

## Urschrift

### Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

# Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung  
im Sitzungssaal des Rathauses Pähl

**am 21.02.2013**

## I. Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des Protokolls (öffentlich) vom 20.12.2012
2.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich) - 24.01.2013
3.	Vorstellung von Frau Regina Kreutterer als neue Mitarbeiterin der Gemeindeverwaltung Pähl
4.	Bauleitplanung - B-Plan "Am Wiesenhang" - 1. Auslegung - Beratung zu Einwendungen und Bedenken, Abwägung, Billigungs- und Feststellungsbeschluss
5.	Bauleitplanung - B-Plan "Am Eschgatter" - 1. Auslegung - Beratung zu Einwendungen und Bedenken, Abwägung, Billigungs- und Feststellungsbeschluss
6.	Bauleitplanung - B-Plan "Wettersteinstr." - 1. Auslegung - Beratung zu Einwendungen und Bedenken, Abwägung, Billigungs- und Feststellungsbeschluss
7.	Bauleitplanung - Erweiterungssatzung zum B-Plan "Ortskern Vorderfischen" - 1. Auslegung - Beratung zu Einwendungen und Bedenken, Abwägung, Billigungs- und Feststellungsbeschluss
8.	Bauleitplanung - 1. Änderungs- und Erweiterungssatzung zum Bebauungsplan "Pähler Feld" - Beschlussfassung zum vereinfachten Verfahren n.§13 BauGB
9.	Bauleitplanung - Bebauungsplan "Herrschinger Str"; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan "Herrschinger Str." und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.01.2012 im Parallelverfahren
10.	Genehmigung des Protokolls zur Infoveranstaltung Gewässerentwicklungskonzept v. 06.02.2013
11.	Vollzug der Baugesetze - Bauvoranfrage Gemarkung Fischen Fl.Nr. 925/1, 925/29, Seestr. 16, 16a
12.	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung von drei Wohnungen und einem Ateliers in einer Tenne im Gut Hochschloss auf dem Grundstück Flurnummer 3107/2, Gemarkung Pähl;
13.	Ausbau Dachgeschoss Rathaus - Angebot der Firma Ammer Lech Bau und Zimmerei Matthias Bartl
14.	Gewerbegebiet Pähl Süd - Kostenangebot zur Errichtung eines Pumpenhauses
15.	Winterdienst - Anschaffung eines Schneepfluges
16.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

## II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

## **ANWESEND**

Name

Bemerkung

### **Vorsitzender**

Werner Grünbauer

### **Mitglieder**

Alexander Zink

Thomas Baierl

Friedrich Bernhard

Daniel Bittscheidt

Wolfgang Czerwenka

Alfons Keller

Gerhard Müller

Hubert Pentenrieder

Peter Promberger

Franz Sailer

Anja Schmautz-Hannes

Kaspar Spiel

Johann Weber

Franz Wörl

**Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder geladen sind, die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt ist (Art. 47 Abs. 1 GO).**

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 15.02.2013 mittels schriftlicher Ladung durch den 1. Bürgermeister Werner Grünbauer erfolgt.

### **III: Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung (Art. 52 GO):**

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 15.02.2013 ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19:40 Uhr eröffnet und um 21:00 Uhr beendet.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Werner Grünbauer  
1. Bürgermeister

Regina Kreutterer

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 21.03.2013.

## **Begrüßung**

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 15.02.2013 mittels schriftlicher Ladung und Aushang durch den 1. Bürgermeister Werner Grünbauer erfolgt.

Der Vorsitzende stellte fest, dass der Gemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2, 3 GO beschlussfähig ist und eröffnet die Sitzung.

## **Öffentlicher Teil:**

### **1. Genehmigung des Protokolls (öffentlich) vom 20.12.2012**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat genehmigt das Protokoll vom 20.12.2012

**Abstimmung**  
**12 : 0**

### **2. Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich) - 24.01.2013**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat genehmigt das Protokoll vom 24.01.2013

**Abstimmung**  
**12 : 0**

### **3. Vorstellung von Frau Regina Kreutterer als neue Mitarbeiterin der Gemeindeverwaltung Pähl**

### **4. Bauleitplanung - B-Plan "Am Wiesenhang" - 1. Auslegung - Beratung zu Einwendungen und Bedenken, Abwägung, Billigungs- und Feststellungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen zur Bauleitplanung 1.Auslegung. Satzungsbeschluss gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Mit Beschluss am 26.07.2012 hat der Gemeinderat die Aufstellung der Bauleitplanung beschlossen und noch am selben Tag an den amtlichen Aushängen bekannt gemacht. Der Entwurf in der Fassung vom 28.11.12 wurde in der Gemeinderatsitzung am 06.12.2012 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit n. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Bekanntmachung an den amtlichen Aushängen am 31.12.2012. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖBS) sowie die Auslegung zur Einsicht bei der Gemeinde erfolgte in der Zeit vom 02.01.2013 bis einschließlich 04.02.2013 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Folgende TÖBS haben keine Einwendungen oder gaben keine Stellungnahmen ab, bzw. erteilten nur Hinweise:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten. Bayerischer Bauernverband. Abwasserverband Ammersee OST, Bayerisches Landesamt für Umweltfragen, Amt für ländliche Entwicklung, BUND-Bund Naturschutz, Deutsche Post AG, EON Penzberg, Handwerkskammer für München

und Oberbayern, IHK, Kabel Deutschland AG, Kath. Pfarramt Pähl St. Laurentius, Kreisbrandinspektion, Landesamt für Denkmalpflege, Landratsamt Weilheim Emissionsschutz, Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsicht, Regionaler Planungsverband 17, Staatl. Bauamt Weilheim, Tourismusverband Pfaffenwinkel, Vermessungsamt Weilheim, Wasserwirtschaftsamt Weilheim Regierung von Oberbayern - Landesplanung. (Zusammenfassung sh. Stellungnahme v. 11.02.2013)

#### Folgende TÖBS erteilen eine Stellungnahme.

Landratsamt Weilheim SG Naturschutz, LRA Weilheim SG Städtebau u. Bauleitplanung  
Zwei private Einwendungen lagen vor.

#### **Behandlung der Stellungnahmen und Einwendungen**

##### 1. Einwendung zu Nr. 5.5

LRA Weilheim Bauamt weist auf die ungenaue Festsetzung zu PV-Anlagen „in angemessenem Verhältnis“ hin.

##### Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen werden präzisiert. „PV-Anlagen sind bis zu 2/3 der Dachflächengröße bezogen auf die sonnenexponierte Seite des Daches zulässig“.

##### Beschluss:

Der TO wird unter TO 23 präzisiert. Eine Beschlussfassung wird dadurch obsolet bzw. durch TO 23 ersetzt.

#### **keine Abstimmung**

##### 2. Einwendung zu 6.

LRA Weilheim Bauamt bittet um verbindliche Festsetzung der Angabe zur Fußbodenoberkante FOK als Referenzmaß und nicht nur als Hinweis und weist auf die Widersprüchlichkeit in 4.1. hin.

##### Beschlussvorschlag:

Es wird die Fußbodenoberkante als Festsetzung aufgenommen.

##### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**12:0**

##### 3. Einwendung zu Nr. 6.1

LRA Weilheim Bauamt bittet um Präzisierung der Darstellung, ob Garagen und Nebenanlagen ausschließlich in den festgesetzten Flächen zulässig sein sollen.

##### Beschlussvorschlag:

Festsetzung dass Garagen und Nebenanlagen nur in den festgesetzten Flächen zulässig sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**12:0**

**Einwendungen zur Planzeichnung**

4. Einwendung LRA Weilheim SG Städtebau weist auf vermasste Angaben der Grundstücksflächen und der irreführenden Festsetzungen dazu hin.

