. 2 BauGB soll die Rechtsgrundlage geschaffen werden, dass die Gemeinde Schondorf dem gesetzlichen Auftrag zur Beitragserhebung nachkommen kann. Der Aufwand für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen wird üblicherweise über Erschließungsbeiträge refinanziert, zu deren Erhebung die Abwägungsentscheidung zu treffen ist.



Die nachfolgenden Anforderungen gemäß BauGB sind abzuwägen und zu protokollieren.

§ 125 Abs. 2 BauGB gibt vor, *Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so dürfen Anlagen nur hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Absatz 4 bis 7 bezeichneten Anforderungen entsprechen*

Die Anforderungen stellen sich nach §1 Absatz 4 bis 7 BauGB wie folgt zusammen:

- (4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.
- (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

Anforderungen	Abwägung
1. allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	bedacht
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	bedacht
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung	bedacht
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	bedacht
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	bedacht
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	bedacht
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	nicht relevant
a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	nicht relevant
b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	nicht relevant
d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	nicht relevant
e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	bedacht
f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	nicht relevant
g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	nicht relevant
h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	nicht relevant
i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	nicht relevant
j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	nicht relevant
8. die Belange	nicht relevant
a. der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	bedacht
b. der Land- und Forstwirtschaft,	bedacht
c. der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	nicht relevant
d. des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	bedacht
e. der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	bedacht
f. der Sicherung von Rohstoffvorkommen,	nicht relevant
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und	nicht relevant

Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	nicht relevant
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	nicht relevant
12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,	nicht relevant
13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,	nicht relevant
14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.	nicht relevant

(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Abwägung und intensive Beratung der relevanten Punkte (siehe nachfolgende Aufstellung) erfolgte bereits im Rahmen der Diskussion des Gemeinderates zur Planung des Ausbaus. Unter anderem wurde der Straßenverlauf aus Gründen des Denkmalschutzes am Gebäude St.-Anna-Straße 25 so geändert, dass keine Gefahr für das Denkmal besteht. Die Erschließung der Anwohner aber auch des gemeindlichen Friedhofes und der St. Anna Kirche wurden durch den Ausbau gesichert. Gleiches gilt für die Trassenführung der einzelnen Ver- und Entsorger, wie z.B. Ammerseewerke gKU, Zweckverband Wasserversorgung, Strom, Gas und den Telekommunikationsunternehmen. Vor allem die sachgerechte Abführung des Oberflächenwassers wurde im Rahmen des Ausbaus erreicht. Da die Trassenführung sich zum vorherigen Straßenverlauf nicht geändert hat, somit keine neuen Flächen beansprucht und versiegelt wurden, konnten die Belange des Umwelt- und Naturschutzes als nicht relevant betrachtet werden.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen Kirchenäcker in o.g. Bereich entspricht den Anforderungen gem. § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB:

Die Ziele der Raumordnung werden durch Herstellung der Erschließungsanlage Kirchenäcker nicht beeinträchtigt. Mit Herstellung der Erschließungsanlage Kirchenäcker werden die östlich und westlich davon gelegenen Grundstücke erschlossen. Eine alternative Erschließungsmöglichkeit dieser Grundstücke besteht hinsichtlich der gewachsenen Bebauungsstrukturen nicht, lediglich die Grundstücke Fl.Nr. 548 und 123 und 124 sind alternativ über die Straße Gartenäcker bzw. St.-Anna-Straße erschlossen.

Die dauerhafte Sicherung der Erschließung der Grundstücke entlang des Kirchenäckers trägt dem Belang der Sicherheit der Wohnbevölkerung hinsichtlich der Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge Rechnung. Des Weiteren stellt eine ausreichend gesicherte und dauerhafte Erschließung die Grundlage zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung dar, die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung werden somit berücksichtigt.

