

Urschrift

Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung
im Sitzungssaal des Rathauses Pähl

am 03.03.2011

I. Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

| | |
|-----|---|
| 1. | Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich) |
| 2. | Vollzug der Baugesetze; Bebauungsplan "Am Schneiderbachl"; Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen |
| 3. | 1. Änderung B-Plan "Gewerbegebiet Pähl-Süd": Beauftragung Bebauungsplanänderungsverfahren |
| 4. | Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Ammerseestraße 7, Pähl, FINr 283 |
| 5. | Tektur von Bauantrag: Errichtung von 4 Garagen mit Keller als Ersatzbau, Herrschingerstraße 13, Mitterfischen, FINr 794/1 |
| 6. | Bauantrag: Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses Karwendelstraße 19, Aidenried, FINr 895 |
| 7. | Vollzug der Baugesetze; 3. Änderung des Bebauungsplans Vorderfischen - Süd |
| 8. | Feststellung der Jahresrechnung 2009 nach örtlicher Rechnungsprüfung und Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO |
| 9. | GS Vergabe Gewerke |
| 10. | TOP Kommunalwahl 2011; hier: Bürgermeisterwahl |
| 11. | Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes |

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

ANWESEND

| Name | Bemerkung |
|------|-----------|
|------|-----------|

Vorsitzender
Klaus Pfeiffer

Mitglieder

Johann Weber
Alfons Keller
Thomas Baierl
Daniel Bittscheidt
Wolfgang Czerwenka
Gerhard Müller
Hubert Pentenrieder
Peter Promberger
Kaspar Spiel
Franz Wörl
Alexander Zink

Abwesend (entschuldigt)

Klaus Pfeiffer
Friedrich Bernhard
Johann Gstaiger
Franz Sailer

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 25.02.2011 mittels schriftlicher Ladung durch den 2. Bürgermeister Johann Weber erfolgt.

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

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 28.02.2011 ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19:32 Uhr eröffnet und um 21:04 Uhr beendet.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Johann Weber
2. Bürgermeister

Hubert Stadler

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom

Begrüßung

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 25.02.2011 mittels schriftlicher Ladung und Aushang durch den 2. Bürgermeister Johann Weber erfolgt.

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

Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)

Beschluss:

Der GR genehmigt das Protokolle vom 03.02.2011 gem. Art. 54 Abs. 2 GO.

**Abstimmung
11 : 0**

2. Vollzug der Baugesetze; Bebauungsplan "Am Schneiderbachl"; Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

In der Zeit vom 24.12.2010 bis zum 28.01.2011 wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung sowie die erste Anhörung Träger öffentlicher Belange nach § 3, Abs. 1 und § 4, Abs. 1 BauBG durchgeführt.

Herr Architekt Hörner und Herr Landschaftsarchitekt Goslich erklären die Stellungnahmen und die vorbereiteten Beschlussvorschläge

Im Folgenden werden die Bedenken und Anregungen der einzelnen Träger öffentlicher Belange zum vorgelegten Bebauungsplan vorgebracht.

Der Gemeinderat entschließt sich zu Sammelbeschlüssen für jede Stellungnahme.

Beschluss 1:

1. Landratsamt Weilheim - Schongau

1.1 Sachgebiet 40.2 - Städtebau

1. Zur Planzeichnung

Bei einer Ortsbesichtigung kamen Zweifel hinsichtlich der Höhenlage des Bestandshauses in Schemaschnitt A auf. Wir empfehlen, die eingetragene Höhenlage zu überprüfen.

Die Angaben in den Schemaschnitten sollten einheitlich gehalten werden, z.B. die Höhenlagen der Straßenbegrenzung immer in blauer Farbe, jeweils eine Darstellung des Bestandsgebäudes.

In den Nutzungsschablonen kann die Wandhöhenoberbegrenzung nicht mit dem gleichen Maßkettenstrich wie die des Kniestockes beendet werden, da der Kniestock nur bis zur Unterkante des Sparrens, die Wandhöhe aber bis zur Oberseite der Dachfläche gemessen wird.

Stellungnahme:

Die vorgebrachten Anregungen sind redaktioneller Natur und können voll inhaltlich in die Planung übernommen werden.

Der Gemeinderat ist sich einig, dass die vorgebrachten Anregungen in die Planfassung eingearbeitet werden.

Zu I. Festsetzungen:

Ziffer 2.2:

1. Statt „maximale überbaubare Grundfläche“ sollten entsprechend dem Begriff der BauNVO die Worte „zulässige Grundfläche“ verwendet werden.

2. Der Eindeutigkeit halber sollte formuliert werden, dass die jeweilige Mindestgrundstücksgröße „je“ Einzel- bzw. Doppelhaus gilt.

3. Im letzten Satz ist das Wort „Hauptbaukörper“ durch das Wort „Hauptgebäude“ zu ersetzen.

4. Bezüglich der geplanten zulässigen Grundfläche für Doppelhaushälften von 100 m² möchten wir darauf hinweisen, dass die gesamte Grundfläche eines Doppelhauses mit 200 m² sehr große Baukörper ermöglicht. Diese können in Verbindung mit Garagen an der Grenze riegelartig wirken.

Stellungnahme:

Die Absätze 1, 2, und 3 der redaktionellen Anregungen können wie schon zuvor in die Planung übernommen werden.

Zu Absatz 4: Die Regelgröße einer Doppelhaushälfte bewegt sich zwischen 8 x 10 m bzw. 9 x 11 m Außenmaß. Somit ist davon auszugehen, dass bereits 100 m² für eine Doppelhaushälfte zu veranschlagen sind.

Sollte dazu noch ein Wintergarten oder ähnliches errichtet werden, so ist die Grundfläche von 100 m² schnell erreicht.

Aus diesem Grund schlagen wir vor, an der festgesetzten Grundfläche von 100 m² je Doppelhaushälfte festzuhalten.

Beschluss:

Die redaktionellen Änderungsvorschläge werden übernommen und in die Planfassung eingearbeitet. Zu Absatz 4: Der Einwand wird aus den vorgenannten Gründen zurückgewiesen.

Der Gemeinderat stimmt nach einer anfänglichen Befürwortung der Grundflächenbeschränkung auf 80m² für einen Beibehalt der Grundfläche von 100m².

Abstimmung
10 : 1

Beschluss 2:

1. Landratsamt Weilheim - Schongau

1.1 Sachgebiet 40.2 - Städtebau

zu Ziffer 3.:

WH max. 4,50 m: Wir empfehlen, die Angaben zur Messung der FFB-Höhe EG noch zu konkretisieren. Das Wort „Gebäudemitte“ ist hier missverständlich. Vermutlich soll der Verlauf des natürlichen Geländes entlang der geplanten bergseitigen Außenwand ermittelt werden. Die Höhenlage des natürlichen Geländes in der Mitte der geplanten Fassade ergibt den Anhaltspunkt zur Höhenlagenbestimmung des FFB EG.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Anregungen von Frau Eichner-Lachermayer ist sachlich richtig. Die angeregte Formulierung zur Höhenlage wird in die Planfassung entsprechend eingearbeitet.

