

Urschrift

Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung
im Sitzungssaal des Rathauses Pähl

am 14.08.2014

I. Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Vollzug der Baugesetze - Abwägung der Stellungnahmen BBPlan Schalkenberg Nord, Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss
3.	Vollzug der Baugesetze - Billigung des Entwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und Auslegungsbeschluss
4.	Vollzug der Baugesetze - Änderungsplanung zum Antrag auf Errichtung eines Vollsor-timenters, FI Nr. 126 und 128 Gemarkung Fischen
5.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Anbau an ein Wohnhaus, Neubau einer Doppelgarage, Flur Nr. 1541 Pähl
6.	Feststellung der Jahresrechnung 2012 nach örtlicher Rechnungsprüfung und Entlas-tung nach Art. 102 Abs. 3 GO
7.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Sanierung und Umbau des best. Wohnhauses Fl. Nr. 958/3
8.	Zuschussantrag des Fördervereins Grundschule Pähl e.V.; Ferienprogramm
9.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

ANWESEND

Name

Bemerkung

Vorsitzender

Werner Grünbauer

Mitglieder

Alexander Zink

Thomas Baierl

Daniel Bittscheidt

Daniel Greinwald

Günther Hain

Ursula Herz

Robert Kergl

Helmut Mayr
Gerhard Müller
Stephan Schlierf
Kaspar Spiel

Abwesend (entschuldigt)

Wolfgang Czerwenka
Richard Graf
Claudia Klafs

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 15.08.2014 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 15.08.2014 ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19:30 Uhr eröffnet und um 21:16 Uhr beendet.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Werner Grünbauer
1. Bürgermeister

Christiane Singer

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 11.09.2014.

Begrüßung

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 15.08.2014 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 letzten Protokolls (öffentlich)

Sachverhalt:

Genehmigung des Protokolls der letzten GR-Sitzung (öffentlich) am 24.07.2014.

Beschluss:

Das Protokoll der letzten GR-Sitzung (öffentlich) am 24.07.2014 wird genehmigt.

Abstimmung
12 : 0

2. Vollzug der Baugesetze - Abwägung der Stellungnahmen BBPlan Schalkenberg Nord, Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 14.07.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schalkenberg Nord“ gefasst, welcher in der Sitzung am 26.09.2013 konkretisiert wurde. In der Sitzung am 12.06.2014 wurde der Entwurf des Architekturbüros Bögl GmbH gebilligt und die erste Auslegung beschlossen.

In der Zeit vom 17.06. bis 18.07.2014 fanden die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen sind nun durch den Gemeinderat zu behandeln.

Es wurden 30 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Insgesamt sind 24 Rückläufe eingegangen. Davon sind 15 Rückläufe ohne Stellungnahme oder Einwendungen. 9 Rückläufe beinhalten eine Stellungnahme bzw. Einwendung über die entschieden werden muss.

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Folgende Stellen haben keine Einwände und Bedenken vorgebracht:

- **Gemeinde Tutzing**
Schreiben vom 24.06.2014
- **Bayerischer Bauernverband**
Schreiben vom 26.06.2014

- **Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern**
Schreiben vom 01.07.2014
- **Gemeinde Raisting**
Schreiben vom 10.07.2014
- **Gemeinde Herrsching**
Schreiben vom 30.06.2014
- **Kabel Deutschland**
Scheiben vom 30.06.2014
- **Markt Dießen a. Ammersee**
Schreiben vom 24.06.2014
- **Tourismusverband Pfaffenwinkel**
Schreiben vom 30.06.2014
- **Staatliches Bauamt**
Schreiben vom 25.06.2014
- **Vermessungsamt Weilheim**
Schreiben vom 10.07.2014
- **Gemeinde Andechs**

Schreiben vom 15.07.2014
- **Planungsverband Oberland**
Schreiben vom 10.07.2014
- Bayer. Schlösserverwaltung**
Schreiben vom 18.07.2014
- Industrie- und Handelskammer**
Schreiben vom 17.07.2014
- Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt**
Schreiben vom 17.07.2014

Folgende Stellen haben Einwände und Bedenken vorgebracht:

1. Stellungnahme der Kreisbrandinspektion

Schreiben vom 02.06.2014

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Das Merkblatt der Kreisbrandinspektion ist entsprechend zu beachten.