Insbesondere mit abzuwägen sind die Umstände, dass ein Baudenkmal direkt anliegt, die Zufahrt bzw. der Zugang zum gemeindlichen Friedhof betroffen ist und Rettungskräfte eine ausreichend gesicherte Zufahrt benötigen. Die Erschließungsanlage Kirchenäcker hat somit Auswirkungen über die direkten Anlieger des Kirchenäckers hinaus.

Es ist ein Abwägungsbeschluss zu fassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat trifft gem. § 125 Abs. 2 BauGB die bebauungsplanersetzende Abwägungsentscheidung, dass die Ersterschließung der Straße Kirchenäcker in der Planfassung vom 10.05.2023 erfolgt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Stimmberechtigt	JA	NEIN
12	12	11	1

8. Antrag auf Vorbescheid; Energetische Sanierung Bestandsgebäude, Erneuerung Dachstuhl und Dach, Erhöhung Dachstuhl, Anbau Wiederkehr Südseite, Umnutzung Keller, Sanierung 3 Wohneinheiten; Kirchberg 3, Flurstück 365/2, Gem. Unterschondorf

Sachverhalt:

Baurechtliche Einordnung:	§ 34 BauGB Baugebiet gem. BauNVO: (W) Wohnbaufläche Gebäudeklasse: 3 Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BayBO	Flächenberechnung:	<u>Grundstücksfläche:</u> 711,14 m ² <u>Grundfläche:</u> 147,85 m ² <u>Grundflächenzahl:</u> 0,191 <u>Geschossfläche:</u> 279,60 m ² <u>Geschossflächenzahl:</u> 0,36
Dachform: Dachneigung:	Satteldach Dachneigung Bestand: 43,09° Dachneigung Neu : 43,57°	Vollgeschosse: Traufhöhe: Firsthöhe:	II 5,71 m 9,13 m / Wiederkehr 7,73 m
Abweichungen/Befreiungen:	nein	Stellplätze:	5
Örtliche Bauvorschriften:	ja	Erschließung gesichert:	ja
Antragseingang Bauverwaltung:	08.08.2024	Weiterleitung ans LRA bis spätestens:	08.10.2024

Die Bauherrin stellt einen Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO.

Auf dem Flurstück 365/2 der Gemarkung Unterschondorf beabsichtigt die Bauherrin die

- Energetische Sanierung des Bestandsgebäudes
- Erneuerung des Dachstuhls und des Dachs
- Erhöhung des Dachstuhls
- Anbau einer Wiederkehr an der Südseite
- Umnutzung des Kellers
- Sanierung der 3 Wohneinheiten

Auf dem Flurstück 365/2 der Gemarkung Unterschondorf wurde mit Bescheid des Landratsamtes Landsberg a. Lech vom 07.11.1969 ein Einfamilienhaus mit nicht ausgebauten Dachgeschoss und einer Garage genehmigt und gebaut. Die Tektur zur Gesamtunterkellerung und Fassadenänderung wurde am 15.10.1970 genehmigt.

Das Bauvorhaben liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und ist vor diesem Hintergrund als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Bauvorhaben ist im Flächennutzungsplan nach den Maßgaben des § 17 BauNVO der Wohnbaufläche (W) zuzuordnen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO: Stellplatzsatzung, Abstandsflächensatzung, Werbeanlagensatzung und Einfriedungssatzung.

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Art. 4 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).

Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Ammersee-West.

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die Kanalisation im Trennsystem durch die Ammerseewerke gKU.

