

Urschrift

Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung
im Sitzungssaal des Rathauses Pähl

am 07.06.2018

I. Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Rathaus - Standortwahl
3.	Musikverein Weissbach-Musi - Antrag auf jährliche Unterstützung der Nachwuchsarbeit
4.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Verlängerung eines Bauvorbescheides für FlurNr. 925/1 und 925/29 Fischen
5.	Vollzug der Baugesetze - Vorbescheidsantrag zur Errichtung von zwei EFH mit Garagen und Stellplätzen auf Fl.Nr. 137 Fischen
6.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Umnutzung der bestehenden Milchviehstallungen in Lagerräume - FlurNr. 179 Pähl
7.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Umnutzung des Milchviestalles in eine Reithalle mit Pferdestall (Flur Nr. 3154, Gemarkung Pähl)
8.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung Neubau der Bäckerei mit Büroräumen und Besuchererlebnisbereich und Werksverkauf Flur Nr. 653 Pähl
9.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen zur Stellplatzverordnung der Gemeinde Pähl in der gültigen Fassung FINr. 653 Pähl
10.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Pähl Süd 2. BA" nebst 1.Änderung für FINr. 653, Pähl
11.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Pähl Süd 2. BA" nebst 1.Änderung für FINr. 653, Pähl
12.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Austausch der bestehenden Werbeanlagen an der Tankstelle OMV auf FlurNr. 500/6 Pähl
13.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

ANWESEND

Name

Bemerkung

Vorsitzender

Werner Grünbauer

Mitglieder

Alexander Zink
Thomas Baierl
Daniel Bittscheidt
Wolfgang Czerwenka
Daniel Greinwald
Günther Hain
Ursula Herz
Robert Kergl
Gerhard Müller
Stephan Schlierf
Kaspar Spiel

Abwesend (entschuldigt)

Richard Graf
Claudia Klafs
Helmut Mayr

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 30.05.2018 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 30.05.2018 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 28.06.2018.

Begrüßung

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 30.05.2018 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 17.05.2018.

Beschluss:

Das Protokoll (öffentlicher Teil) vom 17.05.2018 wird genehmigt.

Abstimmung
12 : 0

2. Rathaus - Standortwahl

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in letzter Beratung den Bürgermeister damit beauftragt, neben dem möglichen Standort neben der kleinen Schule die Verfügbarkeit der Flächen für die Standorte gegenüber und westlich des Rathauses zu prüfen.

Wie bereits vorab übermittelt wurden die Eigentümer hierzu befragt. In beiden Fällen wurde ein möglicher Erwerb von diesen abgelehnt.

Im Zuge der weiteren Planungen ist es notwendig, dass sich der Gemeinderat für einen Standort entscheidet.

Deshalb schlage ich vor, dass der Gemeinderat sich nun verbindlich auf den Standort neben der kleinen Schule festlegt und einen Planungsauftrag an die Verwaltung im Rahmen möglicher Vergaberichtlinien erteilt.

Die tatsächliche Flächenverfügbarkeit ist bei den anderen beiden Standorten, welche in die engere Wahl einbezogen wurden, nicht gegeben. Es verbleibt somit der Standort an der kleinen Schule.

Ein erster Entwurf des Planungsverbandes München für die Einbeziehungssatzung liegt nun vor.

GR Bittscheidt schlägt vor, zunächst das Gebäude zu planen und dann die Einbeziehungssatzung an die Planungen anzupassen. So bleiben alle Möglichkeiten der Gestaltung des Gebäudes erhalten. Bürgermeister Grünbauer wendet ein, dass die Ortseinbeziehungssatzung mit den Trägern öffentlicher Belange im Vorfeld abgestimmt werden muss. Sollte es hier Probleme geben, kann die Satzung noch angepasst werden. Wird erst das Gebäude geplant und dann die Satzung darauf abgestellt, ist dies ggf. nicht möglich.

GRin Herz schlägt vor, die Satzung möglichst offen zu gestalten. GR Bittscheidt möchte im Vorfeld ausführlich über die verschiedenen Vorstellungen zur Gestaltung des neuen Gebäudes diskutieren, bevor ein Entwurf von der Architektin vorgestellt wird. Bürgermeister Grünbauer antwortet, dass der voraussichtliche Platzbedarf mit mehr als 30 % der GRZ überschritten wird. Die Dachform kann durch Flachdächer ergänzt werden. Die maximal zulässige Höhe unterscheidet sich je nach Dachform (Pulldach 9 Meter Höhe, Satteldach 7 Meter Höhe).