Auszug aus den Hinweisen:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Dies gilt auch im Winter, wenn ggf. durch Schneeräumen die Fahrbahnbreite verringert wird. Sind Gebäude ganz oder teilw. mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Ggf. sind Halteverbote anzuordnen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswege gewährleistet sein. Ggf. ist der Löschwasserbedarf zu ermitteln und beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind die vorgeschriebenen Abstände zu wählen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsflächen sind Bestand und ausreichend breit. Die Rettungswege sind gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist durch die Druckerhöhungsanlage in der oberen Burgleite gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt hiervon Kenntnis. Kein Beschluss erforderlich.

2. Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 01.07.2014

Im Planungsbereich finden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollte eine unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, wird dieser Forderung widersprochen. Für die Budgetplanung werden die Strukturdaten zum Baugebiet benötigt. Es wird um Rücksendung des entsprechenden Vordrucks gebeten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist keine unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgesetzt. Der beiliegende Vordruck (Strukturdaten) wird von der Gemeinde ausgefüllt und zurückgesendet.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt hiervon Kenntnis. Kein Beschluss erforderlich.

3. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern

Schreiben vom 08.07.2014

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Hirschberges, des Kerschbacher Forstes und der anschließenden Moränenlandschaft“. Der Eingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild kommt damit besondere Bedeutung zu. Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise ist zu achten.

Das Planungsgebiet befindet sich außerdem in einem wassersensiblen Bereich. Die Planungen sind diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die Eingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild, sowie eine angepasste Bauweise.

Die Planung wurde schon im Vorfeld mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt hiervon Kenntnis. Kein Beschluss erforderlich.

4. Stellungnahme des Bayerisches Landesamt für Umwelt

Schreiben vom 10.07.2014

4.1 Geotopschutz

Es werden keine Einwände erhoben. Eine Beeinträchtigung des Geotops kann ausgeschlossen werden.

Beschluss: Kein Beschluss erforderlich.

4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten ist DIN 19731 zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan wird unter Hinweis die DIN 19731 (*diese DIN beschreibt die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung unterschiedlicher Verwertungsklassen, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen*) aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

12 : 0

5. Stellungnahme der bayernwerk AG

Schreiben vom 11.07.2014

Der Planungsbereich wird von einem Teilstück der Mittelspannungsfreileitung „Pähl“ überspannt. Diese Freileitung hat bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand und ist somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen. Der Schutzzonenbereich beträgt in der Regel beiderseits je 8 Meter zur Leitungsachse. Für den Abbau der Freileitung wird ein Zeitrahmen von ca. 6 Monaten benötigt. Für die elektrische Erschließung des Baugebietes sowie den Bestand ist die bestehende Trafostation (6998 Am Gasteig) erforderlich und in ihrem Bestand gesichert.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und eine Verkabelung der Freileitung durch die Gemeinde beantragt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

12 : 0

6. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim

Schreiben vom 15.07.2014

Landwirtschaft:

Sollte es sich bei der Holzlagerstätte (Fl.Nr. 2638/3) um ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude handeln, ist der Besitzer davon in Kenntnis zu setzen, dass durch die Hereinnahme des Grundstücks in den Bebauungsplan nicht automatisch das Recht abgeleitet werden kann, das vorhandene Gebäude an anderer Stelle neu zu errichten.

Beschlussvorschlag (Landwirtschaft):

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Holzlagerstätte innerhalb des Geltungsbereiches dient nicht einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Beschluss:

Es ist kein Beschluss erforderlich.

