

Urschrift

Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung
im Sitzungssaal des Rathauses Pähl

am 02.02.2017

I. Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung eines EFH mit Garage als Ersatzbau für best. EFH, FINr. 958/3, Gemarkung Fischen
3.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Umbau, Dachaufstockung, energetische Sanierung und Anbau an einem ZFH, FINr. 1706/2, Pähl
4.	Grundsatzbeschluss zur Ausweisung von Baulandflächen - Beteiligung der Gemeinde im Einheimischen-Modell. Erneute Beratung im Gemeinderat, Beschlussfassung
5.	Haushalt 2017; Beschlussfassung der Haushaltssatzung samt Anlagen
6.	Straßenbenennung im Gewerbegebiet Pähl Süd 2. BA
7.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes "Nördlich der Ammerseestr", Flnr. 235 und 237 Gemarkung Pähl
8.	PGZ - Anschaffung eines Sonnenschutzes für den Vorraum des PGZ
9.	Tassilostraße Süd - Festlegung wieviele Grundstücke im EHM verkauft werden
10.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

ANWESEND

Name

Bemerkung

Vorsitzender

Werner Grünbauer

Mitglieder

Alexander Zink

Thomas Baierl

Wolfgang Czerwenka

Richard Graf

ab 19:42 Uhr (TOP 4) anwesend

Daniel Greinwald

Günther Hain

Ursula Herz

Claudia Klafs
Helmut Mayr
Gerhard Müller
Stephan Schlierf
Kaspar Spiel

Abwesend (entschuldigt)

Daniel Bittscheidt
Robert Kergl

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 26.01.2017 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 26.01.2017 ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19:30 Uhr eröffnet und um 20:30 Uhr beendet.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Werner Grünbauer
1. Bürgermeister

Christiane Singer

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 23.02.2017.

Begrüßung

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 26.01.2017 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 (öffentlicher Teil) vom 12.01.2017.

Beschluss:

Das Protokoll (öffentlicher Teil) vom 12.01.2017 wird genehmigt.

Abstimmung
12 : 0

2. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung eines EFH mit Garage als Ersatzbau für best. EFH, FINr. 958/3, Gemarkung Fischen

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 16.1.2014 und 14.08.2014 sowie dem Tekturantrag vom 25.02.2016 wurde das Bauvorhaben bereits behandelt und das Einvernehmen erteilt. Der komplette Bau ist in der bestehenden Form nicht mehr nutzbar und entspricht auch nicht den Vorgaben des BauGB an gesunde Wohnverhältnisse. Hinsichtlich der Kubatur verändert sich beim Objekt nichts. Die Lage der Garage wurde verändert.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen.

Abstimmung
12 : 0

3. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Umbau, Dachaufstockung, energetische Sanierung und Anbau an einem ZFH, FINr. 1706/2, Pähl

Sachverhalt:

Das ursprüngliche Bauvorhaben wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 15.09.2016 behandelt und vom Gemeinderat abgelehnt. Vom Antragsteller wurde hierzu ein geänderter Vorentwurf vorgelegt und gemeinsam mit der Baugenehmigungsbehörde ein konsensfähiger Entwurf gefunden. Dieser liegt nun zur Genehmigung vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen für das Bauvorhaben in der vorliegenden Fassung.

Abstimmung
12 : 0

4. Grundsatzbeschluss zur Ausweisung von Baulandflächen - Beteiligung der Gemeinde im Einheimischen-Modell. Erneute Beratung im Gemeinderat, Beschlussfassung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Klausurtagung im Februar 2016 besprochen, Baulandausweisungen, für die eine Bauleitplanung erforderlich ist, grundsätzlich nur noch mit Beteiligung der Gemeinde zur Ausweisung von Grundstücken im Einheimischen-Modell durchzuführen.

Als Eckpunkte wurde festgelegt, eine Beteiligungsquote von 40 Prozent festzusetzen. Ergänzend wird vorgeschlagen, wenn ein Erwerb von Bauland im Einheimischen-Modell praktisch nicht umsetzbar ist, ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften der §§ 45 ff BauGB durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Richtlinien zur Sicherung, Erwerb und Vergabe von Bauland für Einheimische

Grundlegendes:

In den letzten Jahren ist im Gemeindegebiet eine deutliche Steigerung von Bauland- und Mietpreisen festzustellen, die es Bürgern mit geringerem Einkommen und Vermögen nicht mehr ermöglicht, Bauland zu erschwinglichen Preisen zu erwerben. Daraus ergibt sich das Handlungsbedürfnis der Gemeinde. Die Fassung eines Grundsatzbeschlusses beruht in erster Linie auf die tatsächlichen Gegebenheiten und zusätzlich durch rechtliche Rahmenbedingungen. Dieser ist eine zwingend notwendige Rechtsgrundlage zur Ausweisung von Bauland im Einheimischen-Modell. Hierzu hat der Bayerische Gemeindetag eine umfangreiche Ausarbeitung im Jahr 2015 publiziert, die auf Nachfrage gerne zur Verfügung gestellt werden kann.