GR Müller ergänzt, dass auch über die Nutzungsart des Gebäudes gesprochen werden muss. Ggf. sollen oder können noch weitere Nutzungen dort untergebracht werden. Bürgermeister Grünbauer schlägt vor, dass er vom PV München einen Plan (auch in 3D) vorbereiten lässt, damit sich der Gemeinderat eine bessere Vorstellung machen kann.

Insgesamt wird der Tagesordnungspunkt zurück gestellt. Es wird aber ein Beschluss über den Standort "Kleine Schule" gefasst:

Beschluss:

Der Rathaus Neubau soll am Standort "Kleine Schule" (neben Eichbergstraße 14) gebaut werden.

Abstimmung
12 : 0

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bürgermeisters zu und beauftragt die Verwaltung mit der Vergabe des Planungsauftrages.

Abstimmung
0 : 0

TOP wurde vertagt

3. Musikverein Weissbach-Musi - Antrag auf jährliche Unterstützung der Nachwuchsarbeit

Sachverhalt:

Der Antragsteller bittet um eine jährliche Unterstützung für den Unterricht der Jugendmusiker sowie dem laufend notwendigen Erwerb von Notenblättern.

GR Zink möchte Kinder und Jugendliche fördern, die noch kein eigenes Einkommen haben und deren Eltern bei den Kosten für den Musikunterricht unterstützen. Der Gemeinderat befürwortet den Antrag grundsätzlich. Die Details werden zwischen dem Musikverein und Bürgermeister Grünbauer vereinbart und dann wird ein konkreter Antrag dem GR vorgelegt.

Beschluss:

Im Hinblick auf den möglichen Beitrag zum Musikunterricht für Nachwuchsmusiker empfiehlt der Bürgermeister, dass die Weißbachmusik einen gemeinsamen Musikunterricht mit der Pähler Blaskapelle organisiert und dann eine Kostenplanung vorlegt. Gegen die Unterstützung für Notenblätter ist grundsätzlich nichts einzuwenden, sollte aber dann als gesonderter Antrag jeweils jährlich bis spätestens 01.12. an den Gemeinderat gestellt werden.

Abstimmung
0 : 0

TOP wurde vertagt.

4. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Verlängerung eines Bauvorbescheides für FlurNr. 925/1 und 925/29 Fischen

Sachverhalt:

Der Antragsteller erbittet um Verlängerung des Vorbescheides. gem. Vorbescheidsantrag v. 08.05.2013 und 19.05.2016 (Fl.Nr. 925/1 und 925/29, Gemarkung Fischen) um weitere zwei Jahre.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Verlängerung (Fl.Nr. 925/1 und 925/29, Gemarkung Fischen) zu.

Abstimmung
12 : 0

5. Vollzug der Baugesetze - Vorbescheidsantrag zur Errichtung von zwei EFH mit Garagen und Stellplätzen auf Fl.Nr. 137 Fischen

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 22.02.2018 hat der Gemeinderat über die Bauvoranfrage beraten und dem Vorhaben mit entsprechendem Text zugestimmt.

Textbeschreibung aus dem Protokoll vom 22.02.2018

Diskussion: Zweiter Bürgermeister Zink ist der Ansicht, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um eine ortsübliche Bebauung handelt und in der eingegebenen Form nicht genehmigt werden sollte. GRin Herz ist der Meinung, dass eine Verdichtung im Innenraum besser ist, als im Außenbereich neue Flächen auszuweisen. Außerdem sei die Dießener Straße sehr viel befahren, so dass die Bebauung das Ortsbild nicht stören würde. GR Baierl ist der selben Ansicht. GR Bittscheidt wendet ein, dass sich die Bebauung gemäß § 34 BauGB an der umgebenden Bebauung orientieren muss und dies sei hier nicht der Fall. Eine Bebauung in Form eines Zweifamilienhauses würde sich noch einfügen. GR Schlierf kann sich eine Bebauung mit dem geplanten Reihenhaus vorstellen, da die Nachbarn aufgrund der Entfernung davon wenig berührt wären. GRin Klafs hält die Entstehung einer "Trabantensiedlung" aufgrund weiterer entsprechend verdichtender Bauanträge der Nachbargrundstücke für möglich.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Bauvoranfrage (Errichtung eines Reihenhauses mit vier Wohneinheiten, Garagen und Stellplätzen auf der Fl.Nr. 137, Gemarkung Fischen) zu.