Der Satz „Die maximale Wandhöhe bezieht sich auch auf Wiederkehren“, lässt die Wandhöhe für Zwerch- und Standgiebel offen.

WH max. 5,80 m: Auch hier sollte die Höhenlagenmessung ebenso wie die Wandhöhenfestsetzung bezüglich der o.g. Zwerch- und Standgiebel konkretisiert werden.

Stellungnahme:

Da sich mit dieser Formulierung andere Dachaufbauten ausschließen, ist nach Auffassung der Planer keine weitere ‚Detaillierung‘ notwendig. Um jedoch Missverständnissen vorzubeugen, wird vorgeschlagen die Festsetzung wie folgt zu ergänzen: „Dachgauben, Zwerch- und Standgiebel werden ausgeschlossen.“

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung zur Wandhöhe wird wie folgt ergänzt: „Dachgauben, Zwerch- und Standgiebel werden ausgeschlossen.“

Ziffer 3.1:

Wir empfehlen festzusetzen, wie oft die 20 m² Grundfläche je Grundstück in Anspruch genommen werden dürfen.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Zur deutlicheren Konkretisierung über die Häufigkeit von Nebenanlagen ist die Ziffer 3.1 wie folgt zu ergänzen „.... sind je Grundstück einmal bis zu einer max. Grundfläche von 20 m² zulässig.“

Ziffer 5.1:

Es sollte klargestellt werden, ob Terrassenflächen mit zu den Aufschüttungsflächen zu zählen sind.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Bei einer eindeutigeren Definition, ob bei den Terrassenflächen die Aufschüttungsflächen mitzuzählen sind, schlagen wir folgende Textergänzung vor: „Aufschüttungen und Abgrabungen sind einschließlich ihrer Böschungen nur bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² und bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,50 m zulässig.“

Ziffer 5.6:

Hier sollte zum Ausdruck kommen, dass entlang der Nachbargrenze der natürliche Geländeverlauf beizubehalten ist. Um Streit zu vermeiden erscheint es empfehlenswert, den Mindestabstand von etwaigen Stützmauern oder Anböschungen und Abgrabungen festzulegen.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Anregung zu Mindestabständen zu etwaigen Stützmauern und Anböschungen zur Grundstücksgrenze ist nachvollziehbar. Aus diesem Grund sollte bei Ziffer 5.6 ergänzt werden, dass ein Mindestabstand von Stützmauern bzw. Anböschungen und Abgrabungen zur Nachbargrenze bzw. Nachbargrundstücken von 2,0 m einzuhalten ist.

Ziffer 7.2:

Vermutlich ist beabsichtigt je „Traufseite“ eine Wiederkehr zu ermöglichen.

Auch hier sollten die Zwerch- und Standgiebel genannt werden.

Unseren Unterlagen entsprechend handelt es sich bei dem im Plan maximal erlaubten Maß des Vortretens vor den Hauptbaukörper von 75 cm jedoch nur um Zwerch- und Standgiebel.

Wir geben auch zu bedenken, dass 75 cm dann nicht ausreichen würden, wenn eine Wiederkehr einen Balkon überdacht und mit Stützen abschließt.

Wir empfehlen, eine Aussage zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten aufzunehmen.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Anregung bzw. Einwendung erübrigt sich, da zuvor Dachgauben, Stand- und Zwerchgiebel ausgeschlossen wurden. Demzufolge wird unter dem Sachvortrag im Absatz 3 (Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Dachgauben und Dachaufbauten) damit Rechnung getragen.

Es ist durchaus nachvollziehbar, dass bei Bauwerbern mit Wiederkehr der Wunsch nach Integration von Balkonen auftreten wird. Wir regen deshalb an, den Satz 4 der Festsetzung 7.2 (Die Wiederkehr darf maximal 0,75 m vor den Hauptbaukörper vortreten) ersatzlos zu streichen.

Ziffer 7.10:

Da eine „zusammenhängende Form“ sehr unterschiedlich ausfallen kann, regen wir an, den Text deutlicher zu fassen.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Der Einwand kann nicht nachvollzogen werden. Aus Sicht des Planers geht aus dieser Aussage „zusammenhängende Form“ deutlich hervor, dass Solar- und Photovoltaikanlagen nur flächig aneinandergeordnet auf der Dachfläche anzubringen sind. Dies wird noch durch den Zusatz verstärkt, dass Ausklingungen bei Widerkehren oder Aussparungen unzulässig sind. Aus diesem Grund schlagen wir vor, den Einwand zurückzuweisen und die Textfestsetzung Ziffer 7.10 beizubehalten.

1.2 Sachgebiet fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege

Grünordnung:

Redaktioneller Hinweis: Planzeichen im Plan und unter den Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen stimmt nicht überein.

*Zu 5.2 Vorschlag Ergänzung: Thuja- und **Scheinzypressenhecken** sind unzulässig.*

Zu 5.1 Sind die 15m² erlaubter Abgrabungen und Aufschüttungen ausreichend bei dem Gelände? Geringe Abgrabungen und Aufschüttungen sind wünschenswert. Bitte überprüfen.

Naturschutz:

Zur Ausgleichsfläche:

Die geplante Ausgleichsfläche Anlage und Nutzung einer Streuobstwiese (vgl. Umweltbericht: 7. Ausgleichskonzept) kann prinzipiell in dieser Form anerkannt werden, sofern die dort dargestellten Maßnahmen festgesetzt und tatsächlich umgesetzt werden.

Im B-Plan wird die Abgrenzung der Ausgleichsfläche auch entlang des Pflegeweges im Süden des Baugebietes mit dargestellt. Wir gehen davon aus, dass es sich hierbei um ein Versehen handelt, da dieser Bereich nicht als Ausgleichsfläche gewertet werden kann. (Die extensive

Nutzung dieser Grünland-Restflächen dient als notwendiger Puffer zur Biotopfläche.) Bitte im Plan die Darstellung der Ausgleichsfläche dementsprechend noch anpassen. In den Festsetzungen ist lediglich ein Planzeichen „Ausgleichsfläche“ dargestellt. Bitte zumindest auf das Entwicklungskonzept, welches im Detail umzusetzen ist, im Umweltbericht verweisen.

Hinweise:

Zur Ausgleichsfläche (vgl. Umweltbericht: 7. Ausgleichskonzept):

Der Düngeverzicht im Zusammenhang mit der extensiven Nutzung der Ausgleichsfläche sollte zur Verdeutlichung noch ergänzt werden.

Für Einfriedungen empfehlen wir, neben der sockellosen Herstellung auch einen Mindestabstand von 15 cm vom Boden einzuhalten (Durchgängigkeit für Tiere).

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Das Planzeichen im Plan und unter den Festsetzungen weist verschiedene Farben auf, es ist anzugleichen.

Unter 5.2 sind neben den Thuja- auch die Scheinzypressen auszuschließen.

