

## Urschrift

### Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

# Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung  
im Sitzungssaal des Rathauses Pähl

**am 13.09.2012**

## I. Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Bauvorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flurnummer 140/6, Gemarkung Fischen, Ammerweg 4a, 82396 Pähl;
3.	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung für die Erneuerung des Satteldaches und Aufstockung des Kniestocks einer bestehenden Doppelgarage auf dem Grundstück Flurnummer 580/2, Gemarkung Fischen, Erlinger Straße 20, 82396 Pähl;
4.	Vollzug der Baugesetze; Tektur zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Flurnummer 543/11, Gemarkung Fischen, Am Weißbach 58, 82396 Pähl;
5.	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für die Umnutzung eines bestehenden Pferdestalles in ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Teilfläche aus Flurnummer 3174, Gemarkung Pähl, Kerschlach 10, 82396 Pähl;
6.	Vollzug der Baugesetze; Erlass einer Satzung über Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung - WaS) gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO)
7.	Vollzug der Baugesetze; Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen im Gemeindegebiet;
8.	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung von Ferienwohnungen und Ateliers in einer Tenne im Gut Hochschloss auf dem Grundstück Flurnummer 3107/2, Gemarkung Pähl;
9.	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung von Büroräumen und Ateliers in einer Tenne im Gut Hochschloss auf dem Grundstück Flurnummer 3107/2, Gemarkung Pähl;
10.	Information über den aktuellen Stand des Gemeindehaushaltes
11.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes
12.	Vollzug der Baugesetze; Neubau einer Lagerhalle mit Garagen im Bereich des Bebauungsplangebietes "Gewerbegebiet Pähl Süd" auf dem Grundstück Flurnummer 647/6, Gemarkung Pähl, Thalacker 10, 82396 Pähl; Anzeige im Genehmigungsverfahren;

## II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

## **ANWESEND**

Name

Bemerkung

### **Vorsitzender**

Werner Grünbauer

### **Mitglieder**

Alexander Zink

Thomas Baierl

Friedrich Bernhard

Daniel Bittscheidt

Wolfgang Czerwenka

Gerhard Müller

Hubert Pentenrieder

Peter Promberger

Franz Sailer

Kaspar Spiel

Johann Weber

Franz Wörl

### **Abwesend (entschuldigt)**

Alfons Keller

Anja Schmautz-Hannes

**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 07.09.2012 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 07.09.2012 ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19:30 Uhr eröffnet und um 20:25 Uhr beendet.

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Werner Grünbauer  
1. Bürgermeister

Rita Dömelt

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 04.10.2012.

## **Begrüßung**

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 07.09.2012 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:**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 23.08.2012 wurde dem Gemeinderat in schriftlicher Form übersandt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 23.08.2012.

**Abstimmung**  
**13 : 0**

### **2. Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Bauvorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flurnummer 140/6, Gemarkung Fischen, Ammerweg 4a, 82396 Pähl;**

#### **Sachverhalt:**

Antragsteller: Volkmann, Ariane und Dr. Henning, Stefan, Langäcker 11, 86911 Dießen

Das Bauvorhaben befindet sich im unverplanten Innenbereich und richtet sich nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Geplant ist ein Grundriss beim Wohnhaus von 11,99 m x 8,50 m (Grundfläche = 102 m<sup>2</sup>) sowie bei der Garage von 9 m x 7,50 m (Grundfläche = 67,50 m<sup>2</sup>).

Die unmittelbare Nachbarbebauung im Norden (Ammerweg 6) hat einen Grundriss beim Wohnhaus von 10 m x 8 m sowie bei der Garage von 6 m x 6 m.

Die unmittelbare Nachbarbebauung im Süden (Ammerweg 4) hat einen Grundriss beim Wohnhaus von 10 m x 9 m sowie bei der Garage von 6 m x 6 m.

Die Bebauung gegenüber (Ammerweg 5) hat einen Grundriss beim Wohnhaus von 13 m x 11 m (Grundfläche 143 m<sup>2</sup>) sowie bei der Garage von 6 m x 6 m.

Der geplante Baukörper hat eine Firsthöhe von 7,50 m und eine geplante Wiederkehr mit einer Höhe von 6,90 m.

Nach den vorliegenden Maßen fügt sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Vorgaben des § 34 BauGB können somit erfüllt werden.

Der 2. Bürgermeister Zink fragt an, ob Probleme mit Hochwasser auf diesem Grundstück auftreten könnten. 1. Bürgermeister Grünbauer verneint dies.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum oben genannten Antrag auf Bauvorbescheid. Die Beseitigung des Niederschlagwassers hat auf dem Grundstück zu erfolgen.

**Abstimmung**  
13 : 0

3. **Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung für die Erneuerung des Satteldaches und Aufstockung des Kniestocks einer bestehenden Doppelgarage auf dem Grundstück Flurnummer 580/2, Gemarkung Fischen, Erlinger Straße 20, 82396 Pähl;**

**Sachverhalt:**

Bauherr: Mayer, Annette, Fischen, Erlinger Straße 20, 82396 Pähl

Das Bauvorhaben befindet sich im unverplanten Innenbereich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Geplant ist eine Erneuerung des Satteldachs und eine Erhöhung des Kniestocks um 1,20 m auf 5,59 m Firsthöhe.