Folgende Festsetzungen müssen aber beachtet werden:

- 1. Es ist zu prüfen, ob eine mögliche Überflutungsgefahr der nördlich liegenden Stellplätze ausgeschlossen werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.*
- 2. Die Dachneigung ist auf 25 bis 28 Grad zu reduzieren.*

Abstimmung 10:1

Der Antragsteller legt nun eine geänderte Planung vor und bittet um Abstimmung zu folgenden Fragen:

1. Wird dem Neubau von zwei EFH (13,02x 9,24 je Baukörper) mit insgesamt 4 WE zugestimmt?

Beschluss:

Der Gemeinderat kann dem Antrag in der vorgelegten Form zustimmen. Es ist aber die in der Voranfrage vom 22.02.2018 geforderte Bedingung der Dachneigung von 22-28 Grad einzuhalten.

**Abstimmung
12 : 0**

6. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Umnutzung der bestehenden Milchviehstallungen in Lagerräume - FlurNr. 179 Pähl

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Umnutzung der alten Milchviehstallung (Fl.Nr. 179, Gemarkung Pähl) in Lagerräume.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag (Umnutzung der alten Milchviehstallung; Fl.Nr. 179, Gemarkung Pähl in Lagerräume) zu.

Abstimmung
12 : 0

7. **Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Umnutzung des Milchviestalles in eine Reithalle mit Pferdestall (Flur Nr. 3154, Gemarkung Pähl)**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Umnutzung des Milchviehstalles in eine Reithalle und Stallungen anstatt der geplanten Reithalle im B-Plan-Entwurf unter BF3. Hiermit verbunden sind auch Modifizierungen im B-Plan. Demnach ist angedacht, die Reithalle im Norden vollständig entfallen zu lassen und nur noch in deutlich reduzierter Form Stallungen anstelle der Reithalle zu errichten. Der Bauantrag hat mit Ausnahme des Wegfalls der Reithalle keine Auswirkungen auf den B-Plan-Entwurf. Hierzu werden demnächst Gespräche mit dem Planungsbüro und den Eigentümern stattfinden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Umnutzung des Milchviehstalles zu einer Reithalle mit Pferdestall (Fl.Nr. 3154, Gemarkung Pähl) zu.

Abstimmung
12 : 0

8. **Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung Neubau der Bäckerei mit Büroräumen und Besuchererlebnisbereich und Werksverkauf Flur Nr. 653 Pähl**

Sachverhalt:

Zunächst ist festzustellen, dass die Darstellungen im Freiflächengestaltungsplan zumindest in Teilen der Eingrünung, die durch Festsetzungen im B-Plan geregelt sind nur Hinweisscharakter haben. Gemäß Bebauungsplan ist die Gemeinde Pähl als zuständige Behörde berechtigt und verpflichtet, für die Herstellung des Rahmengrüns nebst Einfriedung zu sorgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben unter Einhaltung der genannten Bedingungen zu. Zu berücksichtigen sind die in derselben Sitzung gefassten Beschlüsse zu den Anträgen und Befreiungen.

Abstimmung
12 : 0

Der GR stimmt dem Vorhaben unter Beachtung der noch zu klärenden Fragen des Stellplatznachweises zu.

9. **Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen zur Stellplatzverordnung der Gemeinde Pähl in der gültigen Fassung Fl.Nr. 653 Pähl**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt eine zur Stellplatzverordnung der Gemeinde Pähl abweichende Regelung und bittet um Anwendung der GaragenstellplatzVO. Diese sieht vor, dass eine Regelung gemäß Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BayBO für den Nachweis von ausreichend Stellplätzen ausreicht. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Pähl wären für ca. 35 Mitarbeiter 63 Stellplätze sowie weitere für den Lieferfuhrpark zu erbringen. Die Anzahl von vier Stell-

plätzen für Lieferfahrzeuge erscheint deutlich zu gering angesetzt. Der Antragsteller sollte ein Fuhrparkverzeichnis vorlegen, in dem alle Fahrzeuge der Bäckerei dargestellt sind. Der Nachweis von 40 Stellplätzen für Angestellte erscheint ausreichend. Unberücksichtigt sind notwendige Stellplätze für den Besucherverkehr.