Zu 5.1 Aufschüttungsflächen: dieser Beschlussvorschlag wurde bereits zum Schreiben vom Sachgebiet Städtebau abgehandelt.

Ausgleichsfläche: Die Zustimmung zur Ausgleichsfläche wird begrüßt. In den Festsetzungen ist auf die Beschreibung der geplanten Maßnahmen im Umweltbericht zu verweisen.

Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche entlang des Pflegeweges wird beibehalten, da der Pflegeweg selbst schon als notwendiger Puffer zur Biotopfläche wirkt.

Im Umweltbericht ist der Düngeverzicht zu verdeutlichen.

Unter Punkt 7.8 der Festsetzungen ist bei der Einfriedung der Bodenabstand von 15 cm einzutragen.

Sammelbeschluss für die vorgenannten Beschlussvorschläge:

Abstimmung
11 : 0

Beschluss 3:

2. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

1. Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht sicher getroffen werden.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass das Grundwasser ca. 2,0 m bis 4,0 m unter GOK liegt.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Im Planungsgebiet muss auch mit Schichtwasser gerechnet werden.

*Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. U. U. erfolgt durch die Errichtung der Keller auch eine Umleitung des Grundwassers. Dafür ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende **wasserrechtliche Erlaubnis** gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.*

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zum Grundwasser werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. In der Begründung ist ein entsprechender Hinweis auf die Problematik einzuarbeiten.

2. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zu den Altlastenverdachtsflächen werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beschlussfassung ist hierzu nicht notwendig.

3. Wasserversorgung

Die Gemeinde Pähl bezieht Trinkwasser aus der Wasserversorgungsanlage der benachbarten Gemeinde Wielenbach.

Eine gesicherte Wasserbereitstellung über das eigene Versorgungssystem der Gemeinde Pähl wird derzeit erschwert durch hohe Wasserverluste und ein zu geringes Speichervolumen des Hochbehälters.

Vorausgesetzt die Gemeinde Pähl setzt zielstrebig Sanierungsmaßnahmen zur Ertüchtigung der eigenen Versorgungseinrichtungen um, bestehen gegen das geplante Baugebiet aus der Sicht der Wasserversorgung keine Einwände.

Die Wasserverteilung im Baugebiet ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach der AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die angesprochenen Sanierungsmaßnahmen zur Ertüchtigung der eigenen Wasserversorgungseinrichtungen werden seitens der Gemeinde mit Nachdruck verfolgt. Somit kann der Forderung bereits Rechnung getragen werden. Die weiteren Ausführungen zur Wasserversorgung werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und bei den künftigen Planungen berücksichtigt.

4. Abwasserentsorgung

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

Bei hohen Grundwasserständen ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AWA Ammersee) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Der Vortrag des Wasserwirtschaftsamtes zur Abwasserentsorgung wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu können Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung, wie nachfolgend beispielhaft formuliert, in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.“

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP)

*Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort **versickert** werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).*

Die für die Versickerung notwendigen Flächen sollten im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Dies trifft z. B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m² eingeleitet werden soll. In solchen Fällen sind in aller Regel entsprechende Vorbehandlungsanlagen auf der Grundlage des § 60 WHG erforderlich.

Die **Aufnahmefähigkeit des Untergrundes** für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Eine Versickerung setzt eine ausreichende Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes vor Ort voraus, die hier nach unserem Kenntnisstand aufgrund des bereichsweise bindigen, wenig durchlässigen Bodens sehr eingeschränkt ist.

Erschwerend kommt das teilweise hängige Gelände hinzu, welches, zusammen mit ungünstigen Untergrundverhältnissen, bei einer gezielten Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser evtl. zu Problemen bei den Unterliegern führen könnte.

Wegen der **hohen Grundwasserstände** sind Sickerschächte zur Beseitigung der Niederschlagswasser grundsätzlich nicht zulässig, da zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten ist.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein **Oberflächengewässer** über entsprechende Rückhalteanlagen und gedrosselter Abgabe eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TRENOG- in Verbindung mit dem ATV-DVWK Merkblatt M 153 und ggf. dem Arbeitsblatt A 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Trennsystem. D.h. das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Das auf der **Erschließungsstraße** anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalten Versickermulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

Stellungnahme:

Zu Absatz 1: Unter 5.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist dieser Absatz bereits geregelt. Somit erübrigt sich eine Beschlussfassung hierzu.

Zu dem weiteren Sachvortrag ist auszuführen, dass das von der Gemeinde in Auftrag gegebene Baugrundgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass im Baugebiet unterschiedliche Böden mit unterschiedlichen Versickerungsbeiwerten existieren.

So sind die östlich im Baugebiet gelegenen Bauplätze ca. ab der Mitte des Grundstücks mit Bodenschichten versehen, die eine Versickerung eher zulassen, als der westliche Teilbereich.

Im Nachfolgenden werden auch von den Anliegern Bedenken gegen das abfließende Hangwasser bzw. eine unkontrollierte Einleitung von Oberflächenwasser in den Schneiderbachl vor-

gebracht. Die Gemeinde steht in der Verpflichtung bei der Erstellung eines Bebauungsplanes die Erschließungsfrage eindeutig zu regeln.

Hierzu gehört auch die Lösung des Problems zur Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bzw. in nahe gelegene Gewässer.

Die Gemeinde hat bereits eine weitergehende Planung beauftragt, die sich des Problems annehmen soll. Hierzu gehört insbesondere auch die Umgestaltung der Straße „Am Weißbach“, da zum jetzigen Zeitpunkt die anfallenden Oberflächenwasser der Straße ungehindert über die Hanglage in den Schneiderbachl abfließen. Dies ist künftig zu vermeiden, da die abfließenden Hangwässer aus den nördlich gelegenen Grundstücken über die Straße entsprechend gesammelt werden müssen und an Ort und Stelle zu versickern sind. Hierzu ist ein durchgängiges Konzept zu erstellen und dem Wasserwirtschaftsamt bzw. dem Landratsamt als untere Wasser-schutzrechtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zur Niederschlagswasserbeseitigung werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der weiteren Planungen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und in das Bebauungsplanverfahren bzw. in den Bebauungsplan einzuarbeiten und zu übernehmen.

Abschließend schreibt das Wasserwirtschaftsamt, dass sie unter Beachtung der oben genannten Auflagen bzw. Anregungen dem Bebauungsplan voll inhaltlich zustimmt.

Sammelbeschluss für die vorgenannten Beschlussvorschläge:

Abstimmung
11 : 0

Beschluss 4:

3. E.ON Bayern

Die Normalversorgung mit elektrischer Energie der im Bebauungsplan geplanten Bauvorhaben ist durch bestehende Anlagen gesichert.

Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Hierfür erforderliche Kabelverteiler- und Anschlusschränke werden im Straßen- oder Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriederungen integriert.

Die Kabelgrab- und Verlegearbeiten werden je nach Baufortschritt ausgeführt.

Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Netzcenter in Penzberg, Oskar-von-Miller-Straße 9, Tel. (08856) 9275-338 zu erkundigen.

Am Weißbach entlang verläuft ein Mittelspannungskabel der E.ON Bayern AG. Gemäß Art. 69 Abs. 1 Satz 2 BayBO bitten wir Sie uns zu allen Bauvorhaben zu hören, die im Schutzzonenbereich unserer Leitung (im Spartenplan rot eingezeichnet) errichtet oder verändert werden sollen. Der Schutzzonenbereich des 20kV-Kabels beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Stellungnahme und Beschluss:

Die Ausführungen der Firma E.ON Bayern werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen insbesondere der Ausbauplanung für die Straße Am Weißbach berücksichtigt. Das bestehende Mittelspannungskabel der Firma E.ON Bayern im Straßenbereich Am Weißbach wird mit dem entsprechenden Planzeichen in die Planung übernommen.

Abstimmung
11 : 0

Beschluss 5:

4. Regierung von Oberbayern

Zur Bauleitplanung nimmt die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Die vorliegende Planung wurde bereits im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes mit Stellungnahme vom 27.01.2009 beurteilt und steht in der geringfügig erweiterten Fassung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Aufgrund der Lage am Gewässerufer mit ihrem typischen grabenbegleitenden Bewuchs ist das Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (s. LEP B VI 1.5 G). Eine enge Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt ist dabei erforderlich.

Stellungnahme und Beschluss:

Die Ausführungen der Regierung von Oberbayern werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zur Grünordnung werden entsprechend beachtet.

Abstimmung
11 : 0

Beschluss 6:

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Weilheim schreibt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung nahe gelegener Betriebe darf durch die Bebauung nicht eingeschränkt werden. Betriebe die möglicherweise betroffen sein könnten sind am Verfahren zu beteiligen. Forstliche Belange sind im Grundsatz nicht betroffen.

Stellungnahme:

Unter Punkt 2 Hinweisen ist ein Absatz auf die möglichen Emissionen von den landwirtschaftlichen Flächen verankert, mit dem Zusatz, dass diese von den Anwohnern zu dulden sind. Die Beteiligung der angrenzenden Landwirtschaften ist durch die vorgezogene Bürgerbeteiligung gegeben. Weiteres ist diesbezüglich nicht zu veranlassen.

Beschluss:

Die Ausführung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Abstimmung
11 : 0

Beschluss 7:

6. Richard Graf jun., Weilheimer Str. 4, 82396 Fischen

Herr Graf schreibt, dass er gegen den Bebauungsplan in der derzeitigen Fassung Einspruch erhebt. Er begründet dies insbesondere damit, dass es in den letzten Jahren zu prekären Situationen hinsichtlich Hochwasser bei kurzen Gewitterregen gekommen ist. Aus seiner Sicht geht in keiner Weise hervor, inwieweit von den versiegelten Flächen infolge der Wohnbebauung das Oberflächenwasser abgefangen wird. Er geht jedoch davon aus, dass das Oberflächenwasser in den Schneiderbachl eingeleitet werden soll. Er fordert aus diesem Grund die Gemeinde auf, entsprechende Gegenmaßnahmen zu treffen, da bei stärkeren Gewitterperioden das Fassungsvermögen des Schneiderbachl mit den nachfolgenden Unterführungen bereits jetzt nicht mehr ausreicht und schlägt deshalb vor im Bereich des Baugebietes das Bachbett zu verbreitern bzw. die Vergrößerung der Unterführungen der Staatsstraße vorzusehen oder ein Rückhaltebecken einzubauen.

Im Weiteren sind dem Schreiben noch beispielhafte Bilder der angesprochenen Hochwasserfälle beigelegt.

Stellungnahme:

Die von Herrn Graf angesprochene Problematik wurde bereits bei der Stellungnahme zum Wasserwirtschaftsamt bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung behandelt. Es ist nochmals zu diesem Thema auszuführen, dass die beauftragten weiterführenden Planungen genau diese Punkte zum Inhalt haben und die Einwendungen bei der Konkretisierung berücksichtigt werden. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen, welcher Lösungsansatz zielführend ist und ob eine Vergrößerung der Unterführungen notwendig werden. Dies werden die detaillierteren Planungen aufzeigen.

Beschluss:

Der Widerspruch bzw. die Einwendungen der Familie Graf werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Problematik ist bei der detaillierteren Planung zur Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten.

Abstimmung
11 : 0

Beschluss 8:

7. Magdalena Haug, Bachäcker 4, 82396 Pähl / Vorderfischen

Frau Haug führt aus, dass auf der im Bebauungsplan ersichtlichen Gemeindefläche / Straßenerweiterung vor Ihrem Grundstück sich eine 4 – 5 Meter hoher und ca. 3 m breite Naturhecke (Schlehenhecke) befindet. Sie bittet bei den weiteren Planungen den Erhalt der Hecke zu berücksichtigen und diese nicht etwaigen Stellplätzen zu opfern.

Stellungnahme und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen von Frau Magdalena Haug zur Kenntnis. Diese sind zwar für das Bauleitplanverfahren irrelevant, werden aber bei den weiteren Planungen zum Straßenausbau der Erschließungsstraße „Am Weißbach“ berücksichtigt.

Abstimmung
11 : 0

Beschluss 9:

8. Wasser- und Bodenverband Ammermoos VI, Unterhirschberg 3, 82396 Pähl

Herr Matthias Gstaiger, Verbandsvorstand des Wasser- und Bodenverband Ammermoos VI, führt aus, dass es durch die in der Vergangenheit errichtete Vielzahl von Häusern und Gebäuden und die damit verbundene Ableitung des Regenwassers, zumeist in das Schneiderbachl direkt, bereits jetzt schon zu Problemen in den weiterführenden Entwässerungsgräben gibt. So kam es bereits zu Überschwemmungen und eingeschwemmtem Kies. Dies hat steigende Unterhaltskosten zur Folge. Er schreibt, dass der Wasser- und Bodenverband festgesetzt hat, dass die einleitenden Anwesen am Weißbach künftig die jährliche Oberflächenwassereinleitungsgebühr von 15,36 € an den Verband zu entrichten haben. Alternativ könnte sich die Gemeinde an den steigenden Unterhaltskosten beteiligen.

Der zusätzlichen Wassereinleitung durch das geplante Baugebiet kann der Wasser- und Bodenverband nur zustimmen, wenn der Wasserzufluss in gedrosselter Form erfolgt. Hierzu sind seiner Meinung nach Wasserrückhaltungsmöglichkeiten zu schaffen. Wünschenswert wäre aus Sicht von Herr Gstaiger ein größeres Wasserrückhaltebecken im Bereich des „Schneiderbachl“.