Beschlussvorschlag:

Die Grundflächen werden an die blaue Grenze angeglichen und mit den Festsetzungen abgestimmt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**12:0**

5. Einwendung LRA Weilheim SG Städtebau zu der Überschreitung der abstandsfreien Wandhöhen bei Grenzgaragen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat macht sich die Ausführungen zu Eigen. Die Festsetzungen bei Haus 1 sind somit 1 Garage mit 3 m Grenzabstand und zusätzlich 2 FD-Garagen im Hang.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**12:0**

6. Einwendungen LRA Weilheim SG Städtebau zu der fehlenden Festsetzung für die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche im Süden.

Beschlussvorschlag:

Die Planzeichnung wird um das Planzeichen unter Ziff. 8 ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**12:0**

7. Einwendungen LRA Weilheim SG Städtebau und SG Naturschutz zu fehlenden Präzisierungen bei den Geländeschnitten bzw. Mauern

Beschlussvorschlag:

Es erfolgt folgender Vorschlag zur Ergänzung: „Mauern sind nur bis zu einer Höhe 1,20 m und in Natursteinmauerwerk oder Steinsatz zulässig. Der Grenzabstand muss mind. 1,20 m betragen und die Zwischenfläche bepflanzt werden“.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**12:0**

8. Einwendungen LRA Weilheim SG Städtebau weist darauf hin, daß die Hausschnitte nur als Hinweis dargestellt sind, aber verbindliche Angaben zum geplanten Gelände und den damit verbundenen Festsetzungen beinhalten.

Beschlussvorschlag:

Die Schnitte werden mit Wandhöhen ohne Kniestock als Festsetzung aufgenommen sowie um die Höhenangaben für das Gelände ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**12:0**

9. Einwendung LRA Weilheim SG Städtebau zu den Festsetzungen der Firsthöhe auf 7 Meter.

Beschlussvorschlag:

Eine Firsthöhe wird nicht festgesetzt

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**12:0**

10. Einwendung LRA Weilheim zu den unterschiedlichen Angaben zu Wandhöhen entlang der Straße 3,75 m oder 4,00 m.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung der Wandhöhen erfolgt einheitlich auf 4,00(3,80) m bzw. talseitig mit 6,95(6,75) Metern

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu und setzt die Wandhöhen einheitlich auf 3,90 m fest bzw. talseitig auf 6,75m fest.

**12:0**

11. Einwendung LRA Weilheim SG Städtebau zu den ungenauen Angaben der zulässigen Grundfläche

Beschlussvorschlag:

Die Angaben zur Grundfläche werden als maximal zulässige Grundfläche festgesetzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**12:0**

12. Einwendung LRA Weilheim SG Städtebau zu der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit bei Nebenanlagen um 50 %

Beschlussvorschlag:

Es erfolgt in den Festsetzungen der Zusatz „Ist die zulässige Grundfläche noch nicht erreicht, die Überschreitungsmöglichkeit durch andere Anlagen n. §19 (4) BauNVO aber bereits ausgeschöpft, darf die festgesetzte Garagenfläche von 20 bzw. 40 qm nicht in Anspruch genommen werden.

Beschluss:

Der Beschlussvorschlag zu den Festsetzungen zur Garagenfläche wird auf Empfehlung des Architekten H. Erhard von 20 qm auf 25 qm bzw. von 40 qm auf 50 qm geändert.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**12:0**

13. Einwendung LRA Weilheim SG Städtebau zu den Festsetzungen zum Kniestock

Beschlussvorschlag:

Es erfolgt hierzu keine Festsetzung zum Kniestock, sondern nur über die Wandhöhe

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu und bestimmt die Wandhöhe als Festsetzung.

**12:0**

14. Einwendung LRA Weilheim SG Städtebau reklamiert die mögliche Verschattung durch Garagen wegen der Dachneigung

Deswegen erfolgte die Festsetzung überwiegend mit Flachdachkonstruktion. Satteldach nur bei Garage 3 und 4 vorgesehen und mit 3m Abstand. Eine Änderung der Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**12:0**

15. Einwendung LRA Weilheim SG Naturschutz zur Grünordnung. Demnach fehlt die Festsetzung zum Ausschluss nicht heimischer Gehölze.

Beschlussvorschlag:

Es erfolgt die Textergänzung unter 9.2 und 9.3 , ausschließlich heimische Gehölze festzusetzen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**12:0**

16. Einwendung LRA Weilheim SG Naturschutz der eingezeichnete Baumbestand ist tatsächlich nicht vorhanden.

Beschlussvorschlag:

Eine entsprechende Anpassung wird in der Planzeichnung vorgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

Der TO wird nicht als Beschluss, sondern als Hinweis aufgenommen

**keine Abstimmung**

17. Einwendung LRA Weilheim SG Naturschutz zum Naturschutz. Demnach wird die Ostböschung als Ausgleichsfläche nur bis zu 300 qm anerkannt (ausgewiesen 576 qm).

Beschlussvorschlag:

Die ausgewiesene Fläche entspricht den üblichen Festsetzungen zur Eingrünung und bedarf keiner Ergänzung.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**12:0**

18. Einwendung LRA Weilheim SG Naturschutz zum Naturschutz. Demnach soll die Fläche im Südosten als Ausgleichsfläche mit aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Einbeziehung der Fläche ist weiterhin nicht vorgesehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**12:0**

19. Einwendung LRA Weilheim SG Naturschutz, die Ausgleichsflächen Nr. 380-382 Gemarkung Fischen sind hinsichtlich Bewertung und Dokumentation des Ist-Zustandes nicht präzisiert, der Kompensationsfaktor nicht ausreichend, die Flächenverfügbarkeit und weitere Nachweise nicht vorliegend.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise nimmt die Gemeinde sowie das Planungsbüro Erhard auf und wird hierzu Klärung mit SG Naturschutz schaffen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu und beauftragt die Planung und Verwaltung mit der Klärung und Umsetzung.

**12:0**

**Behandlung der privaten Einwendungen**

20. Antrag, die Parzelle Nr 1. auf 900 qm zu vergrößern.

Beschlussvorschlag:

Parzelle Nr. 1 ist mit einer Fläche 735 qm ohne Straßen- und Böschungsanteil als Nettofläche aufgeführt. Als Bruttofläche ergibt sich eine Fläche von 910 qm. Eine Änderung der Grundstücksfläche ist somit nicht erforderlich. Die Gebäudegrundfläche wird gem. Einwendung 4. auf 135 qm angepasst.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu .

**10:1, GR Bernhard § 49 GO nicht stimmberechtigt.**

21. Antrag, die Gebäudegrundflächen auf 150 qm anzuheben.

Die Gebäudegrundflächen bei Haus 1 betragen 135 qm, bei Haus 3-5 140-147 qm. Eine Vergrößerung schafft ein Missverhältnis der Baukörperproportionen zueinander. Eine Änderung der Festsetzungen ist nicht erforderlich

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

**11:0, GR Bernhard § 49 GO nicht stimmberechtigt.**

22. Antrag, den Kniestock um 50 cm zu erhöhen.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung wird aufgehoben.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**12:0**

23. Antrag, Wiederkehren zuzulassen

Der Gemeinderat beschließt, TO1 unter dem TO mitzuberaten und die Abstimmung unter TO 23 vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

- a) Aus Proportionsgründen werden bei Haus 4 und 5 Zwerchgiebel auf der Längsseite und innerhalb der Baugrenzen zugelassen,
- b) bei Haus 1-3 je Dachfläche max. 2 Dachgauben mit je 1,50 m Aussenbreite,
- c) In Verbindung von Zwerchgiebel und Dachgauben sind je Dachfläche nur max. 40 qm für PV-Anlagen zulässig.