Die Garage bleibt als Nebengebäude im Vergleich zum Hauptgebäude (Wohnhaus) in der Wandhöhe untergeordnet. Es fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

**Beschluss:**

Der Rat erteilt sein Einvernehmen zum oben genannten Bauvorhaben.

**Abstimmung**  
13 : 0

4. **Vollzug der Baugesetze; Tektur zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Flurnummer 543/11, Gemarkung Fischen, Am Weißbach 58, 82396 Pähl;**

**Sachverhalt:**

Bauherr: Kungl, Johann, Ringstraße 2, 82319 Starnberg

Es handelt sich um die 1.Tekur des mit Schreiben vom 28.06.2012 genehmigten Bauvorhabens.

Die Tektur umfasst die geringfügige Änderung (Verringerung) der Baukörperabmessungen aufgrund veränderter Wandausführung infolge des Wegfalls des Wärmedämmverbundsystems mit Fertigteilwand, jetzt monolithische Wand sowie infolge Anpassungen an die Mauerwerksmaße.

Ferner handelt es sich um Änderungen der Fassade sowie der Fenster und Fenstergrößen.

Es sind lediglich marginale Änderungen der Fenstergrößen und Anordnung geplant, bedingt durch die Änderung der Außenwandausführung als monolithische Wand mit statisch notwendigem Ringanker und gestalterische Überarbeitung.

**Geändert wurde:**

## **Nordansicht**

Haupthaus (HH): Fenstergrößen, Entfall Fenstertür OG, zusätzlich Schiebeläden EG

Nebenhaus (NH): Fenstergrößen und Liegefenster OG (anstatt 2 Fenster), zusätzlich Schiebeläden EG

## **Ostansicht**

HH: Verkleinerung Fenstertüren OG (wg. Ringanker)

## **Südansicht**

HH: Neuaufteilung Fenstertüren (wg. Aussenkamin)

NH: Entfall Oberlichter

## **Westansicht**

NH: 2 Fenster OG anstatt 1 Fenster, zusätzlich Schiebeläden

Die Summe der Fensterflächen entspricht weitgehend der genehmigten Planung.

Darüber hinaus ist mit der 1. Tektur ein Edelstahlaußenkamin anstatt eines innenliegenden Kamins geplant (Erhöhung um 14 cm gegenüber des genehmigten Bauvorhabens).

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur oben genannten 1. Tektur des Bauvorhabens.

**Abstimmung**  
**13 : 0**

5. **Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für die Umnutzung eines bestehenden Pferdestalles in ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Teilfläche aus Flurnummer 3174, Gemarkung Pähl, Kerschlach 10, 82396 Pähl;**

## **Sachverhalt:**

Antragsteller: Frau Bärbel Hirtreiter, Kerschlach 12, 82396 Pähl

Die Baugenehmigung vom 07.09.2006 wurde am 27.08.2010 bis zum 01.09.2012 verlängert.

Mit Schreiben vom 06.08.2012 wurde die Verlängerung der Baugenehmigung zu oben genannten Bauvorhaben um weitere 2 Jahre beantragt.

Das Bauvorhaben entspricht weiterhin den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, so dass dem Antrag auf Verlängerung gemäß Art. 68 Abs. 1 bzw. Art. 69 Abs. 2 Satz 2 Bay BO stattzugeben ist.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum oben genannten Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung um weitere 2 Jahre.

**Abstimmung**  
**13 : 0**

6. **Vollzug der Baugesetze; Erlass einer Satzung über Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung - WaS) gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO)**

**Sachverhalt:**

Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens auf Errichtung einer unbeleuchteten Werbeanlage, der Bauantrag wurde bereits im Gemeinderat behandelt, wurde das Einvernehmen des Gemeinderates nicht erteilt.

Auch zum gleichen Bauantrag mit beleuchteter Werbeanlage wurde das Einvernehmen des Gemeinderates in einer früheren Sitzung nicht erteilt.

Da das Landratsamt diesen Bauantrag, der seit Februar diesen Jahres dort zur Bearbeitung vorliegt, nun abschließend bearbeiten muss, ist der Beschluss einer Werbeanlagensatzung, und während der Übergangszeit bis zum Satzungsbeschluss, der Beschluss einer Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch, erforderlich, um den politischen Willen des Gemeinderates, keine solchen Werbeanlagen im Gemeindegebiet genehmigen zu lassen, rechtlich durchzusetzen.

Gemäß Auskunft von Frau Martin vom Landratsamt Weilheim ist das Kreisbauamt verpflichtet, die Baugenehmigung für die Errichtung der unbeleuchteten wie auch beleuchteten Werbeanlage ohne Vorliegen eines entsprechenden Beschlusses auf Erlass einer Werbeanlagensatzung zu erteilen.

Zur Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen ist es erforderlich, einer Werbeanlagensatzung sowie einer Veränderungssperre für betreffende Anträge zu beschließen.