Stellungnahme und Beschluss:

Die Ausführungen des Wasser- und Bodenverbandes werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der festgesetzten Einleitungsgebühr von 15,36 € bzw. Beteiligung der Gemeinde an den steigenden Unterhaltskosten ist eine eigene Beschlussfassung notwendig, da diese Ausführungen für den Bebauungsplan bzw. für das weitere Verfahren des Bebauungsplans irrelevant sind und eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Verband, Gemeinde bzw. Eigentümern darstellen. Dies könnte beispielsweise in einem städtebaulichen Vertrag oder in den Notarverträgen zum Kauf der Grundstücke verankert werden. Beschlussmäßig ist zu diesem Thema nichts zu veranlassen.

Die weiteren Ausführungen betreffen die schon bereits angesprochenen Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wie schon auch zuvor ausgeführt entsprechend berücksichtigt.

Abstimmung
11 : 0

Beschluss 10:

9. Schreiben der Anwohner Familie Bauer und Familie Mühlböck

Die Familien Bauer und Mühlböck führen aus, dass sie Bedenken gegen den Bebauungsplan haben. Sie begründen dies mit ihrer exponierten Lage „Am Weißbach 38 und 40“ mit Alpenpanorama und sehen diesen Ausblick durch die Bebauung gefährdet. Um die Wahrscheinlichkeit

zu erhöhen, zumindest vom Balkon noch einen Teil der Alpen erspähen zu können, schlagen sie folgendes vor:

1. Die Giebelhöhe sollte möglichst niedrig gehalten werden.
2. Die Giebelausrichtung der Neubauten sollte in Nord-Süd-Achse ausgerichtet werden
3. Auf den Bau von Gauben sollte komplett verzichtet werden.

Stellungnahme:

Die Entwurfsplanung des Bebauungsplanes weist im Bereich der Doppelhaushälften 40 und 40a einen Fußweg zum geplanten Kleinkinderspielplatz Richtung Schneiderbachl aus. Somit ist bereits bei Fl.Nr. 550/13 der angesprochene Durchblick gewährleistet. Im Weiteren sind im Bereich der Hausnummern 40, 40a und 38 die vorgeschlagenen Gebäudestellungen in Nord-Süd-Richtung im Plan eingetragen. Diese sind jedoch lediglich vorgeschlagen und nicht zwingend.

Wie aus dem Schemaschnitt „B“ ersichtlich ist durch die gegebene Höhenlage gewährleistet, dass zumindest in den Obergeschoßen die Sicht durch die geplanten Gebäude in die Landschaft nicht beeinträchtigt wird.

Zu Punkt 3 des Schreibens sind die Ausführungen zum Landratsamt Sachgebiet Städtebau zu beachten, wo bereits Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel etc. ausgeschlossen wurden.

Beschluss:

Durch die Ausführungen ist ersichtlich, dass den Einwendungen der Familie Bauer und Mühlböck durch die Planung bereits Rechnung getragen wurde. Aus diesem Grund wird an der bestehenden Planung weiter festgehalten.

Abstimmung
11 : 0

Beschluss 11:

10. Leopold Jungwirth, Weilheimer Str. 2, 82396 Pähl / Fischen

Herr Jungwirth führt ebenfalls wie die Anwohner zuvor aus, dass er Bedenken gegen die Einleitung von Oberflächenwasser in das Schneiderbachl hat und begründet dies, dass er in den letzten Jahren immer mehr, bedingt durch Dauerregen und Unwetter, mit Hochwasser zu kämpfen hat.

Die weiteren Ausführungen des Schreibens behandeln die Hochwasserproblematik.

Stellungnahme und Beschluss:

Die Bedenken von Herrn Jungwirth können wie auch schon zuvor nachvollzogen werden und sind durch die beauftragten Planungen zur Oberflächenentwässerung bzw. zum Ausbau der Erschließungsstraße „Am Weißbach“ zu berücksichtigen.

Abstimmung
11 : 0

Beschluss 12:

11. Günther Wentzel, Bachäcker 6, 82396 Pähl / Fischen

Herr Günther Wentzel bringt einige Anmerkungen bzw. Anregungen in seinem Schreiben vom 19.01.2011 vor und unterteilt diese in a) Infrastruktur und Auswirkungen bzw. b) bautechnische Anmerkungen.

Zu Punkt a) Infrastruktur und Auswirkungen führt er aus, dass die Straße „Am Weißbach“ hauptsächlich von Anwohnern und Anliegern mit ihren PKW's genutzt wird bzw. in der Erntezeit verstärkt durch landwirtschaftliche Flurfahrzeuge sowie durch Ausflügler, die in den Sommermonaten das nähere Umfeld für Fuß- oder Radwanderungen nutzen. Er führt aus, dass die Infrastruktur des gesamten Gebiets auf eine ruhige Wohngegend ausgelegt ist. Seiner Meinung nach wird dies insbesondere durch die Breite und Struktur der Straße als auch durch die 30 km (Soll) Geschwindigkeitsbegrenzung unterstrichen.

Im Weiteren schreibt Herr Wentzel, dass vor 10 Jahren, als er sein Grundstück am „Bachäcker“ erworben hat die geplante Bebauung lediglich bis zu der Einfahrt der Erschließungsstraße am „Bachäcker“ geplant war. Im Weiteren führt er aus, dass das Baugebiet „Bachäcker“ bekanntlich noch über weiteren Baugrund verfügt, insbesondere falls der dortige Kinderspielplatz in das neue Baugebiet verlegt werden sollte. Seiner Meinung nach würde dies mit hoher Wahrscheinlichkeit aufgrund des steigenden Verkehrsaufkommens „Am Weißbach“ eine zunehmende Gefährdung der Kinder darstellen. Er regt an zu überprüfen, ob die Erweiterung der potentiellen Bauflächen um ca. 10 Baugrundstücke nicht bereits aufgrund der Einschränkungen der unzureichenden Infrastruktur sowie der ursprünglich beabsichtigten Ruhe für die jetzigen Anwohner bereits scheitert.

Stellungnahme:

Die Breite des öffentlichen Grundes der Straße „Am Weißbach“ ist mit ca. 6 m ausreichend breit um das im Gebiet vorherrschende Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können. Auch wenn, wie im Schreiben von Herrn Wentzel richtig bemerkt, durch die geplante Bebauung ein vermehrtes Verkehrsaufkommen auftreten wird, ist dies jedoch nicht von so hoher Relevanz, dass es zu einem Scheitern des geplanten Baugebiets führen wird.

Die angesprochene ursprüngliche Planung des Baugebietes (ca. die Hälfte der jetzigen Bebauung) entstand aus einer alten Fassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Die Gemeinde ist gehalten in zeitlichen Abschnitten von ca. 10 – 15 Jahren ihre Planungen zu überprüfen und ihre Pläne, insbesondere Flächennutzungspläne hinsichtlich den aktuellen Anforderungen zu korrigieren bzw. entsprechend anzupassen. Dies wurde insbesondere hier im Baugebiet „Am Schneiderbachl“ ausgeführt. Die Gemeinde Pähl reagiert damit auf den wachsenden Druck der Bevölkerung zu einheimischen Bauplätzen.

