

## Urschrift

Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

# Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung  
im Sitzungssaal des Rathauses Pähl

**am 14.01.2016**

## I. Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Vollzug der Baugesetze - Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung; BPlan "Nördlich der Ammerseestraße"
3.	Vollzug der Baugesetze - Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Pähl Süd 2. Bauabschnitt"; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
4.	Vollzug der Baugesetze - Erlaß einer Einbeziehungssatzung "Hesselöcher Straße/westlich Bergfeld" FINr. 383/2 u. 384, Gemarkung Pähl
5.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung eines Carports mit vier Stellplätzen Fl.Nr. 3154, Gemarkung Pähl
6.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Umnutzung best.Tenne in Wohnbereich FINr. 141, Gemarkung Pähl
7.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung von zwei DHH-Hälften FlurNr. 1271/3, Gemarkung Pähl
8.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

## II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

### ANWESEND

Name

Bemerkung

### Vorsitzender

Werner Grünbauer

### Mitglieder

Alexander Zink

Thomas Baierl

Daniel Bittscheidt

Wolfgang Czerwenka

Richard Graf

Daniel Greinwald

Günther Hain

Ursula Herz

Robert Kergl  
Claudia Klafs  
Helmut Mayr  
Gerhard Müller  
Stephan Schlierf  
Kaspar Spiel

**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 07.01.2016 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 07.01.2016 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 04.02.2016.

## **Begrüßung**

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 07.01.2016 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 17.12.2015.

#### **Beschluss:**

Der Beschluss wurde auf die nächste GR-Sitzung vertagt, da nicht alle Gemeinderäte das Protokoll vorab zur Durchsicht erhalten haben.

**Abstimmung**

**0 : 0**

### **2. Vollzug der Baugesetze - Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung; BPlan "Nördlich der Ammerseestraße"**

#### **Sachverhalt:**

In der Gemeinderatssitzung am 11.09.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Nördlich der Ammerseestraße" gefasst und am 12.09.2014 bekannt gemacht. Der Entwurf des Architekten Fritz Erhard wurde in der GR-Sitzung am 16.07.2015 vorgestellt und beschlossen. In der Zeit vom 29.07.2015 bis 07.09.2015 fanden die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Es wurden 31 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Insgesamt sind 24 Rückläufe eingegangen. Außerdem sind vier privaten Stellungnahmen eingegangen.

## **I. Behandlung der Stellungnahmen, Einwendungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange**

### **1. Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim:**

Schreiben vom 18.08.2015

#### **1.1 Sachverhalt:**

Die Planungsrechtlich relevanten Emissionsisobare sind einzutragen.

Für Haus Nr. 14 ist die Weiterentwicklung im Innenbereich zu gewährleisten.

Bei Haus Nr. 36 ist die Erweiterung des Milchviehstalls und des Auslaufs zu berücksichtigen. Der Eintrag der Emissionsisobare schließt ggf. eine Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück aus.

Für Haus Nr. 54 ist die mittelfristige Entwicklungsabsicht bzw. eine eventuelle Betriebsaufgabe zu dokumentieren.

Vorschlag:

Haus Nr. 14 wird dem Erhaltungsbereich zugeordnet.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

15 : 0

Die Abstände Haus Nr. 36 und Haus Nr. 54 betreffend wurden detailliert untersucht und errechnet (siehe auch Anlage Abstandsberechnung vom 02.12.2015 zu Einwendungen Haus Nr. 36 und Stellungnahme zur Einwendung LRA, Technischer Umweltschutz).

Die Entwicklungskonzepte der landwirtschaftlichen Anwesen sind zu dokumentieren und entsprechend in der Planung gemäß Stellungnahme AELF zu berücksichtigen.

Beschluss zu Haus Nr. 36:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

14 : 0

GR Baierl ist gemäß Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschluss zu Haus Nr. 54:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

14 : 0

GR Müller ist gemäß Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

**2. Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes**

Schreiben vom 08.09.2015

**2.1 Sachverhalt:**

Es bestehen große Bedenken; insbesondere wird der landwirtschaftliche Betrieb Hausnummer 36 in seinen Entwicklungsmöglichkeiten durch die direkt angrenzende Bebauung eingeschränkt. Die westlich angrenzende Halle des landwirtschaftlichen Betriebes ist als Stallfläche zu erfassen und bei der Ermittlung der Emissionsisobare zu berücksichtigen.

Für das Anwesen Haus Nummer 14 sind Emissionsisobare zu ermitteln und einzutragen.