Dem Vorbescheid sind Fragen beigefügt, die das gemeindliche Einvernehmen berühren:

- **Art der Nutzung (§ 34 BauGB)**

1. „Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung **„Wohnen mit 3 Wohneinheiten und Parken“** gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?“

- **Maß der Nutzung (§ 34 BauGB)**

2. „Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit einer **Grundfläche 147,85 m² (GRZ 0,191)** planungsrechtlich zulässig?“

zu Frage 3 und 4

Dies ist die Abfrage, ob wir genauso hoch bauen dürfen wie Nachbar Kirchberg 5 (Kirn)
siehe Blatt 2 der Anlage

Kirchberg 5	WH 4,76	FH 9,64	FH ü NN 576,44	GR 147,99	Geschossigkeit II
-------------	---------	---------	----------------	-----------	-------------------

3. „Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit einer **Wandhöhe** von 4,78 m planungsrechtlich zulässig?“
4. „Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit einer **Firsthöhe** von 9,48 m planungsrechtlich zulässig?“
5. „Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit **II Vollgeschossen** bauplanungsrechtlich zulässig?“

6. „Es sind **3 Wohneinheiten** vorgesehen / im Bestand vorhanden. Ist das planungsrechtlich zulässig?“
7. „In der Gebäudeklasse 3 muss ein Aufenthaltsraum laut Art. 45 Abs. 1 Satz 1 BayBO eine Raumhöhe von 2,40 m aufweisen. Im Keller beträgt die Raumhöhe im Minimum 2,20 m. Eine ausreichende Belüftung, Belichtung und ein zweiter Fluchtweg kann für die entscheidenden Aufenthaltsräume (Küche/Essen/Schlafen/KG) durch die geplante Abgrabung gewährleistet werden.“

„Kann ein Antrag auf **Abweichung von Art. 45 Abs. 1 Satz 1 BayBO** in Aussicht gestellt werden?“

Art. 45 BayBO Aufenthaltsräume

(1) ¹Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. ²Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.

(2) ¹Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. ²Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Nettogrundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

(3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Es ist darüber zu beraten, ob das geplante Bauvorhaben sich sowohl hinsichtlich seiner Grundfläche und Höhenentwicklung sowie auch in Bezug auf die umgebende Bebauung (Seebergsiedlung) einfügt.

Es ist ein Beschluss zu fassen, ob das gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt werden soll.

Beschluss:

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass ein Wohnhaus im WA gebaut werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Stimmberechtigt	JA	NEIN
12	12	12	0

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer maximalen Grundfläche von **147,85 m² (GRZ 0,191)** zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Stimmberechtigt	JA	NEIN
12	12	12	0

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer maximalen **Wandhöhe von 4,78 m** zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Stimmberechtigt	JA	NEIN
12	12	12	0

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer maximalen **Firsthöhe von 9,48 m** zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Stimmberechtigt	JA	NEIN
12	12	12	0

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einem Bauvorhaben mit **II Vollgeschossen** bauplanungsrechtlich zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Stimmberechtigt	JA	NEIN
12	12	12	0

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einem Vorhaben mit **3 Wohneinheiten** planungsrechtlich zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Stimmberechtigt	JA	NEIN
12	12	11	1

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Genehmigung eines Antrag auf **Abweichung von Art. 45 Abs. 1 Satz 1 BayBO (Aufenthaltsräume)** zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Stimmberechtigt	JA	NEIN
11	11	0	11

Hinweis:

Das GR-Mitglied Deininger war bei der Beratung und Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.

9. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau an Bestand; Erweiterung der bestehenden Wohnung im EG und OG; Lindenstraße 4; Flur Nr. 933/4; Gemarkung Oberschondorf

Sachverhalt:

Baurechtliche Einordnung:	§ 34 BauGB Baugebiet gem. BauNVO: (W) Wohnbaufläche Gebäudeklasse: 2 Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BayBO	Flächenberechnung:	<u>Grundstücksfläche:</u> 338 m ² <u>Grundfläche:</u> 101,45 m ² <u>Grundflächenzahl:</u> 0,30 <u>Geschossfläche:</u> 198,75 m ² <u>Geschossflächenzahl:</u> 0,59
Dachform: Dachneigung:	Satteldach	Vollgeschosse: Firsthöhe:	8,545 m
Abweichungen/Befreiungen:	nein	Stellplätze:	2
Örtliche Bauvorschriften:	ja	Erschließung gesichert:	ja
Antragseingang: Bauverwaltung:	02.08.2024	Weiterleitung ans LRA bis spätestens:	02.10.2024

Die Bauherrin plant den Anbau an ein Bestandsgebäude und die Erweiterung der bestehenden Wohnung im EG und OG sowie Garagen im KG auf dem Flurstück 933/4 der Gemarkung Oberschondorf.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2023 das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid erteilt (Abstimmungsergebnis 10 : 0). Das Landratsamt Landsberg am Lech hat die Bauvoranfrage am 17.04.2024 (AZ V-602-2023-6) bauplanungsrechtlich genehmigt.