**Änderung des Beschlussvorschlages.**

**zu b)** bei Haus 1-3 je Dachfläche max. 2 Dachgauben mit je 1,50 m Außenbreite oder eine Wiederkehr mit einer max. Breite von 1/3 der Dachlänge.

**zu c)** In Verbindung von Zwerchgiebel, Dachgauben und Wiederkehre sind PV-Anlagen mit einer Größe von max. 40 qm oder max. 2x20 qm in zusammenhängender, rechteckiger oder quadratischer Anordnung je Dachfläche zulässig.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag

**zu a) 12:0**

**zu b) 12:0**

**zu c) 12:0**

zu.

**Beschluss:**

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat über die Einwendungen ausführlich beraten und die Abwägung hierzu vorgenommen. Der Gemeinderat billigt hiermit die gefassten Beschlüsse. Das Planungsbüro Erhard wird mit der Einarbeitung der gefassten Beschlüsse beauftragt. Die Verwaltung wird mit der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit n. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

**Abstimmung**  
**11 : 0**

**5. Bauleitplanung - B-Plan "Am Eschgatter" - 1. Auslegung - Beratung zu Einwendungen und Bedenken, Abwägung, Billigungs- und Feststellungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen zur Bauleitplanung 1.Auslegung. Satzungsbeschluss gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Mit Beschluss am 26.07.2012 hat der Gemeinderat die Aufstellung der Bauleitplanung beschlossen und noch am selben Tag an den amtlichen Aushängen bekannt gemacht. Der Entwurf in der Fassung vom 28.11.12 wurde in der Gemeinderatsitzung am 06.12.2012 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit n. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Bekanntmachung an den amtlichen Aushängen am 31.12.2012. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖBS) sowie die Auslegung zur Einsicht bei der Gemeinde erfolgte in der Zeit vom 02.01.2013 bis einschließlich 04.02.2013 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Folgende TÖBS haben keine Einwendungen oder gaben keine Stellungnahmen ab, bzw. erteilten nur Hinweise:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten. Bayerischer Bauernverband. Abwasserverband Ammersee OST, Bayerisches Landesamt für Umweltfragen, Amt für ländliche Entwicklung, BUND-Bund Naturschutz, Deutsche Post AG, EON Penzberg, Handwerkskammer für München und Oberbayern, IHK, Kabel Deutschland AG, Kath. Pfarramt Pähl St. Laurentius, Kreisbrandinspektion, Landesamt für Denkmalpflege, Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsicht, Regionaler Planungsverband 17, Staatl. Bauamt Weilheim, Tourismusverband Pfaffenwinkel, Vermessungsamt Weilheim, Regierung von Oberbayern - Landesplanung. (Zusammenfassung sh. Stellungnahme v. 11.02.2013)

Folgende TÖBS erteilten eine Stellungnahme.

Landratsamt Weilheim SG Naturschutz, LRA Weilheim SG Städtebau u. Bauleitplanung, Landratsamt Weilheim Emissionsschutz, Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Es lagen keine privaten Einwendungen vor.

### **Behandlung der Stellungnahmen und Einwendungen**

#### 1. Einwendung zu Nr. 2.5

LRA Weilheim Städtebau weist auf die entstehende Baulücke östlich und nördlich des B-Planes hin.

Die Baulücke ist Planungsabsicht, um Blickverbindung zur Kirche zu erhalten

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung der Festsetzungen ist nicht erforderlich

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**Abstimmung: 11:0, GR Baierl § 49 GO nicht stimmberechtigt**

#### 2. Einwendung zu Nr. 3

LRA Weilheim Städtebau moniert die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Beschlussvorschlag:

Es erfolgt eine Klarstellung zu Ziff. 3.1. „Maximal zulässige Gebäudegrundflächen ... je Hauptgebäude“. bei vorhabenbezogenem Bebauungsplan sind keine weiteren Einschränkungen erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**Abstimmung: 11:0, GR Baierl § 49 GO nicht stimmberechtigt**

#### 3. Einwendung zu Nr. 3.2

LRA Weilheim Städtebau moniert, die Wandhöhenfestsetzung ist zu unbestimmt.

Beschlussvorschlag:

Es erfolgt eine Klarstellung zu Ziff. 3.2. „Die talseitige Traufhöhe darf 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche nicht überschreiten“.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**Abstimmung: 11:0, GR Baierl § 49 GO nicht stimmberechtigt**

4. Einwendung zu Nr. 3.3

LRA Weilheim Städtebau moniert, die Geländehöhenfestsetzungen und Definition.

Beschlussvorschlag:

Das natürliche Gelände ist entlang der Flurgrenzen zu belassen. Böschungen/Geländeabstützungen sind nur in 2-Meter-Grenzabstand zulässig.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**Abstimmung: 11:0, GR Baierl § 49 GO nicht stimmberechtigt**

5. Einwendung zu 5.5

LRA Weilheim Bauamt weist auf die ungenaue Festsetzung zu PV-Anlagen „in angemessenem Verhältnis“ hin.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen werden präzisiert. „PV-Anlagen sind bis zu 2/3 der Dachflächengröße bezogen auf die sonnenexponierte Seite des Daches zulässig“.

**Änderung des Beschlussvorschlages:**

PV-Anlagen sind nur als zusammenhängende Flächen in rechteckiger oder quadratischer Anordnung auf die sonnenexponierte Seite zulässig.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**Abstimmung: 11:0, GR Baierl § 49 GO nicht stimmberechtigt**

6. Einwendung zu Nr. 6.1

LRA Weilheim Bauamt bittet um Präzisierung der Darstellung, ob Garagen und Nebenanlagen ausschließlich in den festgesetzten Flächen zulässig sein sollen.

Beschlussvorschlag:

Festsetzung dass Garagen und Nebenanlagen nur in den festgesetzten Flächen zulässig sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**Abstimmung: 10:1, GR Baierl § 49 GO nicht stimmberechtigt**

7. Einwendung zur Grünordnung

LRA Weilheim SG Naturschutz bittet um Festsetzung des Baumbestandes Birken im Süden, sofern dieser erhalten werden soll.

Beschlussvorschlag:

Festsetzung, die Birkenreihe als nicht erhaltenswert einzustufen bzw. den Bestand aus der Planzeichnung zu entfernen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**Abstimmung: 11:0, GR Baierl § 49 GO nicht stimmberechtigt**

8. Einwendung zur Grünordnung

LRA Weilheim SG Naturschutz bittet um Festsetzung, die private Erschließung als versicherungsfähig festzusetzen.

Hinweis

Festsetzung erfolgt unter Ziff.8.5

**kein Beschluss**

9. Einwendung zur Grünordnung

LRA Weilheim SG Naturschutz bittet um Festsetzung, nicht heimische Gehölze auszuschließen.

Beschlussvorschlag:

Textergänzung zu Ziff. 8.3 und 8.4 „ausschließlich heimische Gehölze“

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**Abstimmung: 11:0, GR Baierl § 49 GO nicht stimmberechtigt**

10. Einwendung zum Naturschutz

LRA Weilheim SG Naturschutz stellt fest, die äussere Eingrünung entlang der Tutzinger Str. ist von der Ausgleichsfläche abzuheben.