Der genaue Satzungsinhalt wird von der Verwaltung in den nächsten Wochen ausgearbeitet und dem Gemeinderat dann zum Satzungsbeschluss in einer der nächsten Sitzungen vorgelegt.

Eine Musterwerbeanlagensatzung des Bayerischen Gemeindetages ist als Anlage beigefügt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Erlass einer Werbeanlagensatzung gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO). Der Satzungsbeschluss erfolgt in einer der nächsten Sitzungen nach Ausarbeitung des Satzungsinhaltes durch die Verwaltung.

**Abstimmung**  
**13 : 0**

7. **Vollzug der Baugesetze; Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen im Gemeindegebiet;**

**Sachverhalt:**

siehe TOP 6

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen im Gemeindegebiet.

**8. Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung von Ferienwohnungen und 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

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.

Es werden zwei Alternativen, beides als gewerbliche Nutzung, geplant.

- 1.) Ausbau von 4 Büros und/oder Ateliers
- 2.) Ausbau von 6 Ferienwohnungen und /oder Ateliers

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.

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.

Der 2. Bürgermeister Zink äußert Bedenken, dass die Zufahrt über den Gasteig erfolgen wird und eine weitere Belastung für die Anwohner darstellt.

Gemeinderat Weber betrachtet das Vorhaben als kritisch, da es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen handelt. Dieses Projekt könnte womöglich eine Ausbauanregung oder Schaffung von einem Bezugsfall für spätere Aussteiger aus der Landwirtschaft sein.

Der 1. Bürgermeister Grünbauer gibt dem Einwand von 2. Bürgermeister Zink bezüglich der zusätzlichen Verkehrsbelastung grundsätzlich Recht. Er verweist auf eine Differenzierung in der baurechtlichen Bewertung und sieht keine Gefahr für einen Bezugsfall.

Gemeinderat Baiertl bekundet, dass er den Antrag als sinnvolle Nutzung für den Erhalt der denkmalgeschützten Anlage sieht und zieht einen Vergleich zum Projekt „Gut Kerschlach“.

2. Bürgermeister Zink vertritt die Auffassung, dass es sich um einen sensiblen Bereich im Landschaftsschutzgebiet und im Außenbereich handelt, der eher zum Wohnen geeignet ist, als für Gewerbeausübung.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum oben genannten Antrag auf Bauvorbescheid.

**Abstimmung**

**12 : 1**

9. **Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung von Büroräumen und 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

siehe TOP 8;

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum oben genannten Antrag auf Bauvorbescheid.

**Abstimmung**

**10 : 3**

10. **Information über den aktuellen Stand des Gemeindehaushaltes**

Frau Dörmelt informiert den Gemeinderat über den aktuellen Stand der Haushaltslage. Im wesentlichen werden die Haushaltsüberschreitungen im Verwaltungshaushalt sowie die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben des Vermögenshaushaltes erläutert.

11. **Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes**

Gemeinderat Bernhard verweist auf ein Ordnungsproblem zwischen Container- und Bolzplatz. Es kam in letzter Zeit auch zu Problemen bei der Nutzung des Jugendtreffs zwischen Jungen und Mädchen. Er fragt ob es eine Hausordnung gibt. BGM Grünbauer teilt mit, daß keine Hausordnung besteht. Hinsichtlich der geschilderten Problematik wird ein Gespräch mit den Betroffenen geführt.

Gemeinderat Baierl fragt für das Bauvorhaben des TSV die gemeindliche Überwachung ab. 1. Bürgermeister Grünbauer teilt dazu mit, dass die Auftragsvergabe ordnungsgemäß läuft. Er bekundet, dass er Wert darauf legt, dass sämtliche ortsansässigen Betriebe bei Ausschreibungen berücksichtigt werden. Von der Kostenseite her, liegen lt. 1. Bürgermeister, die Auftragsvergaben derzeit unter dem geplanten Ansatz, desweiteren sind im Bauausschuss auch Gemeinderatsmitglieder vertreten.

Gemeinderat Bittscheidt teilt mit, dass sich die Schüttung an der Waldstraße über Privatgrund zieht und bittet um Entfernung. Unter der Schüttung befindet sich eine Gasleitung. Er bittet um Klärung ob eine Gasleitung so überlagert werden darf und wann eine dauerhafte Lagerung beginnt.

**12. Vollzug der Baugesetze; Neubau einer Lagerhalle mit Garagen im Bereich des Bebauungsplangebietes "Gewerbegebiet Pähl Süd" auf dem Grundstück Flurnummer 647/6, Gemarkung Pähl, Thalacker 10, 82396 Pähl; Anzeige im Genehmigungsverfahren;**

**Sachverhalt:**

Bauherr: Johannes Obermühlner, Wankstraße 4 a, 82396 Pähl

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pähl Süd“ im Sinne von § 12 / § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB. Es hält die Festsetzungen des v. g. Bebauungsplans ein.

Gemeinderat Baierl regt an darauf zu achten, dass die Bepflanzung im Gewerbegebiet eingehalten wird.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von dem oben genannten Bauvorhaben.

**Abstimmung**

**0 : 0**

Der Tagesordnungspunkt wurde vor Top 11 behandelt.