Ausgangslage:

In den vergangenen Jahren wurden mehr als 30.000 staatliche Wohnungen mit Sozialbindung und 80.000 betroffenen Bürgern an private Interessenten verkauft, für die nun größtenteils die Sozialbindungen auslaufen und primär in Ballungsräumen zu einer Wohnraumnot führen, deren Auswirkungen auch in den ländlichen Raum deutlich spürbar sind. Dies sind Folgen der massiv gestiegenen Nachfrage sind in neben der bestehenden Wohnraumnot deutlich gestiegene Bauland- und Mietpreise in unserer Gemeinde zu verzeichnen. Dies führt dazu, dass ortsansässige Bürger immer weniger in der Lage sein werden und bereits sind, sich Wohneigentum zu schaffen. Hauptbetroffene sind vor allem junge Familien und Bürger mit mittlerem und geringerem Einkommen.

Auch aus Sicht einer soliden und kontinuierlichen Gemeindeentwicklung ist die Gemeinde aufgefordert, ein ausgewogenes Mittel an Neubürgern und Einheimischen zu erhalten und damit den Vorgaben des BauGB zur Schaffung sozial ausgewogener Bevölkerungsstrukturen und Wohnverhältnisse gerecht zu werden. Mit der Ausweisung von Grundstücken im Einheimischen-Modell kann diese Ausgewogenheit erzielt werden.

In der Vergangenheit wurden Bauleitplanungen mit entsprechender Beteiligung der Gemeinde zur Ausweisung von Einheimischen-Modell-Grundstücken unterschiedlich umgesetzt. Im Sinne der gleichberechtigten Behandlung ist es erforderlich, dass sich die Gemeinde hierzu Regeln gibt, die die Voraussetzung für das Einheimischen-Modell sind und eine möglichst hohe Rechtssicherheit gewährleisten. Der gemeindliche Handlungsbedarf ergibt sich auch aus den Vorschriften des § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Das Erfordernis ist alleine damit begründbar, dass die Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte bereits eine nicht mehr sozial verkraftbare Preissteigerung offen legt und die uns bekannte Nachfrage nach Grundstücken jährlich zwischen 80 und 100 Grundstücksanfragen umfasst.

Die Gemeinde Pähl wird daher künftig neues Bauland im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit nur ausweisen, wenn sichergestellt werden kann, dass damit die Ziele der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für junge Familien mit mittlerem oder geringerem Einkommen ohne bedeutsamen Vermögen, gewährleistet werden kann.

Hierzu kann die Gemeinde entscheiden, einen Grunderwerb im Einheimischen-Modell oder ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften der §§ 45 ff BauGB anzuwenden. In Ausnahmefällen kann die Gemeinde von den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses abweichende Beschlüs-

se fassen, wenn diese zu unzumutbaren sozialen Härten führen. Diese sind ausführlich zu begründen.

A) Sicherung und Ausweisung von Bauland für Einheimische; Grundsätze für Neuausweisungen von Bauland

1. Sicherstellung

Grundstücke, für welche kein Baurecht besteht, werden grundsätzlich nur dann in einem Bauleitplanverfahren als Bauland ausgewiesen, wenn der Eigentümer mindestens 40 % der gesamten Nettobaulandfläche in das Baugebiet einfließenden Flächen der Gemeinde zu einem angemessenen Kaufpreis zur Verfügung stellt. Geringfügige Abweichungen sind möglich. Sämtliche sonstigen Flächen, die nicht dem Nettobauland zuzuordnen sind, werden im selben Verhältnis bereit gestellt und zum festgelegten Preis für den Erwerb von öffentlichen Verkehrsflächen erworben. Für Verkehrsflächen wird derzeit ein Wert von 12,78 Euro angesetzt.

Sofern eine Flächenaufteilung nicht entsprechend der genannten Beteiligungsquote von 40 Prozent aufgeteilt werden kann wird die Gemeinde ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften der §§ 45 ff. BauGB durchführen. Grundsätzlich wird eine Umlegung und Verteilung nach Flächen erfolgen. Für Grundstücke, für die kein eigenständiges Grundstück hergestellt werden kann, hat die Gemeinde einen Ausgleichsanspruch in Höhe des jeweils geltenden Bodenrichtpreises für Bauerwartungsland zu leisten. Das Freikaufen von parzellierbaren Grundstücken ist grundsätzlich nicht zulässig. Sofern für Flächen kein eigenständiges Grundstück gebildet werden kann, erwirbt die Gemeinde dies Flächen zum jeweils geltenden Bauerwartungslandpreis.