Beschlussvorschlag:

Aus den vorgenannten Ausführungen werden die Bedenken von Herrn Günther Wentzel zurückgewiesen und die Planung des Baugebiets „Am Schneiderbachl“ in der jetzigen Fassung weiter aufrecht erhalten.

Zu Punkt B „Bautechnische Anmerkungen“ führt Herr Wentzel wie folgt aus:

„Die wesentlichen Gründe zum mit hohen Aufwendungen verbundenen Erwerb unseres Grundstücks und der architektonischen Ausführung des Hauses war die Zusicherung des freien Blicks gen Osten (Landschaftsschutzgebiet) sowie gen Süden / Südwesten aufgrund er vorgesehenen Ausgleichsfläche im Falle einer späteren Bebauung.

Solle sich nun auf rechtlich abgesicherter Grundlage eine andere Situation ergeben, werden meinerseits folgende Vorbehalte gemacht:

Im Gegensatz zu früheren Entwürfen sind bautechnisch sowohl Längs- als auch Querbauweisen geplant. Dies gilt hinsichtlich Querbau im Falle einer Realisierung insbesondere für die Häuser im oberen Bereich des „Weißbaches“.

Darüber hinaus sind Garagen auf Höhe der Straße geplant. Hierbei verweise ich auf die Einschränkungen beim Bebauungsplan „Bachäcker“ vom 07.09.1993. Darin werden die Anlieger zur Einhaltung von Abstandsflächen ganz generell und beim Bau von Garagen zwingend auf Einhaltung eines Mindestabstandes von fünf Metern zur Straße hin verpflichtet.

Im Zuge einer einheitlichen Bebauung in diesem Bereich sowie einer Gleichbehandlung aller Anlieger fordere ich eine Anwendung dieser Vorschriften auch bei der Festlegung des Bebauungsplanes „Am Schneiderbachl“.

Durch die Einhaltung der Abstandsflächen erübrigt sich auch die geplante Verbreiterung der Straße vor den Grundstücken 550/32 und 550/41.

Aus meiner Sicht würde die Maßnahme ausschließlich der dauerhaften Nutzung durch die Neubewohner als Park- oder Stellfläche oder aber den vermehrt Erholungssuchenden als zwischenzeitliche PKW-Abstellfläche.

Bereits heute benötigt am Weißbach/Bachäcker jeder Haushalt durchschnittlich 2-3 Parkplätze zuzüglich Besucher PKW-Fläche. Diese Situation führt bereits jetzt zu Stellplatzmangel und zwingt einige PKW-Besitzer, ihr Fahrzeug mangels ausreichender Fläche zumindest vorübergehend auf der Straße abzustellen.

Angesicht der Planung von mindestens 10 zusätzlichen Wohneinheiten ist mit einem weiteren Stellplatzbedarf von etwa 20 Fahrzeugen zu rechnen (Bei Doppelbebauung noch mehr).

Die vorliegende Planung wird diesem Umstand nicht gerecht. Es ist damit zu rechnen, dass die Gemeinde mit dieser Problematik allein gelassen wird.

Es ist nicht auszuschließen, dass die uneingeschränkte Zufahrt von Rettungsfahrzeugen nicht mehr gewährleistet ist.

Weiterhin wird ggf. das landwirtschaftliche Anwesen mit seinen spezifischen Fahrzeugen in der Ausübung seiner Tätigkeit behindert, was in der Abfolge zu Konflikten zwischen den Bewohnern führt.

Ein Bebauungsplan wie oben beschrieben und allgemein umgesetzt wird diese Problematik zumindest stark eingrenzen.

Darüber hinaus würden sowohl eine Doppelbebauung als auch der Bau von Garagen auf Höhe der Straße die Ihrerseits selbst ins Spiel gebrachten und damit wohl auch gewünschten „Durchblicke“ für die Anwohner auf der gegenüberliegenden Straßenseite verhindern. Doch ich möchte noch einen Schritt weiter gehen. Wir wollen keinen „Durchblick“, wir fordern einen „Überblick“. Mit anderen Worten: Der gesamte (falls genehmigte) Bebauungsplan soll darauf ausgerichtet sein, uns und unseren Nachbarn auf der gleichen Straßenseite einen möglichst uneingeschränkten Ausblick in die ferne Natur zu erhalten.

Darüber hinaus interessieren mich ganz allgemein die Kosten, die auf mich als „indirekten“ Anlieger des „Weißbaches“ einmalig und eventuell auf Dauer zukommen, sollte das Projekt in der vorliegenden Form zumindest annähernd umgesetzt werden. Hierbei denke ich auch an die Kosten für eine Kanalisierung.“

Stellungnahme:

Zu seinen Ausführungen zu den Garagenstandorten ist zu vermerken, dass diese nicht von der Straßenseite angefahren werden, sondern von Westen her, so dass der angesprochene Stauraum von 5 m zum öffentlichen Grund entfällt. Dies ist durch das Planzeichen „Zufahrt zu den Garagen“ im Plan eindeutig vermerkt. Grund für diese Planung war, dass bei der Einhaltung eines 5 m Stauraumes die Garagen zu sehr in den Hang hinein wachsen würden, so dass sogar

noch die Möglichkeit für Unterkellerungen gegeben wäre. Dies war nicht Wunsch des Gemeinderats, somit war es sinnig an dieser Planungsvariante festzuhalten und diese in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Zur angesprochenen Stellplatzproblematik ist anzumerken, dass dies durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pähl geregelt ist, wonach jeder Eigentümer die geforderten Stellplätze und Garagen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen hat. Somit sind die Ausführungen zu diesem Thema bereits durch die angesprochene Satzung geregelt.

Die Ausführungen zur ungeschränkten Zufahrt von Rettungsfahrzeugen bzw. zu ungehinderten Durchfahrt von spezifischen Fahrzeugen der Landwirtschaft sind so nicht richtig. Bei der weitergehenden Straßenplanung sind die angesprochenen Themen zu berücksichtigen. Bei einer weitergehenden Planung der Straße „Am Weißbach“ ist in den Entwurfsplänen durch den Gemeinderat zu beschließen, inwieweit im öffentlichen Grund noch Stellplätze zusätzlich zu errichten sind. Dies stellt allerdings keinen beschlussmäßigen Themenbereich für das Bebauungsverfahren „Am Schneiderbach!“ dar und ist deshalb auf die Beschlussfassungen zum Straßenausbau zurückzuverweisen.

Zu dem angesprochenen Themenbereich der Durch- bzw. Überblicke ist wie schon bereits bei den Familien Bauer und Mühlböck auszuführen, dass bei den Planungen berücksichtigt wurde, die Gebäudestellungen so zu situieren, dass eine lückenhafte Bebauung realisiert werden kann, dass die Oberlieger durch die Bebauung nicht uneingeschränkt in ihren angestammten Ausblicken behindert werden. Im Falle der Haus-Nr. 6 ist dies so zu verstehen, dass bei der Planung berücksichtigt wurde, dass das letzte in der Reihe stehende Gebäude mit seiner Garage Richtung Ostgrenze des geplanten Grundstückes situiert wurde. Es ist davon auszugehen, dass bei einer vernünftigen Bebauung dieses Grundstückes der Westgarten frei gehalten wird. Dadurch ist gewährleistet, dass wiederum eine Lücke in der Zeilenbebauung entsteht, die auch hier wieder für einen Durchblick sorgt.