Das Bauvorhaben liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und ist vor diesem Hintergrund als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Bauvorhaben ist im Flächennutzungsplan nach den Maßgaben des § 17 BauNVO der Wohnbaufläche (W) zuzuordnen.

Es ist darüber zu beraten, ob das geplante Bauvorhaben sich sowohl hinsichtlich seiner Grundfläche und Höhenentwicklung sowie auch in Bezug auf die umgebende Bebauung einfügt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO: Stellplatzsatzung, Abstandsflächensatzung, Werbeanlagensatzung und Einfriedungssatzung.

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Art. 4 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).

Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Ammersee-West.

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die Kanalisation im Trennsystem durch die Ammerseewerke gKU.

Es ist darüber zu beraten, ob das geplante Bauvorhaben sich sowohl hinsichtlich seiner Grundfläche und Höhenentwicklung sowie auch in Bezug auf die umgebende Bebauung einfügt.

Es ist ein Beschluss zu fassen, ob das gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt werden soll.

Beschluss:

Der Gemeinderat Schondorf am Ammersee nimmt den Antrag auf Baugenehmigung zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Anbau an Bestand und der Erweiterung der bestehenden Wohnung im EG und OG auf dem Flurstück 933/4 der Gemarkung Oberschondorf.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Stimmberechtigt	JA	NEIN
11	11	10	1

Hinweis:

Das GR-Mitglied Deininger war bei der Beratung und Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.

10. Marktplatzverteiler Wochenmarkt

Sachverhalt:

Für den Wochenmarkt wird ein fester Stromanschlusskasten benötigt. Dieser könnte neben den Treppen am Hintereingang zum Rathaus angebracht werden. Der angebotene Marktplatzverteilerschrank verfügt über 15 Schukosteckdosen, zwei Starkstromdosen mit 16 Ampere, zwei Starkstromdosen mit 32 Ampere und eine Starkstromsteckdose mit 63 Ampere.

Angefragt wurden die Arbeiten bei drei Firmen. Es gingen zwei Angebote ein.

1.	Elektro Steer GmbH, Schondorf	6.730,05 EUR brutto
2.		7.660,09 EUR brutto

Zusätzlich ist durch Bayernwerk noch ein Wandlerschrank nötig. Der Standort für den Wandlerschrank wäre neben dem Marktplatzverteiler, der Anschlusspunkt ist der Stromverteiler zwischen dem Jugendhaus und Edeka. Dafür sind Erdarbeiten nötig um ein Stromkabel zwischen Stromverteiler und Wandlerschrank zu verlegen.

Die Arbeiten wurden bereits Ende letzten Jahres bei Bayernwerk angefragt. Bisher ist leider noch kein Angebot eingegangen.

Die Kosten werden auf rund 10.000,00 EUR brutto geschätzt.

Haushaltsrechtliche Auswirkung:

Haushaltsstelle	Ansatz HH 2024	Ausgaben bisher
060.9400	60.000,00 €	8.092,65€

Die Ausgabe wird dem Rathausgebäude zugeordnet, da durch den Stromanschluss dies ein baulicher Bestandteil des Rathauses wird.

Da es sich um eine freiwillige Aufgabe handelt, sollte auch auf die Haushaltssituation der Folgejahre gesehen, gewährleistet werden, dass die Stromkosten mit den Verbrauchern abgerechnet werden.

Haushaltsmittel für die Auftragsvergabe stehen zur Verfügung.