Forstwirtschaft:

Die Fl.Nr. 3258, die für den Eingriff auf Fl.Nr. 2638/3 als Ausgleichsfläche dient, wird im Umweltbericht unter Punkt 2.3 komplett als tlw. verbuschte Streuwiese bezeichnet, die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme entbuscht werden soll. Tatsächlich ist v.a. der westliche Teil der Fläche mit einem etwa 50jährigen Bestand aus Birke, Fichte, Kiefer und einzelnen Schwarzerlen bestockt. Es handelt sich hier um einen Wald und nicht um

eine verbuschte Streuwiese. Die Beseitigung des Waldes würde eine genehmigungspflichtige Rodung nach Art. 9 BayWaldG darstellen.

Dem Bebauungsplan wird grundsätzlich zugestimmt, allerdings unter der Bedingung, dass sich die beabsichtigte Entbuschung auf Fl.Nr. 3258 auf die in Natur noch vorhandene, etwa 3.000 m² große Streuwiese bezieht und der Wald nicht gerodet wird. Die benötigte Ausgleichsfläche lässt sich im Flächenumfang von 1.370 m² auf dieser Fl.Nr. auch ohne Rodung realisieren.

Beschlussvorschlag (Forstwirtschaft):

Die Beschreibung der Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 3258 im Umweltbericht war missverständlich. Die benannte verbuschte Streuwiese umfasst nicht das ganze Grundstück.

Eine Beseitigung des geschlossenen Waldbestandes ist nicht vorgesehen. Im überarbeiteten Umweltbericht wird die anteilige Ausgleichsfläche zeichnerisch festgelegt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

12 : 0

7. Stellungnahme der AWA-Ammersee

Schreiben vom 15.07.2014

7.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung erfolgt über die Hochzone Pähl, die Erschließung muss über eine Anbindung „Am Gasteig 8“ an die dort befindliche Versorgungsleitung der Hochzone erfolgen. Die Löschwasserversorgung ist durch die Druckerhöhungsanlage in der Oberen Burgleite gesichert.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.

7.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Baugrundstücke sind durchwegs im Trennsystem zu entwässern. Zur Entsorgung der Gebäude im geplanten Baugebiet ist die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Schalkenbergstraße um ca. 62 Meter zu erweitern.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.

8. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim

Schreiben vom 16.07.2014

Zu Punkt 2.1.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser. Zur gesicherten Erschließung gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet.

Hierzu besteht mit dem Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung von Seiten des WWA Einverständnis.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich, da mit dem Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung Einverständnis besteht.

Zu Punkt 3.1 Grundwasser

Es ist mit einem hohen Grundwasserspiegel zu rechnen. Diese können bis Geländeoberkante steigen. Es sind deshalb Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen. Es muss außerdem mit Schichtwasser gerechnet werden. Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub etc. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. U.U. erfolgt durch die Errichtung der Keller auch eine Umleitung des Grundwassers. Dafür ist vorab beim LRA eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Beschlussvorschlag:

Die Erläuterungen sind bereits im Bebauungsplandtext enthalten.

Beschluss: Es ist kein Beschluss erforderlich.

Zu Punkt 3.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Planungsbereich sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz aufgeführt (Verdacht auf Altlasten etc.).

Sollte bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das LRA zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Beschlussvorschlag:

Im Bebauungsplan wird die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

12 : 0

Zu Punkt 3.4.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

Beschlussvorschlag:

Dies ist bereits im Bebauungsplantext enthalten.

Beschluss: Es ist kein Beschluss erforderlich.

Zu Punkt 3.4.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Es sind keine Industrie-/Gewerbebetriebe geplant.

Beschluss: Es ist kein Beschluss erforderlich.

Punkt 3.4.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Gesamtplanung zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde vorgelegt; es besteht Einverständnis. Wenig frequentierte Verkehrsflächen sind in unversiegelter Form auszuführen.

Beschlussvorschlag:

Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen, diese sind bereits Bestandteil des Bebauungsplantextes.

Beschluss: Es ist kein Beschluss erforderlich.

9. Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau

Schreiben vom 18.07.2014

9.1 Sachgebiet Fachlicher Naturschutz vom 08.07.2014

Zu Pkt. 1 Grundsätzliches:

Es verschwindet immer mehr extensiv genutztes, artenreiches Grünland. Deshalb sollte aus Sicht des LRA solches Grünland erhalten und gefördert werden. Das Gebiet ist mit mäßigem Artenreichtum beschrieben und ein Biotopverbund für Offenlandarten nach Süden ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben. Darüber hinaus ist das Gebiet aufgrund der Hanglage weithin einsehbar. Insgesamt wird die geplante Bebauung nachwievor kritisch gesehen (siehe Stellungnahme zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes), eine Bebauung wird aber bei Abarbeitung der rechtlichen Vorgaben bei sachgerechter Abwägung als insgesamt noch vertretbar angesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss: Kein Beschluss erforderlich.

Zu Pkt. 2 Ausgleich auf Flur-Nr. 3258:

Obwohl die Fläche nicht biotopkartiert ist, handelt es sich um eine Fläche mit bereits höherwertigem Ausgangszustand (brachgefallene Streuwiese). Die Fläche kann deshalb nicht mit dem Faktor 1:1 anerkannt werden, sondern ist mit dem Faktor 0,5 zu werten

Beschlussvorschlag:

Die Anrechenbarkeit der Ausgleichsfläche wird mit dem Faktor 0,5 angenommen. Bei der Festlegung der Fläche wird die westliche, stärker verbuschende Fläche in jedem Fall mit einbezogen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

12 : 0

Zu Pkt. 3 Ausgleich auf Flur-Nr. 2655:

Für die Fl.Nr. 2655 ist für den 1. Schnitzeitpunkt langfristig der 1. Juli anzustreben.

Beschlussvorschlag:

Die Flurnummer wird im Umweltbericht berichtigt, der 1. Schnitzeitpunkt wird auf den 1. Juli festgelegt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

12 : 0

Zu Pkt. 4 Hinweis zu Ausgleichsflächen allgemein:

Die Restflächen der vorgeschlagenen Ausgleichsflächen könnten ggf. als Ökokontoflächen genutzt werden.

Beschlussvorschlag:

Eine Nutzung der Restflächen der Ausgleichsflächen als Ökokontoflächen ist sinnvoll und wird befürwortet.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

12 : 0

Zu Pkt. 5 Spezieller Artenschutz:

Unbedingt erforderliche Rodungen einzelner Bäume/Gehölze sind im Winterzeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Auf den geeigneten Rodungszeitraum ist im Umweltbericht bereits hingewiesen, er wird zusätzlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

12 : 0

9.2 Technischer Umweltschutz vom 10.07.2014

Im nördlichen Planungsbereich ist eine elektrische Freileitung eingezeichnet. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, um welche Art der Freileitung es sich handelt. U.U. ist eine Unterbauung mit Wohngebäuden nicht zulässig bzw. es müssen Schutz-abstände eingehalten werden. Es ist zu prüfen, ob Maßnahmen zum Schutz vor Freileitungen erforderlich sind und das Ergebnis ist im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Beschlussvorschlag:

Die Freileitung wird abgebaut und unterirdisch verlegt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

12 : 0

9.3 Sachbereich 40.2, Städtebau vom 17.07.2014

9.3.1 Zu A. Festsetzungen durch Planzeichen:

a) Ziffer 2.2

„Bei der überwiegenden Anzahl der Hauptgebäude wird es sich um die nördliche oder die östliche Gebäudeecke handeln.“. Diese Angabe sollte differenziert werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird für die Bauquartiere A, B und C die südöstliche Gebäudeecke als Bezugspunkt festgesetzt und für das Bauquartier D ist der höchstgelegene Geländean-schnitt anzusetzen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

12 : 0

b) Ziffer 2.3

„Maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude z.B. 150 m², sowie ein eingeschossiger Wintergarten mit einer max. Grundfläche von 10% der Grundfläche des Hauptgebäudes“.