Abschließend sei zu diesem Thema seitens des planenden Büros vermerkt, dass durch den vorgeschlagenen Gebäudetyp und die Festsetzung der Höhenlagen der Gebäude verstärkt Rücksicht genommen wurde auf die oberliegende Bebauung und deren Belange. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass eine seit 10 Jahren existierende Blickbeziehung in die freie Natur durch eine unterliegende Südbebauung des Wohngebiets „Am Schneiderbach!“ beeinträchtigt wird.

Allerdings bestehen keine Gewohnheitsrechte auf Bebaubarkeit oder Nichtbebaubarkeit gemeindeeigener Grundstücke.

Beschlussvorschlag:

Aus den vorgenannten Gründen werden die Bedenken von Herrn Wentzel zurückgewiesen und an der Bebauung entsprechend festgehalten.

Abschließend führt Herr Wentzel noch aus, dass ihm das weitere Procedere der Bauleitverfahren nicht bekannt ist und er auch gerne, unter Beteiligung der Nachbarn, für eine intensive und zielgerichtete Diskussion zur Verfügung steht. Hierzu ist auszuführen, dass durch den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gewährleistet wird, dass die Beteiligung der Anlieger bzw. der Träger öffentlicher Belange Rechnung getragen wird. Diese können sich im weiteren Verfahren erneut über die Planung äußern und gegebenenfalls weitere Anregungen bzw. Bedenken vorbringen.

Sammelbeschluss für die vorgenannten Beschlussvorschläge:

Abstimmung
11 : 0

Beschluss 13:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

- a) Der Gemeinderat beauftragt das Architekturbüro Hörner sowie Herrn Landschaftsarchitekt Goslich die in heutiger Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Wohngebiet „Am Schneiderbachl“ samt Begründung und Umweltbericht einzuarbeiten.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, nach entsprechender Änderung bzw. Ergänzung der Planentwürfe die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Abstimmung
11 : 0

3. 1. Änderung B-Plan "Gewerbegebiet Pähl-Süd": Beauftragung Bebauungsplanänderungsverfahren

Sachverhalt:

s.Anhang

Beschluss:

Der GR beauftragt das Architekturbüro Hörner mit der Bebauungsplanänderung laut Angebot vom 23.02.2011

Abstimmung
11 : 0

4. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Ammerseestraße 7, Pähl, FINr 283

Sachverhalt:

Bauherr: Georg und Irene Popp

Das bestehende Gebäude wurde 2010 nach Überprüfung aus der Denkmalliste gestrichen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zu.

Abstimmung
11 : 0

5. Tektur von Bauantrag: Errichtung von 4 Garagen mit Keller als Ersatzbau, Herrschingerstraße 13, Mitterfischen, FINr 794/1

Sachverhalt:

Bauherr: Norbert König

Das Gebäude wird nur in eine günstigere Lage gedreht, die Abmessungen bleiben gleich.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zu.

Abstimmung

11 : 0

6. **Bauantrag: Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses Karwendelstraße 19, Aidenried, FINr 895**

Sachverhalt:

Bauherr: Franz Wörl

Das bestehende Grundstück befindet sich im Außenbereich. Das Bauvorhaben war mit dem Bauamt des Landratsamts und dem Landwirtschaftsamt abgestimmt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zu.

Abstimmung

9 : 1

GR Wörl war von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen, weil die Voraussetzungen des Art. 49 GO vorlagen, nämlich persönliche Beteiligung. Die Beschlussfähigkeit blieb durch das Ausscheiden gewahrt.

7. **Vollzug der Baugesetze: 3. Änderung des Bebauungsplans Vorderfischen - Süd**

Sachverhalt:

GR Czerwenka möchte den Bebauungsplan für FINr. 428/24 geändert haben.

Das Bauamt des Landratsamts Weilheim hält die Änderung mit den u.g. Festlegungen für dieses Grundstück auch für sinnvoller als die bisherige Festsetzung.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wäre auch eine Befreiung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes mit den u.g. Auflagen möglich. Der Bebauungsplan müsste dann nicht geändert werden.

- l) Die Gemeinde Pähl beschließt, den Bebauungsplan „Vorderfischen Süd“ nach § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für FINr. 428/24 im vereinfachten Verfahren zu ändern.
 - a) Die Festlegung der Vollgeschosse U + I wird durch I + D ersetzt
 - b) keine Abgrabung möglich
 - c) Hangunterseitig Ok FFB EG max. 0,6m über natürlichem Gelände
 - d) Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB beauftragt.
Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird abgesehen.
Die Dauer der verkürzten Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung wird auf 14 Tage festgesetzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat entscheidet sich gegen die aufwändige Änderung des Bebauungsplanes und wählt den Alternativvorschlag:

II) Der Gemeinderat stimmt zu, dass das Landratsamt Weilheim einen Bescheid über die Befreiung von den Bestimmungen des Bebauungsplans gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erlässt und das Bauvorhaben mit folgenden Festsetzungen:

- a) Die Festlegung der Vollgeschosse U + I wird durch I + D ersetzt
- b) keine Abgrabung möglich
- c) Hangunterseitig Ok FFB EG max. 0,6m über natürlichem Gelände genehmigt.

Abstimmung

10 : 0

GR Czerwenka war von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen, weil die Voraussetzungen des Art. 49 GO vorlagen, nämlich persönliche Beteiligung. Die Beschlussfähigkeit blieb durch das Ausscheiden gewahrt.

8. Feststellung der Jahresrechnung 2009 nach örtlicher Rechnungsprüfung und Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO

Sachverhalt:

Der Bericht über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2009 vom 22.12.2009 wurde bekannt gegeben. Gegen diesen Bericht werden keine Einwendungen erhoben.

In der GR-Sitzung vom 03.02.2011 wurde die ungedeckten Haushaltüberschreitungen gemäß Art. 66 Abs. 1 GO nachträglich genehmigt und die Jahresrechnung 2009 festgestellt.

Folgende Beschlüsse stehen nach der GR-Sitzung vom 03.02.2011 noch aus und müssen noch gefasst werden:

Beschluss:

Nachstehende Vorgänge werden hiermit nachträglich vom Gemeinderat genehmigt:

- a) Der Verkauf des Feuerwehrfahrzeugs (Totalschaden) der Feuerwehr Fischen für 6.950 €;

Abstimmung

11 : 0

Beschluss:

b) Genehmigung des Tauschgeschäftes zur Erstellung des Parkplatzes an der Berndorferstraße mit der Gegenleistung der Verfüllung der gemeindlichen Kiesgrube.