Beschluss:

Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung für die Errichtung eines Marktplatzverteilers am Rathaus die Firma Elektro Steer GmbH aus Schondorf, auf Grundlage ihres Angebots vom 25.10.2023 über 6.730,05 EUR brutto zu beauftragen.

Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung für die Errichtung eines Marktplatzverteilers am Rathaus die Firma Bayernwerk GmbH, bis zu einer Grenze von 10.000,00 EUR brutto zu beauftragen. Die Verwaltung muss prüfen, ob eine Einsparung durch eigene Bodenarbeiten möglich ist.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend
12

Stimmberechtigt
12

JA
4

NEIN
8

Hinweis:

Damit ist der Antrag abgelehnt.

11. Städtebauliche Planungs- und Beratungsleistungen in interkommunaler Zusammenarbeit; Fortsetzung Sanierungsberatung

Sachverhalt:

Mit GR-Beschluss vom 20.10.2021 wurde das Büro a. Weisel architektur +Stadtplanung in Kombination mit Fr. Architektin Kathrin Hess in interkommunaler Zusammenarbeit der Gemeinden Greifenberg, Schondorf und Utting beauftragt für verschiedene Leistungsbausteine:

- Durchführung der vorbereitenden Untersuchung (S +G),
- Flächenmanagement (G) und für
- Beratungsleistungen zur Sanierungsbetreuung (S+G+U).

Der Bearbeitungs- und Beschlussfassungszeitraum bis zur endgültigen Sanierungssatzung begonnen im Jahr 2021 dauert bis dato an. Das Büro a.Weisel architektur+Stadtplanung hat die Verwaltung aufgrund der langen Zeitdauer angesprochen und ab dem Leistungszeitraum 01.04.2024 aufgrund der allgemeinen Wirtschaftslage und stattgefundenen Inflation vorgeschlagen die vereinbarten Stundensätze in Höhe von 85,00 € netto bis 50,00 € netto zzgl. 4% NK und 19 % MwSt um jeweils 10,00 netto zu erhöhen. Die Verwaltung hat eine Erhöhung der Stundensätze mit der ROB, Fr. Nixel abgestimmt und erhielt fernmündlich eine Zustimmung.

Weiterhin hat das Planungsbüro einen Vorschlag für Beratungsleistungen nach Beschlussfassung der Sanierungssatzung über Städtebauliche (Sanierungs-) Beratung den Gemeinden unterbreitet. Die Leistungen betreffen die Beratung der Gemeinden bei allen die Sanierungsdurchführung betreffenden förderrechtlichen, städtebaulichen und baurechtlichen Belangen und Problemen einschließlich der Stellungnahme zu Einzelvorhaben gemäß §144 BauGB. Das Angebot beläuft sich auf 12.000 netto /Jahr und Gemeinde. Die Beratungsleistung wird für ein weiteres Jahr vorgeschlagen ab dem Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Sanierungssatzung. Eine Verlängerungsoption besteht nicht, da nur max. 4 Jahre Beratungsleistung als förderfähig anerkannt werden. Die Kosten bis zum Zeitpunkt 10/2025 würden in Höhe von 14.851,20 € brutto anfallen.

Eine Förderfähigkeit besteht grundsätzlich, muss aber durch einen Zuwendungsantrag per Bewilligungsbescheid vor Beauftragung bei der ROB beantragt werden. Der Fördersatz beträgt bei interkommunaler Zusammenarbeit 80 % der förderfähigen Kosten. Der hier anfallende Eigenanteil der Gemeinde liegt dann bei ca. 2.970,24 €. Würde sich eine der drei Gemeinden dazu entschließen nicht mehr interkommunal zu agieren, wird der Fördersatz für diese Gemeinde auf 60% gekürzt. Die hier angebotenen Leistungen und Stundensätze zur Sanierungsberatung bei Sanierungsdurchführung wurde mit der ROB Fr. Nixel abgestimmt.