Hier sollte zum Ausdruck kommen, ob sich die 10 % auf die zulässige oder die tatsächliche Grundfläche des Hauptgebäudes beziehen.

Beschlussvorschlag:

Die 10 % Grundfläche für den Wintergarten wird auf die tatsächliche Grundfläche des Hauptgebäudes bezogen. *(Informativ: sollte die festgesetzte Grundfläche angesetzt werden, ist ein Wintergarten im Bauquartier A und D mit 15 m² Grundfläche zulässig, in B mit 9,50 m², in C mit 12 m²).*

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

12 : 0

9.3.2 Zu B. Festsetzungen durch Text :

a) Ziffer 12.1 Wiederkehr

Es sollte klargestellt werden, dass die festgesetzten Wandhöhen auch für die Wiederkehren gelten. Aus den übrigen Festsetzungen kann nicht erkannt werden, auf welche Weise sich das Vortreten der Wiederkehr nach dem einzelnen Baugebiet zu richten hat.

Beschlussvorschlag:

Die zulässige Wandhöhe für Wiederkehren wird für alle Baugebiete auf das max. zulässige Maß der jeweiligen Wandhöhe festgesetzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

8 : 4

b) Ziffer 13.1 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen

Das Aufständern von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sollte aus Gestaltungsgründen untersagt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Vorschlag wird aufgenommen und in den Festsetzungen umgesetzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

11 : 1

c) Ziffer 20.0 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzung „Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Herstellung der festgesetzten Bezugshöhe des Erdgeschossfußbodens zulässig“ ist nicht ausreichend bestimmt, missverständlich und ermöglicht im nordöstlichen Geltungsbereich Aufschüttungen bis zu 2,5 Metern.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung bleibt für die Bauquartiere A, B, C unverändert.

Durch den Geländeunterschied im Bauquartier D, von ca. 2,50 m ist ein teilweise, sichtbares Untergeschoss nicht zu vermeiden. Für das Bauquartier D wird folgender Text aufgenommen: „ Im Bauquartier D ist teilweise ein Untergeschoss entsprechend dem Verlauf des Geländes möglich. Das sichtbare Untergeschoss darf max. bis zur Hälfte des Gebäudegrundrisses aus dem Gelände ragen.“

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

12 : 0

9.3.3 Zur Begründung:

D. Geplante bauliche Nutzung

Es sollte aufgenommen werden, dass der Flächennutzungsplan geändert werden muss. In der Planzeichnung werden nur Einzelhäuser festgesetzt. Vermutlich handelt es sich bei der Erwähnung von Doppelhäusern um einen Irrtum. Die aus den aufsummierten zulässigen Grundflächen sich für den gesamten Geltungsbereich ergebenden GRZ sollte im Sinne einer fundierten Abwägung in der Begründung genannt werden. Die Unterschiedlichkeit der Mindestgrundstücksgrößen sollte städtebaulich begründet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Flächennutzungsplanänderung läuft bereits in der „1. Änderung des Flächennutzungsplanes“. Dies ist unter Punkt A. Planungsrechtliche Voraussetzungen Nr. 2 berichtet.

Die Bezeichnung „Doppelhäuser“ entfällt.

GRZ, folgende Erläuterung wird aufgenommen :

„Die überschlägig ermittelte GRZ im gesamten Geltungsbereich beträgt 0.39 für die Wohnhäuser mit jeweils einer Doppelgaragen. Dies entspricht der zulässigen Obergrenze von 0.4 im WA, gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.“

Mindestgrundstücksgrößen, folgender Text wird ergänzt :

„Die bestehenden Grundstücksgrößen sind sehr unterschiedlich und reichen von ca. 98 m² bis 1.459 m².