Vom Bauherren wird beantragt, dass 40 Stellplätze ausreichen (35 Mitarbeiter im Schichtbetrieb), anstatt der geforderten 63 Stellplätze. Aufgrund des Schichtbetriebes ist das Personal nicht komplett gleichzeitig anwesend. Die Parkplätze reichen auch für die Besucher der Erlebnisbäckerei. Die Stellplätze für die Nutzfahrzeuge müssen jedoch noch erhöht werden. Dies stimmt Bürgermeister Grünbauer mit dem Antragsteller ab.

Beschluss:

Die Gemeinde Pähl stimmt der Anwendung der Garagenstellplatzverordnung gem. § 4 der Stellplatzverordnung der Gemeinde Pähl unter Auflagen zu.

Die Baubehörde hat den Stellplatznachweis der Gemeinde gegenüber darzulegen.

Es wird vorgeschlagen, dass der Antragsteller in einem Gespräch seine Situation darlegt.

Abstimmung

12 : 0

Der Antragsteller hat aber für die Anzahl der Stellplätze für Geschäftsfahrzeuge einen gesonderten Nachweis zu erbringen. Die Anzahl von 4 Fahrzeugen ist nicht korrekt. Im Rahmen eines Ortstermines wurden vom BGM 8 Fahrzeuge festgestellt.

10. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Pähl Süd 2. BA" nebst 1.Änderung für FINr. 653, Pähl

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt neben dem Neubau der Bäckerei einen Besuchererlebnispark nebst Werksverkauf und Verkostung mit zu errichten. Gem. Ziffer 2.1.3 des B-Planes "Gewerbegebiet Pähl Süd 2.BA" ist dies nicht zulässig. (sh. Antrag)

Seite 2

Umfang und genaue Beschreibung::

Unter 2.1.3 sind Schank- und Speisegaststätten als Art der baulichen Nutzung nicht zugelassen.

Wir beantragen, in dem als Backerlebnis definierten Bereich im Erdgeschoss, welcher für Besucher öffentlich zugänglich sein wird, Verkostungen im kleinen Rahmen zu erlauben.

Es soll sich hierbei ausdrücklich NICHT um eine gastronomische Fläche handeln, sondern es soll lediglich die Möglichkeit bestehen, den Besuchern der Bäckerei Getränke zu servieren.

Der Bereich wird nicht als Gastronomie beworben. Die Schaubäckerei selbst soll der alleinige Grund des Besuchs sein.

Begründung des Antrags:

Die Absicht der Gemeinde, den Pähler Ortskern mit seinen dort ansässigen gastronomischen Angeboten zu schützen, wird hiervon nicht berührt bzw. bewahrt. Die als Backerlebnis beschriebene Fläche gleicht in ihrer Nutzung und in der Ausstattung einer Ausstellungsfläche mit einzigartigen Eindrücken und Informationen zum Thema Brot und Backen. Die Bereitstellung von einer Auswahl an Getränken soll das Erlebnis nur abrunden und ergänzen.

Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt.

Die Festsetzung wurde im BPlan "Gewerbegebiet Pähl Süd 2. BA" so getroffen, um z.B. Vollsor-timeter oder Discounter verhindern zu können. Da im Gewerbegebiet Pähl Süd 1. BA ein vergleichbarer Betrieb erlaubt ist, kann eine Ablehnung des Antrages schlecht begründet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes "Gewerbegebiet Pähl Süd 2. BA" nebst 1. Änderung für die Fl.Nr. 653, Gemarkung Pähl zu.

Abstimmung

8 : 4

11. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Pähl Süd 2. BA" nebst 1. Änderung für Fl.Nr. 653, Pähl

Sachverhalt:

Der Antragsteller bittet um eine Befreiung von den Bauvorschriften gem. Ziffer 5.2 des B-Planes "Gewerbegebiet Pähl Süd 2.BA".