Beschluss:

Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung die Erhöhung der Stundensätze um jeweils 10,00 € pro Stunde zzgl. 4 % NK und 19% MwSt für noch zu stellende bzw. zu erwartende Rechnungen ab dem Leistungszeitraum 01.04.2024 anzuerkennen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Stimmberechtigt	JA	NEIN
12	12	11	1

Beschluss:

Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung das Büro a. Weisel_architektur +Stadtplanung mit der städtebaulichen (Sanierungs-)Beratung nach Beschlussfassung zur Sanierungssatzung zu einem gedeckelten Angebotspreis in Höhe von 14.851,20 € brutto bis zum Zeitraum 10/2025 weiter zu beauftragen. Die Beauftragung erfolgt in Abhängigkeit von der Satzung der Sanierungssatzung.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Stimmberechtigt	JA	NEIN
12	12	10	2

12. Erlass einer Entschädigungssatzung für die Gemeinde Schondorf am Ammersee

Sachverhalt:

Bei dem Austragen des Gemeindeblatts handelt es sich um ein kommunales Ehrenamt, das zu entschädigen ist. Aus Gründen der Rechtssicherheit werden die Einzelheiten durch eine Entschädigungssatzung bestimmt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Satzung über die Entschädigung ehrenamtlich tätiger Personen – Entschädigungssatzung - vollinhaltlich zu. Die Satzung ist als Anlage 2 Bestandteil der Sitzungsniederschrift.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Stimmberechtigt	JA	NEIN
12	12	12	0

13. Bericht über den Sitzungsvollzug der letzten Gemeinderatssitzung, öffentlicher Teil

Sachverhalt:

- Verlängerung der Veränderungssperre-Satzung „Bahnhofstraße Ost“ ist veröffentlicht
- Vorbescheid Landsberger Str. – Info ging an LRA
- Brückenbauwerk Moraschbrücke Vergabe der Planerleistungen – beauftragt
- Beseitigung wildabgelagerter Grünschnitt – Beauftragung ist erl.
- Altlastenverdachtsfläche – Einholung eines weiteren Gutachtens – Fr. Wenzel kümmert sich
- Antrag auf Plakatierung - erl.

14. Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Sachverhalt:

- In der Bahnhofstraße steht ein roter Unfallwagen – Polizei wird informiert zur Halterermittlung
- Wilhelm-Leibl-Platz Abdeckung auf dem Brunnen ist defekt – Bauhof wird erneut darauf aufmerksam gemacht
- Hr. Kloker: Klärung der Frage, ob die Wege beim Landheim, die bisher immer öffentlich zugänglich waren, hinsichtlich eines Gewohnheitsrechts wieder geöffnet und genutzt werden können.
- Überprüfung Weg von der Kirche nach unten Rinne und Kies bei den oberen zwei Stufen sehr ausgewaschen
- In der Seeanlage bei Spielschiff gibt es ein großes Sicherheitsrisiko, weil an dem nebenstehenden Baum ein abgestorbener Ast herausragt – Herr Ernst wird gebeten, diesen absägen

- Ecke Bergstraße/Landsberger Straße - Gehsteig nicht zu begehen – Info an Frau Will
- Nachfrage von Hr. Schraml hinsichtlich Sanierungsgebiet, ob die Meldungen, die in der geplanten Abendveranstaltung aufgenommen werden, noch Berücksichtigung finden werden. Herr Herrmann führt aus, dass die Gemeinde derzeit eine zweite freiwillige Runde dreht, aufgrund der Aufregung in der Gemeinde. Anregungen aus der Bürgerveranstaltung werden, soweit sie sinnvoll sind, aufgenommen werden. Nach der erneuten Veranstaltung wird noch angepasst und dann gesetzt.

Sitzungsende: 21.35 Uhr

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Schondorf am Ammersee

Vorsitzender

Alexander Herrmann
Erster Bürgermeister

Beate Strohmeier
Schriftführerin