Beschlussvorschlag:

Es wird eine Planänderung vorgenommen und ein drei Meter breiter Streifen zur Feldrainpflanzung als Ortseingrünung festgesetzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**Abstimmung: 11:0, GR Baierl § 49 GO nicht stimmberechtigt**

## 11. Einwendung zum Naturschutz

LRA Weilheim SG Naturschutz bemängelt den zu geringen Ausgleichsfaktor

### Beschlussvorschlag:

Es wird eine Planänderung vorgenommen und an das Grundstück 280 qm Ausgleichsfläche in Form einer Obststreuweise festgesetzt und dies als Änderung zu Ziff. 4.1. aufgenommen.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**Abstimmung: 11:0, GR Baierl § 49 GO nicht stimmberechtigt**

## 12. Einwendung LRA Weilheim technischer Umweltschutz

Der TÖB wendet ein, nach überschlägigen Berechnungen ist das Maß der Lärmemissionen vermutlich über den zulässigen Grenzwerten. Es wird die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens angeregt.

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat macht sich die Ausführungen zu Eigen und nimmt die baulichen Festsetzungen in den Bebauungsplan auf. Zusätzlich wird die Erstellung des spätestens mit dem Bauantrag notwendigen Lärmschutznachweises angeregt. Die Festsetzungen werden als textliche Änderung mit aufgenommen.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**Abstimmung: 11:0, GR Baierl § 49 GO nicht stimmberechtigt**

## 13. Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim

### Hinweis:

Die Auflagen entsprechen den üblichen Vorgaben zur wasserrechtlichen Behandlung und bedürfen keines zusätzlichen Beschlusses.

### **Beschluss:**

### **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat über die Einwendungen ausführlich beraten und die Abwägung hierzu vorgenommen. Der Gemeinderat billigt hiermit die gefassten Beschlüsse. Das Planungsbüro Erhard wird mit der Einarbeitung der gefassten Beschlüsse beauftragt. Die Verwaltung wird mit der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit n. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

**Abstimmung**  
**11 : 0**

GR Baierl § 49 GO

## **6. Bauleitplanung - B-Plan "Wettersteinstr." - 1. Auslegung - Beratung zu**

## Einwendungen und Bedenken, Abwägung, Billigungs- und Feststellungsbeschluss

### **Sachverhalt:**

Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen zur Bauleitplanung  
1. Auslegung. Satzungsbeschluss gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Beschluss am 26.07.2012 hat der Gemeinderat die Aufstellung der Bauleitplanung beschlossen und noch am selben Tag an den amtlichen Aushängen bekannt gemacht. Der Entwurf in der Fassung vom 28.11.12 wurde in der Gemeinderatsitzung am 06.12.2012 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit n. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Bekanntmachung an den amtlichen Aushängen am 31.12.2012. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖBS) sowie die Auslegung zur Einsicht bei der Gemeinde erfolgte in der Zeit vom 02.01.2013 bis einschließlich 04.02.2013 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Folgende TÖBS hatten keine Einwendungen oder gaben keine Stellungnahmen ab, bzw. erteilten nur Hinweise:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten. Bayerischer Bauernverband. Abwasserverband Ammersee OST, Bayerisches Landesamt für Umweltfragen, Amt für ländliche Entwicklung, BUND-Bund Naturschutz, Deutsche Post AG, EON Penzberg, Handwerkskammer für München und Oberbayern, IHK, Kabel Deutschland AG, Kath. Pfarramt Pähl St. Laurentius, Kreisbrandinspektion, Landesamt für Denkmalpflege, Landratsamt Weilheim Emissionsschutz, Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsicht, Regionaler Planungsverband 17, Staatl. Bauamt Weilheim, Tourismusverband Pfaffenwinkel, Vermessungsamt Weilheim, Regierung von Oberbayern - Landesplanung. (Zusammenfassung sh. Stellungnahme v. 11.02.2013)

Folgende TÖBS erteilten eine Stellungnahme.

Landratsamt Weilheim SG Naturschutz, LRA Weilheim SG Städtebau u. Bauleitplanung, Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Es lagen zwei private, davon eine Sammeleinwendung, vor.

### Behandlung der Stellungnahmen und Einwendungen

Auf Anregung und mit Zustimmung des Gemeinderates wurden die TO 18 und TO 17 vor TO 1 uff. behandelt.

#### Einwendung zu Planzeichnung

1. LRA Weilheim Städtebau weist auf die widersprüchlichen Angaben der Grundfläche zu den Doppelhäusern hin.

#### Beschlussvorschlag:

Vorschlag zur Klarstellung: Die maximal zulässige Grundfläche zur Doppelhaushälfte je Grundstück 65 qm, je Garage mit Nebenanlage 25 qm und bei Haus 1 und 6 Garage mit Nebenanlage 35 qm.

#### Änderung bzw. Ergänzung des Beschlussvorschlages:

Vorschlag zur Klarstellung: Die maximal zulässige Grundfläche zur Doppelhaushälfte je Grundstück 65 qm. Für Grundstück 3+4 zusätzliche Festsetzung auf „ED“ mit einer max. zulässigen

Grundfläche für EFH von 120 qm, je Garage mit Nebenanlage 25 qm und bei Haus 1 und 6 Garage mit Nebenanlage 35 qm.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**Abstimmung 10:2**

2. Einwendung

LRA Weilheim Städtebau moniert die fehlenden Maßangaben

Hinweis:

Angaben sh. Legende rechts unten.

**keine Abstimmung**

3. Einwendung

LRA Weilheim Städtebau moniert, die Flur Nr. 734 wurde nicht angegeben

Hinweis:

Die Festsetzungen werden eingetragen.

**keine Abstimmung**

Einwendung zu den Festsetzungen

4. Einwendung

LRA Weilheim Städtebau moniert die Unterscheidung zwischen zulässiger und maximaler Grundfläche

Beschlussvorschlag:

Klarstellung: es wird nur die maximale Grundfläche wörtlich festgesetzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**Abstimmung 11:1**

5. Einwendung

LRA Weilheim Städtebau weist auf die Möglichkeit zur Überschreitung n. § 19(4) BauNVO hin.

Angesichts der Engräumigkeit sollen bei Nebenanlagen keine weiteren Überschreitungsmöglichkeiten zugelassen werden.

Beschlussvorschlag:

Es werden keine Formulierungen dazu gefügt.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

### **Abstimmung 10:2**

### 6. Einwendung

LRA Weilheim Städtebau bittet um Präzisierung der Darstellung „zum Kniestock“

### Beschlussvorschlag:

Änderung der Festsetzung auf „...bis Unterkante Sparren“.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

### **Abstimmung 11:1**

### 7. Einwendung

LRA Weilheim Städtebau sieht die Wandhöhenfestsetzung im Widerspruch zur Kniestockhöhe.

### Beschlussvorschlag:

Festsetzung auf 2 Geschosshöhen 5,40 m + Gebäudesockel 0,15 m + DG 1,20 (0,90) m bis Unterkante Sparren, Gesamt zulässige Wandhöhe 6,75 m. Bezugspunkt der Wandhöhe ist das geplante Gelände. Das geplante Gelände darf nicht höher als das vorhandene Straßenniveau Mitte Wettersteinstr. vor den jeweiligen Gebäuden sein.

Änderung von Ziff. 3.3: Die Aufschüttungen dürfen max. bis zur Höhe der Straßenmitte vor den jeweiligen Gebäuden erfolgen. Abgrabungen sind unzulässig.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu und setzt die Maße zu DG auf 1,20 m fest. Der Beschluss wird um die geänderten Festsetzungen gem. TO 18 ergänzt. Demnach werden zusätzlich die Festsetzungen zu EFH für Grundstück 3+4 auf I+D mit einem maximal zulässigen Kniestockmaß von 1,60 m festgesetzt.