Die Regelung findet nur für die Ausweisung von Wohnflächen in einem Wohn- oder Mischgebiet Anwendung. In Mischgebieten gilt die Regelung nur, wenn im Bauleitplan Grundstücke ausschließlich für Wohnbebauung vorgesehen sind.

Nicht anzuwenden ist das Modell für Grundstücke für die grundsätzlich schon ein gesetzliches Baurecht (z.B. § 34 BauGB) vorhanden ist.

Diese Richtlinie wird nur dort angewendet, wo bisher noch kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorliegt.

2. Angemessener Kaufpreis

Der Ankaufspreis wird jeweils vom Gemeinderat festgelegt. Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgt auf Basis vergleichbarer Grundstückspreise oder mittels Gutachten durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes, wobei frühere Festlegungen als Grundlage dienen können. Der Preis für öffentliche Verkehrsflächen wird per Gemeinderatsbeschluss gesondert festgesetzt.

3. Sonderregelung:

In Fällen, die zu unzumutbaren sozialen Härten führen, kann der Gemeinderat von der Regelung abweichende Vereinbarungen treffen. Diese sind ausführlich darzulegen und zu begründen.

4. Rücktrittsrecht

Die Gemeinde behält sich bei der Grundstücksbeschaffung ein Rücktrittsrecht vom Kauf für den Fall vor, dass die Bauleitplanung nicht rechtskräftig wird. Dieses Rücktrittsrecht ist notariell im Kaufvertrag zu vereinbaren.

B) Vergaberichtlinien

Die erworbenen Grundstücke für Einheimische werden entsprechend der Kriterien der jeweils aktuellen Vergaberichtlinien vergeben.

Zunächst wurde erläutert, für welche Bereiche ein Grundsatzbeschluss anwendbar ist und wie ein Ausgleichsverfahren stattfinden wird. Es wird dargelegt, welche Grundlagen und Auswir-

kungen die Einführung eines Grundsatzbeschlusses hat. An einigen Beispielen wird sehr detailliert erläutert, wie dieses Verfahren anzuwenden ist und wie die Zuordnung der Grundstücke aus baurechtlicher Sicht zu bewerten sind. Unter anderem wurde erläutert, was bei Grundstücken mit geringen Größen geschieht, wie eine Umlegung erfolgen kann. Der Gemeinderat bittet um Übermittlung des Beschlussvorschlages hierzu.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt die o.g. Richtlinien zur Sicherung und Ausweisung von Bauland.

Abstimmung
12 : 1

5. Haushalt 2017; Beschlussfassung der Haushaltssatzung samt Anlagen

Sachverhalt:

Die Haushaltssatzung 2017 wird samt Anlagen (Vorbericht, Haushaltsplan, Übersicht über die Schulden, Übersicht über die Rücklagen, Investitionsprogramm und Stellenplan) dem Gemeinderat vorgelegt und erläutert.

Bürgermeister Grünbauer erläutert anhand des Vorberichtes die wesentlichen Einnahmen und Ausgaben im Haushaltsjahr 2017.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die im Entwurf vorliegende Haushaltssatzung 2017 zu erlassen und den Haushaltsplan mit den vorgelegten Ansätzen aufzustellen. Die angefügte Haushaltssatzung ist Bestandteil des Beschlusses.

Haushaltssatzung der Gemeinde Pähl

für das

Haushaltsjahr 2017

Auf Grund der Art. 63 ff. der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2017 wird hiermit festgesetzt; er schließt

im Verwaltungshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit **€ 3.899.391**

und

im Vermögenshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit **€ 4.992.311**

ab.

§ 2

Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen wird auf **€ 0,00** festgesetzt.

§ 3

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird auf **€ 0,00** festgesetzt.

§ 4

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf € 450.000 festgesetzt.

§ 5

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer

a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (A) 330 v.H.
b) für die bebauten und unbebauten Grundstücke (B) 350 v.H.

2. Gewerbesteuer 350 v.H.

§ 6

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 01. Januar 2017 in Kraft.

Pähl, den 2. Februar 2017
Gemeinde Pähl

Werner Grünbauer
Erster Bürgermeister

Abstimmung
13 : 0

6. Straßenbenennung im Gewerbegebiet Pähl Süd 2. BA

Sachverhalt:

Das Recht öffentlichen Straßen Namen zu geben, ist eine Selbstverwaltungs-angelegenheit der Gemeinde und bedarf eines Gemeinderatsbeschlusses.

Für die neue Straße durch das Gewerbegebiet Pähl Süd 2. BA ist ein Straßename zu vergeben (noch keine Flurnummer vergeben).