Um einer weiteren starken Grundstücksteilung und baulichen Nachverdichtung in diesem sensiblen Bereich zuvorzukommen, andererseits jedoch die bauliche Nutzbarkeit nicht übermäßig einzuschränken, erfolgt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße. Diese orientiert sich je nach Bauquartier an den bereits bebauten, bzw. an den geplanten Grundstücken.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

12 : 0

9.3.4 Zum letzten Absatz :

Hinweis, dass der Bebauungsplan erst rechtskräftig werden kann, wenn der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst und wirksam ist.

Beschlussvorschlag:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit im Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst.

Beschluss: Kein Beschluss erforderlich.

10. Ergänzende Festsetzungen:

Ziffer 10.1 (Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens 1/5 länger ist als die Giebelseite) wird wie folgt ergänzt: ..., maximal nicht mehr als das 1,6fach der Giebelseite.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

12 : 0

Beschluss:

1. Der Gemeinderat hat über sämtliche dargestellte fachliche Auswertungen der Träger öffentlicher Belange und Stellungnahmen der Verwaltung ausführlich beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst. Das Planungsbüro Bögl wird mit der Ein- bzw. Überarbeitung der beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplan „Schalkenberg Nord“ beauftragt.
2. Unter Maßgabe der gefassten Beschlüsse billigt der Gemeinderat den Bebauungsplan „Schalkenberg Nord“ in der Fassung vom 14.08.2014 und beauftragt die Verwaltung mit der erneuten Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmung
12 : 0

3. **Vollzug der Baugesetze - Billigung des Entwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Die in der Gemeinderatssitzung am 24.07.2014 gefassten Beschlüsse bezüglich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden vom Architekten Fritz Erhard in den Entwurf in der Fassung vom 14.05.2014 eingearbeitet (Fortschreibung 30.07.2014).

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der „1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pähl“ in der Fassung vom 14.05.2014 und Fortschreibung vom 30.07.2014. Die Verwaltung wird mit der erneuten Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Abstimmung
12 : 0

4. **Vollzug der Baugesetze - Änderungsplanung zum Antrag auf Errichtung eines Vollsortimenters, Fl Nr. 126 und 128 Gemarkung Fischen**

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 24.07.2014 wurde der Antrag zur Errichtung eines Vollsortimenters behandelt und in einigen Punkten für nicht Bebauungsplankonform erachtet. Es wurde die Einhaltung der Eingrünung sowie die Darstellung der Ausgleichsflächen im Bauantrag nicht korrekt oder ausreichend dargestellt. Zudem interpretiert der Gemeinderat die Festsetzung gem. Ziff. 5.3 des Bebauungsplanes zur Kleinflächigkeit der Fassade im Bauantrag als nicht Bebauungsplankonform.

Hinsichtlich der Kleinflächigkeit ist kein vertretbarer Änderungsvorschlag möglich. Die einzig deutlich sichtbare Fassade an der Ostseite ist bereits kleinflächig gestaltet. Nord-, West- und Südfassaden werden durch die Eingrünung weitestgehend verdeckt. Der Antragsteller hat vorgeschlagen farbliche Abstufungen vorzunehmen, die unterschiedliche Farbtöne der Tragsäulen und Zwischenflächen (z.B. Basaltgrau zu lichtgrau) vorsehen. Nach Rücksprache mit dem planenden Architekten Erhard wurde ein Landschaftsarchitekt (Herr Schneider, Murnau) mit der Entwurfsgestaltung durch den Bauherrn beauftragt. Ebenso problematisch ist die Bepflanzung

mit einem Baum an der Nordostecke des Baukörpers. Ein hier geplanter Baum hat eine Ausladung von mindestens 8 Metern und behindert den Zufahrtsbereich zur Laderampe. Das Ausgleichsflächenkonzept ist nach Auffassung der Verwaltung nur teilweise richtig dargestellt. Die abschließende Prüfung obliegt aber hierzu der Unteren Naturschutzbehörde des LRA.