### **Abstimmung 8:4**

### 8. Einwendung

LRA Weilheim SG Städtebau befürchtet eine Verschattung durch Garagendächer.

Die Garagen liegen mit je 2 m Abstand zwischen den Gebäuden und springen zur Wohnseite nur geringfügig hervor. Die Verschattung ist nicht gegeben. Ggf. können die Wandhöhen der Garagen auf 2,40 m abgesenkt werden.

### Beschlussvorschlag:

Eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

## **Abstimmung 10:2**

### 9. Einwendung

LRA Weilheim SG Städtebau hat Bedenken zur Errichtung von zwei Garagen nebeneinander.

Ein gemeinsames Satteldach dient zur Minimierung der Kubatur und ist ausdrücklich gewünscht.

#### Beschlussvorschlag:

Eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich

#### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

## **Abstimmung 10:2**

### 9a. Einwendung

LRA Weilheim SG Städtebau moniert die Abkürzung DH unter Ziff. 8.

#### Beschlussvorschlag:

DH wird als Doppelhaus ausgeschrieben und entsprechend aufgenommen.

#### Hinweis:

### **keine Abstimmung**

### 10. Einwendungen zur Grünordnung

LRA Weilheim SG Naturschutz bittet um Klarstellung, nur ausschließlich heimische Gehölze festzusetzen..

#### Beschlussvorschlag:

Änderung der Festsetzungen unter Ziff. 8.1 und 8.2

#### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

## **Abstimmung 12:0**

### 11. Einwendung

LRA Weilheim SG Naturschutz bittet um Erhaltung des Baumbestandes

#### Beschlussvorschlag

Der Gehölzbestand an der westseitigen Grenze wird bis auf 5 m Tiefe erhalten

#### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

## **Abstimmung 10:2**

## 12. Einwendung

LRA Weilheim SG Naturschutz bittet um Verschiebung der Baumstandorte der Parzellen 7-9 in die SO-Ecke.

Die Baumstandorte in der NO Ecke sind ausreichend bemessen.

### Beschlussvorschlag:

Eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

### **Abstimmung 12:0**

## 13. Einwendung

LRA Weilheim SG Naturschutz bittet um Festsetzung zur Bepflanzung mit je einem Obstbaum je Grundstück.

### Beschlussvorschlag:

Eine Änderung der Festsetzung wird befürwortet.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

### **Abstimmung 4:8 (abgelehnt)**

## 14. Einwendung

LRA Weilheim SG Naturschutz bittet um eine Erhöhung des Faktors für Ausgleichsflächen auf 0,7.

Die Erhöhung ist nicht angemessen

### Beschlussvorschlag:

Eine Änderung der Festsetzung wird nicht vorgenommen.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

### **Abstimmung 12:0**

## 15. Einwendung

LRA Weilheim SG Naturschutz bittet statt Aufforstung der Ausgleichsflächen die Extensivierung vorzunehmen und bittet um einen geeigneten Flächennachweis und die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen.

### Beschlussvorschlag:

LAE Erhard wird hier um Klärung sorgen. Der Ausgleichsflächennachweis wird erbracht.

## Hinweis

### **keine Abstimmung erforderlich**

#### 16. Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim

## Hinweis:

Die Auflagen entsprechen den üblichen Vorgaben zur wasserrechtlichen Behandlung und bedürfen keinem zusätzlichen Beschluss.

### **keine Abstimmung erforderlich**

#### **Private Einwendungen (Hinweis: TO 17 und 18 wurden vor TO 1 behandelt)**

### **Diskussionsverlauf**

Im Gemeinderat werden die Festsetzungen insbesondere die Planung als Doppelhäuser sowie die Festsetzung mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss kontrovers diskutiert. Nach ausführlicher Diskussion werden unter TO 18 Änderungen vorgeschlagen.

#### 17. Sammeleinwendung von Bürgern

Die Bürger befürchten eine erhebliche Veränderung des dörflichen Charakters durch die monotone synchrone Anordnung. Es besteht keine Harmonie mit der umgebenden Bebauung, nur identische Doppelhäuser, eine massive Verdichtung und ist befremdend und unschön.

Von den TÖBS wurden keinerlei Einwendungen und Bedenken zum Maß der Nutzung eingebracht.

Der Gebäudeabstand zwischen den Doppelhäusern mit 10 m gewährleistet die Offenheit. Die Gebäudelängen von 13 m stellen ein übliches Maß dar und entsprechen der Bebauung der Umgebung mit Längen von 11m bei vier Häusern, 12 bis 18 m bei fünf Häusern, ebenso wie die Garagen. In den umliegenden Bebauungsplänen wurden Festsetzungen mit noch großzügigerer Hausgestaltung zugelassen. Eine Grundfläche von 65 qm je DH-Hälfte entspricht einer ortsüblichen Wohnfläche von ca. 140-150 qm. Aufgrund der geringen Festsetzungen zur Gestaltung sind identische Erscheinungsbilder nicht zu erwarten. Angesichts der Preisgestaltung im Einheimischen-Modell erlauben die Festsetzungen eine tragbare Belastung von Grunderwerb und zu erwartende Baukosten im Verhältnis zur Wohnfläche.

### Beschlussvorschlag:

Eine Änderung der Festsetzung wurde teilweise unter TO 18 behandelt. Es wird vorgeschlagen, keine weiteren Festsetzungen zu treffen.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

### **Abstimmung 10:2**

#### 18. Einwendung eines Bürgers

Der Bürger moniert den „städtischen Baustil“ und eine Art Bauträgerplanung und schlägt die Erweiterung der Baugrenze im Vorgarten von 3,00 m auf 5,00 m sowie eine versetzte Anordnung der Gebäude vor. Weiterhin wird vorgeschlagen, das Mittelhaus aus Einzelhaus festzusetzen. Zudem sollte die Nutzung von II+D auf I+D reduziert werden.

Ein Stadtvergleich ist nicht nachvollziehbar. Die Veränderung der Baugrenze ist zwar möglich, würde aber die Wohngartentiefe verringern. Die Gestaltung des Mittelhauses als EFH ist möglich und hat der Gemeinderat zu entscheiden. Eine Reduzierung der Nutzung ist angesichts der geplanten Nutzflächen nicht zu empfehlen und würde dem Sinn der Förderung von Familien nicht entsprechen.

Beschlussvorschlag:

- a) Eine Änderung der Festsetzung zum Baustil ist nicht erforderlich
- b) Es wird vorgeschlagen, die Festsetzungen zu den Baugrenzen beizubehalten
- c) Es wird vorgeschlagen, die Gestaltung des Mittelhauses als DH beizubehalten
- d) Es wird vorgeschlagen die Nutzung bei II + D beizubehalten.

Beschluss:

zu a) Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**Abstimmung 8:4**

zu b) Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**Abstimmung 9:3**

zu c) Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

**Abstimmung 1:11 (abgelehnt)**

zu d) Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu und setzt das Maß der bebaubaren Grundfläche für das Einfamilienhaus auf max. 120 qm, Geschossfläche I+D mit einem maximal zulässigen Kniestock von 1,60 m fest.

**Abstimmung 10:2**

nachträglich wurde ein weiterer privater Einwand zugelassen und zur Sitzung behandelt:

19. Einwendung eines Bürgers

Es wird vorgeschlagen, die Ausnahmeregelung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zuzulassen.