Abstimmung

9 : 2

GR Baierl und GR Bittscheidt dagegen.

Beschluss:

c) Die Entlastung nach Art.102 Abs. 3 GO wird erteilt.

Abstimmung

11 : 0

9. GS Vergabe Gewerke

Sachverhalt:

Die Ausschreibungen für die Gewerke Putzarbeiten erfolgte als beschränkte Ausschreibung zum Submissionstermin am 08.02.2011.

Die Ausschreibungen für die Gewerke Schlosserarbeiten erfolgte als beschränkte Ausschreibung zum Submissionstermin am 15.02.2011.

Die Vergabe des Gewerkes Fliesenarbeiten Behinderten WC Rathaus erfolgt im Angebotsverfahren freihändige Vergabe.

Folgende Angebote wurden abgegeben und geprüft: s. Anlage

Beschluss:

Die Aufträge werden wie folgt vergeben:

Putzarbeiten:

| | | | |
|-------------|--------|---|-----------|
| Fa. Malputz | brutto | € | 37.181,27 |
|-------------|--------|---|-----------|

Schlosserarbeiten:

| | | | |
|---------------|--------|---|-----------|
| Fa. Teichmann | brutto | € | 24.198,65 |
|---------------|--------|---|-----------|

Fliesenarbeiten Behinderten WC Rathaus

| | | | |
|--------------|--------|---|----------|
| Fa. Bremauer | brutto | € | 2.397,21 |
|--------------|--------|---|----------|

Abstimmung
11 : 0

10. TOP Kommunalwahl 2011; hier: Bürgermeisterwahl

Sachverhalt:

Für die Kommunalwahl (Bürgermeisterwahl) 2011 hat der Gemeinderat rechtzeitig einen Gemeindevahllleiter sowie einen Stellvertreter zu berufen. Zum Gemeindevahllleiter und Stellvertreter kann berufen werden: 1. Bürgermeister, die weiteren Bürgermeister, ein sonstiges Gemeinderatsmitglied oder eine Person aus dem Kreis der Bediensteten der Gemeinde. Zum Wahllleiter kann nicht berufen werden, wer bei der Wahl zum ersten Bürgermeister mit seinem Einverständnis als sich bewerbende Person aufgestellt worden ist, für diese Wahl eine Aufstellungsversammlung geleitet hat oder für diese Wahl Beauftragter eines Wahlvorschlags oder dessen Stellvertretung ist (Art, 5 Abs. GLKrVVG).

Beschluss:

Der Gemeinderat beruft Herrn Roger Gemähling zum Gemeindevahllleiter. Die

Stellvertretung übernimmt Frau Rita Dömelt,

Abstimmung
11 : 0

11. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

Herr Winfried Rohde wird als Geschäftsstellenleiter der Gemeinde Pähl vorgestellt. Herr 2. Bgm Weber und der Gemeinderat wünschen ihm viel Erfolg bei der neuen Aufgabe.

Ortsumgehung Pähl:

Herr 2. Bgm. Weber teilt mit, dass am 3.3.2011 ein gemeinsamer Termin bezüglich der Ortsumgehung Pähl – Querung der Raistingener Straße – mit Vertretern des Staatlichen Straßenbauamtes Weilheim stattgefunden hat.

Zu Beginn der heutigen Ratssitzung stellen der Leiter des Staatlichen Straßenbauamtes Weilheim, Herr Grafwallner, und Herr März, ebenfalls vom Staatlichen Straßenbauamt Weilheim, 2 Varianten einer möglichen Querung der Raistingener Straße vor.

Herr Grafwallner erklärt, dass bezüglich der Querung der Raistingener Straße eine zwischenzeitlich vorgeschlagene Unterführung der geplanten Ortsumgehung sich als zu teuer und nicht finanzierbar herausgestellt hat.

Die erste und sozusagen „alte“ Variante ist die Lösung der Straßenquerung mittels eines sogenannten Rechtsversatzes. Diese Lösung wurde im Planfeststellungsverfahren vom Verwaltungsgericht München bestätigt. Es zeigte sich jedoch im weiteren Verlauf der geführten Diskussionen mit den beteiligten Bürgern und Anwohnern, dass insbesondere die betreffenden Landwirte und auch eine nicht unerhebliche Anzahl Raistingener Bürger gegen diese Lösung „Rechtsversatz“ sind.

Als zweite und zugleich „neue“ Variante stellt Herr Grafwallner die Lösung der Querung der Raistingener Straße durch eine mögliche Überführung der Ortsumgehung zwischen Raisting und Pähl vor.

Die Planung geht dabei von einer möglichen Linksabzweigung von Raisting kommend und einer Überquerung der neuen Ortsumgehung und anschließender gerader Einmündung der Überquerung in den bestehenden Straßenverlauf der Raistingener Straße aus.

Gleichzeitig würde sich das zukünftige Straßenverkehrsaufkommen auf ca. ein Viertel des heutigen Verkehrsaufkommens – ca. 2.400 Fahrzeuge pro Tag - , also auf ca. 600 Fahrzeuge pro Tag reduzieren.

Eine solche Überführung wäre auch nicht zuletzt dadurch finanzierbar, weil die aufgrund der bisherigen, sogenannten alten Planung, nötige Unterführung des Geh- und Radweges bei einer Überführungsvariante nicht mehr nötig sei und somit gestrichen werden könnte.

Diese Kosten könnten somit eingespart werden.

Bei einer geplanten Überführung würde die Fahrbahn ca. 6 Meter über dem natürlichen Verlauf des Geländes liegen.

Herr Grafwallner beendet seinen Vortrag.

Herr 2.Bgm. Weber betont, dass jetzt bis Ende März 2011 zusammen mit den zuständigen Behörden sowie den betroffenen Bürgern und Landwirten und dem Staatlichen Straßenbauamt Weilheim versucht werden müsse, die nun vorgeschlagene Variante „Überführung der Ortsumgehung“ in die Planung einzubeziehen.

Desweiteren wird seitens Herrn 2. Bgm. Weber erklärt, dass zurzeit Baumschnitarbeiten zusammen mit dem Baumsachverständigen Herrn Schick durchgeführt werden. Es handelt sich dabei ausschließlich um saisonbedingte und turnusmäßige Baumschnitarbeiten zur Gewährleistung der Gefahrenabwehr.

Weiter wird durch Herrn 2. Bgm. Weber mitgeteilt, dass durch die AWA Ammersee neue Einsätze für Kanalschächte mit verbesserter Entlüftung eingebaut worden sind, da sich zu viel Fremdwasser im öffentlichen Kanalnetz befindet. Eine aktuelle Messung hat ergeben, dass an 4 Tagen ca. 500 m³ Fremdwasser gemessen worden sind.

Herr 2. Bgm. Weber beglückwünschte Herrn Thomas Müller, der seitens des Münchner Merkurs zum Sportler des Jahres 2010 gewählt worden ist.