Zur Eingrünung legt der Landschaftsarchitekt nun zwei Entwürfe vor:

- Entwurf 1 sieht die leichte Verschiebung der Park- und Verkehrsflächen parallel zur St2056 vor. Vorteil dieser Fassung ist die offenere Gestaltung der Zufahrt in den Bereich der Parkflächen und eine Verschiebung der Schleppkurve nach Osten. Als Ersatzbepflanzung des o.g. Baumes ist vorgesehen, an der Südostecke zusätzlich eine Bepflanzung mit einem zweiten Baum vorzusehen. Dies minimiert die noch verbleibende offene Fassadenansicht der Ostseite.

- Entwurf 2: sieht keine Verschiebung der Park- und Verkehrsflächen vor. Die Schleppkurve wäre nicht veränderbar. Dementsprechend engräumiger gestaltet sich der Zufahrtsbereich. Die Bepflanzung des unter Entwurf 1 vorgesehenen zweiten Baumes ist durch die breite Ausladung hier nicht möglich.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Änderungsplanung zum Bauntrag, behandelt in der Sitzung vom 24.07.2014 zu und genehmigt folgende Abweichungen zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2014:

1. Grundsätzlich können alle Gehölzpflanzungen der Kategorie 1 in Kategorie 2 ausgeführt werden.
2. Aufgrund der zu erwartenden großen Höhe und Ausladung kann mit der Bepflanzung auf der Nordseite von den Festsetzungen zur Gehölzart abgewichen werden. Stattdessen ist eine Baumart zu wählen, die keinerlei Beschattung der nördlich angrenzenden Gärtnerei nach sich zieht. Der Bauherr hat die Art und Größe mit dem nördlichen Eigentümer abzustimmen.
3. Die Bepflanzung an der Nordostseite des Gebäudes wird aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung der Lieferzufahrt ersatzlos gestrichen.
4. Die Bepflanzung an der Südostseite wird auf einen Baum der Kategorie 2 reduziert. Die Wahl der Baumart ist freigestellt.
5. Für die Lieferzufahrt zur Bäckerei gelten die Festsetzungen aus Entwurf 2.

Der Planer wird beauftragt, die Änderungen einzuarbeiten und dem Landratsamt zuzuleiten.

Abstimmung
12 : 0

5. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Anbau an ein Wohnhaus, Neubau einer Doppelgarage, Flur Nr. 1541 Pähl

Sachverhalt:

Für das Grundstück Fl.Nr. 1541, Gemarkung Pähl (Am Sportplatz 2) wird ein Antrag auf Anbau an das bestehende Wohnhaus gestellt. In der Sitzung vom 26.09.2013 wurde ein Vorbescheid für die Errichtung eines separaten Wohngebäudes gestellt. Das LRA Weilheim hat die Genehmigung dazu nicht erteilt.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Eine Erweiterung ist aber nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zulässig.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zu.

Hinweise: Bauliche Vorkehrungen zur Einhaltung des Emissionsschutzes sind zu prüfen.

Abstimmung
12 : 0

6. Feststellung der Jahresrechnung 2012 nach örtlicher Rechnungsprüfung und Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO

Sachverhalt:

Der Bericht über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2013 vom 16. und 23. Juli 2014 wurde bekannt gegeben.

Die Anlagen zum Tagesordnungspunkt setzen sich wie folgt zusammen:

- Überschreitungsliste (AKDB) für das HH Jahr 2013
- Stand der allg. Rücklage zum Jahresende 2013
- Stand der Schulden zum Jahresende 2013
- Protokoll des RPA für das HH Jahr 2013
- Rechenschaftsbericht für HH Jahr 2013
- Bearbeitungsprotokoll der Verwaltung gegenüber dem RPA 2013

Die aus der Anlage ersichtlichen ungedeckten Haushaltsüberschreitungen sind gemäß Art. 66 Abs. 1 GO nachträglich zu genehmigen.

Die Jahresrechnung 2013 wird festgestellt im

Verwaltungshaushalt

in den Einnahmen und Ausgaben auf € 3.255.316,84
und im

Vermögenshaushalt

in den Einnahmen und Ausgaben auf € 1.431.657,61

somit insgesamt auf € 4.686.974,45

Im Haushaltsjahr 2013 wurden keine Haushaltsreste gebildet.