Beschlussvorschlag:

Eine Ausnahme und Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten n. §4 Abs. 3 BauNVO ist aufgrund der planerischen Festsetzungen sowie der Zuführung zum Einheimischen-Modell nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**Abstimmung: 12:0**

**Beschluss:**  
**Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat über die Einwendungen ausführlich beraten und die Abwägung hierzu vorgenommen. Der Gemeinderat billigt hiermit die gefassten Beschlüsse. Das Planungsbüro Erhard wird mit der Einarbeitung der gefassten Beschlüsse beauftragt. Die Verwaltung wird mit der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit n. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

**Abstimmung**  
**12 : 0**

7. **Bauleitplanung - Erweiterungssatzung zum B-Plan "Ortskern Vorderfischen" - 1. Auslegung - Beratung zu Einwendungen und Bedenken, Abwägung, Billigungs- und Feststellungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen zur Bauleitplanung 1.Auslegung. Satzungsbeschluss gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB

Mit Beschluss am 26.07.2012 hat der Gemeinderat die Aufstellung der Bauleitplanung beschlossen und noch am selben Tag an den amtlichen Aushängen bekannt gemacht. Der Entwurf in der Fassung vom 28.11.12 wurde in der Gemeinderatsitzung am 06.12.2012 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit n. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Bekanntmachung an den amtlichen Aushängen am 31.12.2012. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖBS) sowie die Auslegung zur Einsicht bei der Gemeinde erfolgte in der Zeit vom 02.01.2013 bis einschließlich 04.02.2013 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Folgende TÖBS hatten keine Einwendungen oder gaben keine Stellungnahmen ab, bzw. erteilten nur Hinweise:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten. Bayerischer Bauernverband. Abwasserverband Ammersee OST, Bayerisches Landesamt für Umweltfragen, Amt für ländliche Entwicklung, BUND-Bund Naturschutz, Deutsche Post AG, EON Penzberg, Handwerkskammer für München und Oberbayern, IHK, Kabel Deutschland AG, Kath. Pfarramt Pähl St. Laurentius, Kreisbrandinspektion, Landratsamt Weilheim Emissionsschutz, Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsicht, Regionaler Planungsverband 17, Staatl. Bauamt Weilheim, Tourismusverband Pfaffenwinkel, Vermessungsamt Weilheim, Regierung von Oberbayern - Landesplanung. (Zusammenfassung sh. Stellungnahme v. 11.02.2013)

Folgende TÖBS erteilten eine Stellungnahme.

Landratsamt Weilheim SG Naturschutz, LRA Weilheim SG Städtebau u. Bauleitplanung, Landesamt für Denkmalpflege, Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Es lag keine private Einwendung vor.

## **Behandlung der Stellungnahmen und Einwendungen**

### Einwendung zu Präambel

1. LRA Weilheim Bauamt weist auf die Aufnahme der Änderungen in die Satzung hin. I sh. hierzu beil. Ausführungen zu den Stellungnahmen Seite 7 v. 11.02.2013.

### Beschlussvorschlag:

Aufnahme der Änderungen in die Verfahrensvermerke unter Teil C.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

### **Abstimmung 12:0**

### 2. Einwendung zur Planzeichnung

LRA Weilheim Städtebau empfiehlt die Änderung als Erweiterungssatzung.

### Beschlussvorschlag:

Übernahme der Empfehlung und Darstellung als Erweiterungssatzung

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu

### **Abstimmung 12:0**

### 3. Einwendung

LRA Weilheim Städtebau empfiehlt die Aufnahme der Festsetzung unter Annahme der Teilung des Grundstücks Flur Nr. 18. Demnach sollte als Festsetzung aufgenommen werden:

Zwei Wohneinheiten, Sicherstellung der Erschließung, Nutzungstrennlinie, Geltungsbereich

### Beschlussvorschlag:

Übernahme der Empfehlung und Eintrag in die Planzeichnung mit den Entsprechenden Planzeichen.

### **Abstimmung 12:0**

### 4. Einwendung

LRA Weilheim Städtebau bittet um eine städtebauliche Begründung.

Hinweis:

Die städtebauliche Begründung liegt vor Sh. Textteil v. 28.11.2012 Ziffer 1-4

**keine Abstimmung**

5. Einwendung zur Grünordnung

LRA Weilheim Naturschutz moniert die Unvollständigkeit der Darstellung mit einem Baumbestandsplan.

Beschlussvorschlag:

Lt. Bebauungsplan werden die randständigen Bäume erhalten. Es ist die Fällung von 3-4 Obstbäumen notwendig. Zudem wird vom Grundeigentümer in aufwändiger Weise ein Teil dieser Bäume zum Zwecke des Erhalts versetzt. Ein weiterer Teil der Bäume ist aufgrund des sehr hohen Alters nicht mehr erhaltenswürdig und durch Ersatzbepflanzung zu ersetzen.

Eine Erhaltung des Baumbestandes wird durch die Versetzung der erhaltenswerten Obstbäume gewährleistet bzw. wird durch Ersatzmaßnahmen kompensiert. Die Erhaltung des Eschen-Baumbestandes und deren Standsicherheit ist am nordöstlichen Eck ist mittelfristig durch die Vorschädigungen mittelfristig nicht mehr zu gewährleisten. Spätestens mit Beseitigung des alten Feuerwehrhauses nicht mehr zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag:

Der Grünordnungsplan wird vervollständigt. Die Erstellung eines Baumbestandsplans wird nicht für notwendig erachtet. Dieser ist im Zuge des Bauantrages einzureichen.

Beschluss:

Der Gemeinderat sieht keine Notwendigkeit zur Änderung der Festsetzungen.

**Abstimmung 11:1**

**Beschluss:**

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat über die Einwendungen ausführlich beraten und die Abwägung hierzu vorgenommen. Der Gemeinderat billigt hiermit die gefassten Beschlüsse. Das Planungsbüro Erhard wird mit der Einarbeitung der gefassten Beschlüsse beauftragt. Die Verwaltung wird mit der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit n. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

**Abstimmung**  
**12 : 0**

**8. Bauleitplanung - 1. Änderungs- und Erweiterungssatzung zum Bebauungsplan "Pähler Feld" - Beschlussfassung zum vereinfachten Verfahren n.§13 BauGB**

**Sachverhalt:**

Aufgrund geänderter Anforderungen ist die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Pähler Feld“ erforderlich. Mit den Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und erfüllen die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens n. § 13 BauGB.

### **Folgende Änderungen werden festgestellt:**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um Teilflächen aus 417/8 und 420 der Gemarkung Fischen erweitert und ist im Lageplan dargestellt.

#### Beschlussfassung

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen zu

**Abstimmung: 11:0 (GR Sailer §49 GO)**

2. Abschnitt C - Festsetzung durch Text ergehen folgende Änderungen

Der Bebauungsplan wird um einen Gebietsabschnitt Flur Nr. 417/3 sowie der Teilfläche aus 417/8 und 420 erweitert. Zum Maß der Bebauung finden für diesen Abschnitt die Festsetzungen für Flur Nr. 415 Anwendung.

#### Beschlussfassung

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen zu

**Abstimmung: 7:4 (GR Sailer §49 GO)**

3. Ziffer 3 - Maß der baulichen Nutzung:

Die Höhe Oberkante First eines Seitenanbaues Quergiebel darf nicht höher als 1,0 Meter unterhalb der Oberkante First des Hauptbaues festgesetzt werden. Die Festsetzung zur maximalen Firsthöhe des Seitenanbaues wird gestrichen.

#### Beschlussfassung

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen zu

**Abstimmung: 11:0 (GR Sailer §49 GO)**

4. Ziffer 5 - Werbeanlagen:

Sofern nicht durch Satzung geregelt gelten die Bestimmungen aus Ziffer 5.