Seite 2
Umfang und genaue Beschreibung:: Es wird beantragt, vom in Punkt 5.2 Dacheindeckung geforderten Dachüberstand von mind. 0,6m auf der Ostseite des Gebäudes aus gestalterischen Gründen abzuweichen.
Begründung des Antrags: Das architektonische Konzept des Bäckereineubaus sieht die gleiche Materialität an Dach und der Ostfassade vor. Es soll der Eindruck erzeugt werden, daß die Fassade fugenlos in die Dachlandschaft übergeht. Somit ist vorgesehen, daß entlang der Ostseite des Gebäudes der Dachüberstand entfällt. Die Nord-, Süd- und Westseite weisen einen Dachüberstand von 1,50 m auf. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich keine zwingende Notwendigkeit von den Vorschriften des B-Planes abzuweichen und den Antragsteller von den Festsetzungen zu befreien. Dem Antragsteller sind die Bauvorschriften bekannt gewesen. Dem entsprechend sind auch Planungen durchzuführen.

Beschluss:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag auf Befreiung von den Bauvorschriften gemäß Ziffer 5.2 des B-Planes "Gerwebegebiet Pähl Süd 2. BA" ab.

Abstimmung

6 : 6

12. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Austausch der bestehenden Werbeanlagen an der Tankstelle OMV auf FlurNr. 500/6 Pähl

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Austausch der bestehenden Anlagen zugunsten neuer Anlage aus werbetechnischen Gründen. Dabei handelt es sich im um die Erneuerung der Werbeanlagen an den Zapfsäulen, dem Firmenlogo und die Fahrbahnmasten sowie weiterer kleinerer, bereits bestehender Logo-Werbungen. Mit Ausnahme der Fahrbahnmasten ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.

Bestehende Anlage Höhe 6,60 m

Neue Anlage 10 Meter

Beschluss:

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag auf Austausch der bestehenden Werbeanlagen an der Tankstelle OMV (Fl.Nr. 500/6, Gemarkung Pähl) abzulehnen und empfiehlt dem Antragsteller, die Fahrbahnmasten auf eine Höhe von maximal 7,00 Metern zu reduzieren.

Abstimmung**0 : 12****13. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes****Sachverhalt:****1. GR Greinwald; Gewerbegebiet Geschwindigkeitsbegrenzung**

Wenn das Gewerbegebiet vollständig bebaut ist, wird das Ortsschild verlegt. Dies wird im Zuge einer Verkehrsschau angesprochen und geklärt.

2. GR Kergl; Verkehrsinsel Eichbergstraße parkendes Auto

Bürgermeister Grünbauer hat den Autobesitzer hierauf bereits angesprochen.

3. GR Schlierf; Baustellenzufahrt Tassilostraße über Feldweg

Bgm. Grünbauer antwortet, dass dies so gewünscht ist um die Tassilostraße zu schonen. Der Weg wird anschließend, einschließlich eventuell beschädigter Drainagen, wieder hergestellt.

4. Bgm. Grünbauer; Verkehrssituation Am Gasteig

Anlieger haben darum gebeten die Verkehrssituation Am Gasteig zu beruhigen. Derzeit wird eine Verkehrszählung durchgeführt. Bis zum Ergebnis wird der Antrag zurück gestellt.

5. Bgm. Grünbauer; Badeinsel seit 29.05.2018 im See**6. Bgm. Grünbauer; Gemeindeverbindungsstr. Machtlfing / Kerschlach**

Derzeit wird eine Verkehrsdatenerhebung vorgenommen um festzustellen, wie viele Fahrzeuge hier tatsächlich fahren. Auch wird derzeit geprüft, ob die Sperrung rechtlich zulässig ist.

7. Bgm. Grünbauer; Umbau der Mittagsbetreuung wird derzeit durchgeführt**8. Bgm. Grünbauer; Stand Baugebiet „Tassilostraße Süd“**

Aufgrund der schlechten Bodenqualität musste mehr Boden ausgehoben werden als vorgesehen. Ansonsten befinden sich die Bauarbeiten aufgrund der guten Wetterlage im Zeitplan und gehen zügig voran.