Die beigefügte Niederschrift über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2013 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Gleichzeitig wird die Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO erteilt.

Beschluss:

Beschluss 1:

Gegen den Bericht über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2013 vom 16. und 23. Juli 2014 werden keine Einwendungen erhoben.

Die Jahresrechnung wird hiermit festgestellt.

Beschluss 2:

Die angefallenen ungedeckten Haushaltsüberschreitungen werden gemäß Art. 66 Abs. 1 GO nachträglich genehmigt.

Die Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO wird hiermit erteilt.

Abstimmung
0 : 0

wg. Abwesenheit RPA-Vorsitzende vertagt.

7. **Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Sanierung und Umbau des best. Wohnhauses Fl. Nr. 958/3**

Sachverhalt:

Am 16.01.14 wurde ein Vorbescheid-Antrag auf Abbruch, Neuerrichtung mit Erweiterung gestellt und vom Gemeinderat gebilligt. Das Vorhaben liegt im Außenbereich außerhalb von Schutzgebieten und ist nach § 35 BauGB zu behandeln. Im wesentlichen weicht der Antrag vom Vorbescheid in den Höhenfestsetzungen um 0,49 m sowie dem Neubau einer Doppelgarage ab. Nach Rücksprache mit dem LRA ist der Bauantrag n. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zu behandeln und entsprechend genehmigungsfähig.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu.

Abstimmung
12 : 0

8. **Zuschussantrag des Fördervereins Grundschule Pähl e.V.; Ferienprogramm**

Sachverhalt:

Der Förderverein Grundschule Pähl e.V. hat einen Antrag auf Zuschuss für das Ferienprogramm 2014 gestellt. In den vergangenen Jahren wurde pro Jahr ein Zuschuss von 600 € bewilligt.

Beschluss:

Der Gemeinderat bewilligt einen Zuschuss gegenüber dem Förderverein Grundschule Pähl e.V. für das Ferienprogramm in Höhe von einmalig 600 €.

Abstimmung
12 : 0

9. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

Sachverhalt:

1. Informationen aus der Bürgermeister-Dienstbesprechung zum G8-Gipfel in 2015

Bei schönem Wetter sind mit keinen Einschränkungen für die umliegenden Gemeinde zu rechnen, da die Teilnehmer mit dem Hubschrauber an den Veranstaltungsort transportiert werden.

2. Radldemo Fischen für den Bau des Radweges Birkenallee

Die Radldemo wird vom Bürgermeister positiv gesehen. Die LRAin, sowie der LT-Abgeordnete Kühn haben ihre Unterstützung zugesagt und sich an den Innenminister mit der Bitte um Prüfung der Thematik gewandt.

3. GR-Greinwald: Schluchtweg

GR Greinwald fragt nach, wie die Kosten für die Reparatur des Schluchtweges aufgeteilt werden. Bürgermeister Grünbauer erläutert, dass vom Planer eine Kostenschätzung i.H.v. 5.000 € vorliegt. Nach Absprache werden 1/3 der Kosten weiterberechnet, jedoch wurde hierzu nichts schriftlich fixiert. Der Weg wird komplett wieder hergestellt.

4. GR Hain, Weg Friedhof Fischen

Bürgermeister Grünbauer erläutert, dass der Fußweg aufgrund der Steilheit des Geländes nicht umsetzbar ist. Die Vorschriften für den Treppenbau sind sehr umfangreich. Außerdem müsste eine Sicherung des Weges im Winter erfolgen, was ebenfalls sehr aufwändig wäre. Eine Diskussion hierüber schließt sich an.

5. GR Schlierf: Toiletten Kleine Schule

Die Toiletten der Kleinen Schule sind stark verschmutzt und tlw. beschädigt. Bürgermeister Grünbauer antwortet, dass dies bereits bekannt ist und in nächster Zeit erledigt wird.