#### Beschlussfassung

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen zu

**Abstimmung: 11:0 (GR Sailer §49 GO)**

5. Ziffer 10 - Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern:

Im Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 60 cbm zulässig. Abgrabungen höchstens bis zu einer Höhe von von 0,80 m.

#### Beschlussfassung

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen zu

**Abstimmung: 11:0 (GR Sailer §49 GO)**

6. Neu - Ziffer 13

Sofern nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt finden die Vorschriften der jeweils anzuwendenden geltenden Satzungen der Gemeinde Pähl oder weitere Bauvorschriften, insbesondere die des BauGB und der BayBO ihre Anwendung.

Beschlussfassung

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen zu

**Abstimmung: 11:0 (GR Sailer §49 GO)**

**Beschluss:**

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat billigt die Änderungen des Bebauungsplanes und beauftragt die Verwaltung mit der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Auslegung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pähler Feld“ in der Fassung vom 01.02.2013. Die Auslegung erfolgt mit verkürzter Auslegungsfrist.

**Abstimmung**  
**11 : 0**

GR Sailer von Abstimmung ausgeschlossen § 49 GO

9. **Bauleitplanung - Bebauungsplan "Herrschinger Str"; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan "Herrschinger Str." und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.01.2012 im Parallelverfahren**

**Sachverhalt:**

Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der Ansiedlung eines Vollsortimenters und zusätzlicher Mischgebietsfläche an der Herrschinger Str. sowie 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Grundstücksverhandlungen sowie alle weiteren Maßnahmen dazu einzuleiten.

Der Gemeinderat bittet um Vertagung des TO.

**Kein Beschluss**

10. **Genehmigung des Protokolls zur Infoveranstaltung Gewässerentwicklungskonzept v. 06.02.2013**

**Sachverhalt:**

Kenntnisnahme und Genehmigung des Protokolls zur Infoveranstaltung zum Gewässerentwicklungskonzept am 06.02.2013

Im Gemeinderat wird das Protokoll als Niederschrift des Veranstaltungsverlaufes gebilligt. Zusätzlich ist der Gemeinderat der Auffassung, sämtliche Mittel und Möglichkeiten auszuschöpfen,

die den Planungen, die aus dem Gewässerentwicklungskonzept hervorgehen entgegenwirken können. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass dieses Konzept ein „leiser“ Einstieg für weitere Einschränkungen der Nutzbarkeit des Ammersees und deren Begleitufer bedeuten. Die Verwaltung wird beauftragt eine Stellungnahme zum Konzept abzugeben und darin den klaren Willen der Gemeinde zur vollständigen Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten und des Freizeitwertes darzulegen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt das Protokoll zur Kenntnis und genehmigt die vorgelegte Fassung.

**Abstimmung**

**11 : 1**

**11. Vollzug der Baugesetze - Bauvoranfrage Gemarkung Fischen Fl.Nr. 925/1, 925/29, Seestr. 16, 16a**

**Sachverhalt:**

Bauvoranfrage zur Bebauung bzw. Erweiterung Fl.Nr. 925/1, 925/2 und 925/29. Der Antragsteller stellt zwei Anfragen (sh. Schreiben v. 4.12.2012)

A: Grundstücke 925/1 und 925/29

1. Der Antragsteller bittet um Klärung, ob die Fläche im Innenbereich oder Aussenbereich liegt.
2. Mögliche Erweiterung der bestehenden Wohnflächen 16/16a um rund 20 %
3. Errichtung anderer Dachformen bzw. Dachgestaltung: Pultdach/-dächer, höheres Satteldach sh.
4. Anhebung des Kniestocks auf bis zu ca. 160 cm bei Haus 16 und 16a
5. Errichtung einer Zufahrt von der Hohe Rainackerstr. zu Haus 16 mit Errichtung eines Carports, Ausführung mit wasserdurchlässigem Material

B: Grundstück 925/2 Seestr. 18 (unbebaut)

1. Bebauung des Grundstücks als selbständige Einheit mit einem 1- oder 2-Familienhaus
2. Könnte das Haus an 925/1 näher rücken zwecks Einhaltung des Mindestabstandes von 50m zur Staatsstraße

**Beschluss:**

zu A 1.:

Grundstück 925/1 und 925/2 befindet sich innerhalb des gültigen FNP v. 09.02.2012. Grundst. 925/29 nur im vorderen Bereich (Innenbereich). Eine Erweiterung des Flächennutzungsplanes wurde mit Sitzung v. 17.11.2011 bereits abgelehnt.

zu A 2.:

Grundsätzlich sollten die Flächen keine Erweiterung der Bebauung erfahren, die eine Beeinträchtigung des Ortsbildes hier bedeuten. Eine Bestandsveränderung um 20 Prozent ist nur für die bebaute Fläche denkbar. Flur Nr. 925/1 und 925/29 sind Eigentümerdivers. Eine damit ver-

bundene Erhöhung des Daches bei gleicher Neigung wäre akzeptabel. Zu berücksichtigen sind hierzu die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.

Beschluß:

Einer Ausweitung der Fläche um bis zu 20 Prozent bei gleicher Dachneigung innerhalb der Grenzen des gültigen FNP stimmt der Gemeinderat zu.

### **Abstimmung 10:2**

zu A 3.

Eine Veränderung der Dachform ist nicht ratsam. Dadurch ergibt sich ein neuer Bebauungscharakter, der sich nicht in die Umgebung einfügt.

Beschluß:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag zu A 3. ab.

### **Abstimmung 12:0 (Ablehnung des Antrags)**

zu A 4.:

Die unmittelbar im Umgriff bebauten Häuser besitzen in etwa die gleichen Schnitte und sind mit einer Traufhöhe OK Dachhaut von ca. 3,35 m. Eine Erhöhung würde ein Alleinstellungsmerkmal darstellen und die Schnitte der umgebenden Bauten übertreffen.

Beschluß:

Der Gemeinderat lehnt eine Erhöhung ab.

### **Abstimmung 9:3 (Ablehnung des Antrags)**

zu A 5.:

Eine Zufahrt von der Hohen Rainäcker Str. ist nicht notwendig. Die bestehende Zufahrt über die ST 2068 ist bereits vorhanden.

Beschluß:

Der Gemeinderat lehnt eine Zufahrt über die Hohe Rainäcker Str. ab.

### **Abstimmung 12:0 (Ablehnung des Antrags)**

zu B 1.

Die Bebaubarkeit der Fläche ist abzulehnen. Im FNP-Verfahren wurden bereits ähnliche (Flächen 1066/2) nicht aufgenommen worden. Alleine die Tatsache, dass sich die Fläche innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes befindet, begründet kein Baurecht.

zu B 2:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes. Für das Grundstück Grundstück 925/2 besteht derzeit keine gesicherte Erschließung. Eine Bebauung ist sowohl aus Gründen des Immissionsschutzes, aus baurechtlichen Gründen bedenklich. Dies bedarf aber einer Klärung und Beurteilung durch das Landratsamt. Eine Bebauung ist aus ortsplannerischen Gründen bedenklich.

Beschluß:

zu B1:

Der Gemeinderat lehnt die Bebauung der Fläche 925/2 aus ortsplanerischen Gründen ab.

**Abstimmung 9:3 (Ablehnung des Antrags)**

zu B 2:

Die Abweichung fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich der Kommune. Diese Frage ist vom Kreisbauamt des Landratsamts Weilheim zu klären und wird an diese verwiesen.