Diskussion:

Nach ausführlicher Diskussion zu den Emissionsisobaren für Haus Nummer 14 wurde der Beschluss hierzu zurückgestellt. Es sind zunächst die Emissionsisobare zu ermitteln, nachdem der Landwirt erklärt hat, wie er seinen Betrieb fortführen möchte. Ein Behandlung dieser Einwendung erfolgt dann in der zweiten Beteiligung der TöB's gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorschlag zu Haus Nr. 36

Gemäß schriftlicher Erklärung des Landwirtes Schweiger vom 24.11.2015 werden dessen Belange berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

14 : 0

GR Baierl ist gemäß Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

### **3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Schreiben vom 04.09.2015

#### **Sachverhalt:**

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im östlichen Teil des Planungsgebietes liegt das Bodendenkmal Nr. 1-8033-0198 "Untertägig frühneuzeitliche Befunde im Bereiche des Unteren Schlosses in Pähl mit zugehörigem Wirtschaftshof und ehem. barocken Gartenanlagen". Eine Umplanung des Vorhaben soll geprüft werden. Das Bodendenkmal ist im Bebauungsplan festzusetzen. Sollten Bodeneingriffe nicht vermieden werden können, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmal oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Hierfür ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig.

#### **Vorschlag:**

Die Lage des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 1-8033-0198 wird geprüft und eingetragen. Der gesamte Bereich ist als Erhaltungsbereich nach § 172 BGB festgesetzt. Den Hinweisen wird entsprochen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

#### **Abstimmung:**

15 : 0

### **4. Landratsamt Weilheim-Schongau**

#### **4.1 Abteilung Städtebau**

Schreiben vom 06.10.2015 (nach Besprechung vom 05.10.2015)

#### **Sachverhalt:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird begrüßt. Eine umfangreiche Liste mit ca. 25 Empfehlungen und Hinweise wurde vorgelegt. Bei 15 Empfehlungen/Hinweisen handelt es sich um redaktionelle Ergänzungen/Änderungen ohne Auswirkungen auf die Planung.

Es wird eine deutliche Differenzierung in Bebauungsplan und den Bereich der Erhaltungssatzung sowohl in Planzeichnung, Festsetzungen als auch in der Begründung gefordert. Es sind inhaltliche Ergänzungen zu den Baugrenzen im Bestand, den Erschließungsflächen sowie der GRZ zu treffen.

#### **Bewertung:**

Die Differenzierung in Bebauungsplan und den Bereich der Erhaltungssatzung ist im Planwerk und der Begründung umzusetzen mit der Folge zahlreicher inhaltlicher und redaktioneller Änderungen und Ergänzungen. Das Planen in einem baulichen Bestand ist somit wesentlich vielschichtiger als "auf der grünen Wiese". Wegen der Vielschichtigkeit soll dem GR bereits der geänderte Planentwurf zur Beratung vorgelegt werden.

#### **Vorschlag:**

Der Stellungnahme kann durch entsprechende Planbearbeitung entsprochen werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

#### **Abstimmung:**

15 : 0

## **4.2 Abteilung Technischer Umweltschutz**

Schreiben vom 01.09.2015

### **4.2.1 Sachverhalt:**

Wegen erheblicher Verkehrslärmemissionen sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Vorschläge zu möglichen Planzeichen und Festsetzungen wurden aufgeführt.

#### **Bewertung:**

Nach Rücksprache vom 02.12.2015 reicht das Planzeichen GO (Grundrissorientierung) in Verbindung mit textlicher Festsetzung entlang der Ammerseestraße aus.

#### **Vorschlag:**

Der Planeintrag GO wird vorgenommen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

#### **Abstimmung:**

15 : 0

### **4.2.2 Sachverhalt:**

Die eingezeichneten Emissionsisobare von 30 m bei landwirtschaftlichen Anwesen ist nachvollziehbar zu begründen. Dieser Sachverhalt wurde in einer Besprechung am 05.10.2015 und 02.12.2015 vertieft und abgestimmt.

#### **Bewertung:**

Da die Anwendung der VDI 3894 zu kompliziert ist, soll nach einer vereinfachten Methode vorgegangen werden. Gemäß Formblatt (Matrix) und Nutzungsvorgabe des Landwirts Schweiger vom 25.11.2015 werden als Abstand 31 m für das Anwesen Haus nr. 36 ermittelt (siehe Anlage Blatt 20).

#### **Vorschlag:**

- a) der Nachweis für den Abstand von 31 m wird der Begründung beigefügt und die Planung darauf abgestellt.
- b) Für das Anwesen Haus Nr. 54 ist eine Stilllegungserklärung erforderlich. Diese wird von der Verwaltung angefordert.
- c) Für das Anwesen Haus Nr. 14 besteht keine Veranlassung einer Änderung, da im Umgriff keine Bebauung möglich ist.
- d) Die Begründung wird entsprechend geändert.