Beschluss:

Die neue Straße (Nord-Süd) durch das Gewerbegebiet Pähl Süd 2. BA erhält den Straßennamen "Thalacker".

Abstimmung
13 : 0

7. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes "Nördlich der Ammerseestr", Flnr. 235 und 237 Gemarkung Pähl

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte die Lage der Stellplätze verändern und bittet um Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes gem. § 31 BauGB. Mit der Veränderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und mit städtebaulichen und nachbarlichen Belangen ist die Änderung vereinbar.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Befreiung zu.

Abstimmung
13 : 0

8. PGZ - Anschaffung eines Sonnenschutzes für den Vorraum des PGZ**Sachverhalt:**

Im Betreiberausschuss PGZ wurde beschlossen, dem Gemeinderat die Beschaffung von zwei Sonnensegel zur Beschattung des Vorplatzes vor dem PGZ vorzuschlagen.

Die Haushaltsmittel sind im HH-Plan vorgesehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt den Betreiberausschuss mit der Umsetzung des Projektes.

Abstimmung
8 : 5

9. Tassilostraße Süd - Festlegung wieviele Grundstücke im EHM verkauft werden**Sachverhalt:**

Im Haushaltsplan 2017 wurde der Verkauf aller Grundstücke im Einheimischen-Modell, mit Ausnahme des "Sozialgrundstückes" eingeplant.

Hierüber wurde jedoch noch kein Gemeinderatsbeschluss gefasst.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, alle Grundstücke für das Einheimischen-Modell im Bereich des Bebauungsplanes "Tassilostraße Süd" im Jahr 2017 zu verkaufen. Nur das sog. "Sozialgrundstück" (EHM 6-8 + 11-12) wird für die spätere, noch festzulegende Nutzung zurück behalten.

Abstimmung
13 : 0

10. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes**Sachverhalt:****1. GR Graf; Aufstellen einer Streugutkiste "Am Weißbach"**

GR Graf zeigt Fotos, auf welchen die vereiste Brücke zu einem Anwesen "Am Weißbach" zu sehen ist und schlägt vor, doch eine Streugutkiste aufzustellen. Dies wird von Bürgermeister Grünbauer verneint. Einfahrten sind selbständig von den Eigentümern Eis- und Schneefrei zu halten. Hierfür müssen eigenständig die erforderlichen Materialien wie Salz oder Streugut vorgehalten werden. Dies sei nicht Aufgabe der Gemeinde.

2. GR Graf; Entwässerungsproblematik "Am Sinkbachl"

GR Graf erinnert nochmals daran, dass sich die Gemeinde um die Entwässerungsproblematik "Am Sinkbachl" kümmern muss. Bürgermeister Grünbauer antwortet, dass der Bauhof hierüber Bescheid weiß und sich hierum kümmern wird.

3. GR Graf; Versetzung Altglascontainer

GR Graf fragt nach, ob der Altglascontainer in Fischen nun auf den Rewe-Parkplatz verlegt werden kann. Bürgermeister Grünbauer antwortet, dass dies vom Betreiber des Vollsortimenters abgelehnt wurde. GR Graf bittet darum, einen anderen Standort zu suchen. Dies wird von Bürgermeister Grünbauer abgelehnt, da kein anderer Standort in Frage käme bzw. verfügbar wäre.

4. GRin Klafs; Waldkindergarten

GRin Klafs bittet darum, die Möglichkeit der Einrichtung eines Waldkindergartens mit der Kindergartenleitung zu klären und von diesen eine Bedarfsabfrage bei den Eltern durchführen zu lassen. Die Kirche als Träger sei grundsätzlich bereit einen Waldkindergarten einzurichten, hierzu ist jedoch viel Vorbereitung notwendig.

5. GR Mayr; Fischskulptur

GR Mayr fragt, ob auf öffentlichem Grund eine Fischskulptur eines heimischen Künstlers aufgestellt werden könnte. Bürgermeister Grünbauer befürwortet dies grundsätzlich, weiß jedoch von dieser Anfrage nichts.

6. GR Baierl; Austausch Lampe Bushaltestelle Tutzinger Straße

GR Baierl fragt, wann die Lampen an der Bushaltestelle Tutzinger Straße ausgetauscht werden. Die Verwaltung kümmert sich hierum. GR Schlierf möchte wissen, wann die Müllbehälter für diese Bushaltestelle angeschafft werden. Die Verwaltung kümmert sich hierum.

7. Bürgermeister Grünbauer; Festlegung Aufpreis Notarurkunde Gewerbegebiet Pähl Süd 2. BA

Der Aufpreis (Abschnitt XIV, Ziffer 1 a) wird auf jährlich 10% festgelegt.