**Abstimmung**  
**0 : 0**

**12. Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung von drei Wohnungen und einem Ateliers in einer Tenne im Gut Hochschloss auf dem Grundstück Flurnummer 3107/2, Gemarkung Pähl;**

**Sachverhalt:**

Bauherr: Frau Monika Scherping-Beck, Gut Hochschloss, 82396 Pähl

Zu dem Bauvorhaben wurde bereits zur Sitzung vom 13.09.2012 ein Bauvorbescheid unter TOP 8 und TOP 9 genehmigt. Der Antragsteller bittet um Erteilung eines Bauvorbescheides in geänderter Form. Das Bauensemble Gut Hochschloss Pähl liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pähl, und zwar im Außenbereich auf einer Grünfläche mit eingetragem Golfplatz und ist eingetragen als Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Die gesamte Dachfläche besteht aus ca. 2.580 m<sup>2</sup>, davon sind 756 m<sup>2</sup> unterbaut.

Da bei dieser Bausubstanz und der vorhandenen Dachfläche nur ca. 30 % „unterwohnt“ sind und mehr als 5 Wohneinheiten nicht genehmigt werden, stehen die restlichen Gebäude seit Jahren leer. Dachsanierungen mit finanziell hohem Aufwand mit nur noch sehr schwer zu beziehenden handgezogenen Biberschwanzplatten und allgemeine Instandsetzungen finden in regelmäßigen Zeiten statt. Das bedeutet, dass ein großer Teil der Gebäude erhalten werden muss, ohne dass dabei ein wirtschaftlicher Nutzen erzielt werden kann. Aus diesem Grund plant die Antragstellerin einen Ausbau und Nutzung der Tenne, die bereits zu einem Drittel ausgebaut ist. Die noch zur Verfügung stehende Grundfläche beträgt ca. 380 m<sup>2</sup>, die als Geschossfläche verdoppelt werden kann. Der Gebäudeteil, der Gegenstand des Vorhabens ist, ist zurzeit in die Gebäudeklasse 2 eingestuft (letzte Geschoss- Fußbodenoberkante niedriger als 7 m und kleiner als 400 m<sup>2</sup> und nicht unterkellert) und durch eine F 90 Wand vom bereits ausgebauten Teil getrennt. Durch den Einbau einer Zwischendecke mit Fertigbodenoberkante auf ca. 7,89 m Höhe rutscht das Gebäude in die Gebäudeklasse 4.

Mit Sitzung vom 13.09.2012 wurden zwei Alternativen als Vorbescheid genehmigt:

- 1.) Ausbau von 4 Büros und/oder Ateliers
- 2.) Ausbau von 3 Wohnungen und einem Ateliers

Der Antragsteller bittet in um Genehmigung einer geänderten Nutzungsmöglichkeit:

Ausbau von drei Wohneinheiten und einem Atelier.

Seitens der Antragstellerin wird darum gebeten, die Zulässigkeit folgender Maßnahmen zu prüfen:

- geplante Art der Nutzung (gewerbliche Nutzung, Mischnutzung)
- geplantes Maß der Nutzung (Geschossfläche, neue kleine Terrasse etc.)
- geplante Gestaltung (Dachgauben, Fenster und Türen)
- etappenweise Ausbau, z. B. zunächst das Obergeschoss und zu späterer Zeit das Dachgeschoss
- Abweichung bezüglich der Einstufung in die Gebäudeklasse 4, da nur eine Nutzungseinheit davon betroffen sein wird
- Anschluss an das bestehende öffentliche Trinkwasser- und Abwassersystem.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Bauvoranfrage zu

**Abstimmung**  
**12 : 0**

**13. Ausbau Dachgeschoss Rathaus - Angebot der Firma Ammer Lech Bau und Zimmerei Matthias Bartl**

**Sachverhalt:**

Ausbau des Dachgeschosses - Genehmigung des Kostenangebotes der Firma Ammer-Lech-Bau in Höhe von 3275,59 € und der Zimmerei Matthias Bartl in Höhe von 11812,54 . Bauleistung gem. beil. Angebot.

In letzter Sitzung wurde der Antrag bereits vorab ohne Abstimmung behandelt. GR Müller sieht nun die Prinzipien der vorherigen Zustimmungspflicht durch den Gemeinderat verletzt und verweigert eine Abstimmung dazu. BGM Grünbauer entgegnet, dies sei bereits vorab behandelt worden. Es sei vom Gemeinderat in letzter Sitzung der Auftrag an die Verwaltung erteilt worden, die Maßnahme unverzüglich zu beginnen und billigte das vorliegende Angebot vorab. Vom Gemeinderat wurde als Fertigstellungstermin der 01.03.2013 festgesetzt. BGM Grünbauer erteilte daraufhin den Auftrag und hat nun um nachträgliche Genehmigung gebeten. BGM Grünbauer kritisiert diese Haltung und hat dafür keinerlei Verständnis.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat genehmigt die beiden Angebote.

**Abstimmung**  
**11 : 0**

GR Müller verweigert die Abstimmung. BGM Grünbauer weist auf die Abstimmungspflicht hin.

**14. Gewerbegebiet Pähl Süd - Kostenangebot zur Errichtung eines Pumpenhauses**

**Sachverhalt:**

Gemäß Beschluss vom 15.09.2011 hat der Gemeinderat beschlossen, die Abwasserbeseitigung als Freispiegelkanal über eine zentrale Pumpstation zu errichten (Variante 3). Für die Errichtung

des Pumpenhauses hat die AWA Ammersee vier Kostenangebote dazu angefordert. Ein Angebot über den Betrag von 141240,17 wurde von der Firma Rogorsch abgegeben. Gem. Aufstellung vom 26.07.2011 wurden zur Errichtung Kosten von 250.000 kalkuliert.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beauftragt die AWA Ammersee Ost GKU mit der Vergabe des Auftrages an die Firma Rogorsch und mit der Durchführung der Baumaßnahme gem. dem vorliegenden Angebot.

**Abstimmung**  
**12 : 0**

**15. Winterdienst - Anschaffung eines Schneepfluges**

**Sachverhalt:**

Als Ersatz für den defekten Schneepflug wurde die Anschaffung eines neuen Räumgerätes notwendig. Auf Empfehlung des Bauhofes und der Dringlichkeit wurde ein Schneeräumgerät der Firma Assaloni in Höhe von 10353,00 € bei der Firma Schüssler Unimog angeschafft.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat genehmigt die Anschaffung des Schneeräumgerätes in Höhe von 10353,00 € gem. Rechnung.

**Abstimmung**  
**12 : 0**

**16. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes**

**Sachverhalt:**

Termininformation zur Infoveranstaltung Gewässerentwicklungskonzept Ammersee. Termin 28.02.2013, Carl-Orff-Schule in Diessen, Beginn 19.00 Uhr.

GR Müller erkundigt sich auf Schreiben eines Anwohners Buchenstr. über den aktuellen Sachstand zur Errichtung des Gehweges Erlinger Str. Abschnitt 2. BGM Grünbauer informiert über den Planungsstand. Demnach ist entgegen erster Planungen kein zusätzlicher Grund für die Errichtung des Gehweges notwendig. Das Staatl. Bauamt Weilheim als planbeauftragte Behörde wurde aber zur Erstellung eines Kostenangebotes gebeten einen Gehweg in die Planungen mit aufzunehmen. Derzeit werden aber noch Gespräche mit Anliegern zur Abtretung geringer Flächen geführt, die eine Einschränkung zur Errichtung des Gehweges nach sich ziehen würden. GR Promberger fragt nach , ob der Gemeinderat über diese Planung noch abzustimmen habe. BGM Grünbauer teilt mit, die Errichtung wäre vom GR bereits grundsätzlich befürwortet, aber über das Kostenangebot habe der Gemeinderat noch abzustimmen. Dies läge aber noch nicht vor.