#### **Beschlüsse:**

##### **a) Beschluss zu Haus Nr. 36:**

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

#### **Abstimmung:**

14 : 0

GR Baierl ist gemäß Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

##### **b) Beschluss zu Haus Nr. 54:**

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

#### **Abstimmung:**

13 : 0

GR Müller ist gemäß Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen. GR Bittscheidt befand sich bei der Abstimmung nicht im Raum.

#### c) Beschluss zu Haus Nr. 14

verschoben, aufgrund fehlender Emissionsisobare (vgl. Abwägung Stellungnahme Bay. Bauernverband)

#### d) Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

#### Abstimmung:

15 : 0

### **4.3 Abteilung Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege**

Schreiben vom 07.10.2015

#### **4.3.1 Sachverhalt:**

##### Naturschutz:

- a) artenschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten und darzulegen.
- b) Nachweis, dass aus Gründen des Artenschutzes keine unüberwindbaren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit der Planung bestehen
- c) Prüfung des Habitatschutzes (z.B. Fledermäuse, Mauersegler, Schwalben)
- d) Gewährleistung der Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleinsäuger (z.B. Igel) durch Einhaltung eines Mindestabstandes von 10 cm über dem Boden.

##### Bewertung:

Die Belange des Naturschutzes werden in der Begründung behandelt, die Durchlässigkeit der Einfriedung wird festgesetzt.

##### Vorschlag:

Den Empfehlungen a bis d wird durch redaktionelle Überarbeitung, insbesondere der Begründung, entsprochen.

##### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

##### Abstimmung:

15 : 0

#### **4.3.2 Sachverhalt:**

##### Grünordnung:

- a) Sicherung und Erhalt des Baumbestandes aufgrund seiner Bedeutung für das Ortsbild durch Beschreibung der Bäume und Bewertung des Gesundheitszustandes (Baumbestandsplan)
- b) Prüfung und Konkretisierung der Festsetzungen zur Ausweisung der Stellplätze, Grünflächen, Wasserdurchlässigkeit der Wege, Vorgärten etc.

##### Bewertung:

Durch Ausweisung eines Erhaltungsbereiches, insbesondere am Unteren Schloss, wird dem Schutz der Grünstruktur Rechnung getragen. Teile des Parks sind zudem als amtliches Biotop ausgewiesen. Die weiteren Festsetzungen werden sinngemäß überprüft und ergänzt.

##### Vorschlag:

Die grünordnerischen Anregungen werden berücksichtigt. Angesichts der jährlichen fachlichen Betreuungsmaßnahme des Grundstücksbesitzers am Unteren Schloss wird ein Baumbestandspan als nicht notwendig erachtet.

##### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

##### Abstimmung:

15 : 0

#### **4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

Schreiben vom 03.09.2015

##### Sachverhalt:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:

- a) Die Abwasserentsorgung ist zu sichern und darzustellen.
- b) Es ist eine Gesamtplanung für die Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich nachzureichen.
- c) Soll das Niederschlagswasser versickert werden, ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes durch Sickertest nachzuweisen.

##### Bewertung:

In dem gesamten Plangebiet -einschließlich des Erhaltungsbereiches- in der Größe von gut 3 ha werden sechs Baufenster, überwiegend im Bestandsgebiet ausgewiesen. Nachweislich der hierzu erstellten Auflistung (Versiegelungsbilanz) stehen einer Gebäudeabbruchfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> neue Baufenster mit ca. 1.280 m<sup>2</sup> -zuzüglich Garagenbauten und Erschließung (ca. 500 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup>) gegenüber. Die im Gebiet seit Jahrzehnten funktionierende Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung bedarf angesichts geringfügiger Mehrungen (5 bis 6 % des Gesamtgebietes) keiner neuen Gesamtplanung für die Niederschlagswasserbeseitigung. Zudem ist für jeden Bauantrag eine gesonderte Entwässerungsplanung einzureichen. Der Hinweis Nr. 10.6 im Bebauungsplan dürfte der Erfüllung wasserrechtlicher Vorgaben entsprechen.

##### Vorschlag:

Die Forderung eines Sickertests sowie einer Gesamtplanung für die Niederschlagswasserbeseitigung ist aus den genannten Gründen nicht notwendig und wird nicht durchgeführt.

##### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

##### Abstimmung:

15 : 0

#### **5. Staatliches Bauamt Weilheim**

Schreiben vom 05.08.2015

##### Sachverhalt:

- a) Für bauliche Anlagen an Kreisstraßen gilt bis 15 Meter Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbote. Die Anbauverbotszone ist textlich und planerisch darzustellen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
- b) Zur Erschließung ist in die Satzung folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge oder Zufahren von den Grundstücken zur Straße sind unzulässig."
- c) Sichtflächen mit einer Seitenlänge von l=70 m und einem 3 m Abstand vom Fahrbahnrand sind bei neu errichteten Zufahrten freizuhalten.

##### Bewertung:

- a) Nach Rücksprache mit dem LRA (Bauamt) am 11.12.2015 wird in der Anbauverbots-zone nicht neu gebaut bzw. wir in der Linie der Bestandsbauten nur erneuert, so dass diese Auflage nicht zutrifft.
- b) Es werden keine neuen Zufahren erstellt.
- c) Dies Auflage der Sichtflächenfreihaltung widerspricht dem Erhalt der Staketenzäune in den Vorgärten.



### Vorschlag:

Da es sich entlang der Ammerseestraße um Bestandsbauten und Bestandserhaltung handelt, sind die Auflagen nicht zutreffend. Die Auflagen sollen als vorsorgliche Festsetzungen textlich modifiziert und eingetragen werden. Der Eintrag einer Anbauverbotszone von 15 Metern entlang der Ammerseestraße widerspricht den ortsplanerischen Zielsetzungen.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

### Abstimmung:

15 : 0

## **II. Behandlung der privaten Stellungnahmen**

### **1. Einwendung von Johann und Elisabeth Burghart; Ammerseestraße 54**

#### Sachverhalt:

a) Das Grundstück Fl.Nr. 1701 wurde in zwei Fl.Nr. (1701 und 1701/10) aufgeteilt. Dies ist in den Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend aufzunehmen.

b) Ein Teilungs- und Bebauungsvorschlag liegt dem Anschreiben bei; anstelle eines Bauformers mit einem Haus, sollen zwei Häuser zu je einer GR 150 m<sup>2</sup> sowie 2 x 2 Garagen sowie eine Änderung der Firstrichtung der Wohngebäude (Nord/Süd anstatt West/Ost) geplant werden.

#### Bewertung:

Der Bebauungsvorschlag von Herrn und Frau Burghart wurde als Tektur in den Bebauungsplan übertragen mit folgenden Änderungen:

- Der Baumbestand an der Nordgrenze ist zu erhalten bzw. ist eine Schutzzone (4 m breit), d.h. keine Zufahrt bzw. Baumfällung in diesem Bereich, einzuhalten.
- Der Garagenbau bei Haus Nr. 1 wurde an die Straße gerückt
- Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist eine Umstrukturierung des vorhandenen großen Parkplatzes vorgesehen.
- Gegenüber der Planfassung verringert sich die Grundfläche um 5 %
- Die Auflösung in zwei Baukörper mit einer geringeren Wand- und Firshöhe ist ortsbildverträglicher.

#### Diskussion:

Es wird darüber diskutiert, ob der Baumbestand an der Nordgrenze erhaltenswert ist, oder ob dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit einer Zufahrt über den gemeindlichen Weg (nach Verbreiterung) ermöglicht werden soll. Nach eingehendem Austausch der Argumente, soll dieser Punkt zunächst bis zur Klärung durch die Verwaltung zurückgestellt werden.

Der Planer, Herr Erhard gibt zu bedenken, dass ein Nichtbestand des Baumbestandes ggf. Einwendungen des Bereiches Naturschutz zur Folge hat.

#### Vorschlag:

Der Einwendung bzw. dem Änderungsvorschlag wird entsprochen, da die Grundzüge der Planung beibehalten werden. Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.08.2015 ist zu berücksichtigen, d.h. die für eine Bebauung der Häuser Nr. 1 bis 4 auf den Flächen 1701, 1701/10, 1699/8 und 241 notwendigen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist zu dokumentieren.

Ob der Baumbestand zu erhalten ist oder ggf. eine Zufahrt über den gemeindlichen Weg Fl.Nr. 1701/9 möglich ist, muss zunächst geprüft werden.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag (mit Ausnahme der Zufahrt über den gemeindlichen Weg und Erhalt des Baumbestandes) zu.

### Abstimmung:

15 : 0

## **2. Einwendung von Manfred Hafenmayer zu Fl.Nr. 217**

### Sachverhalt:

Es wurde Widerspruch zu den Einschränkungen der Fl.Nr. 217 (=Fläche hinter Baudenkmal Ammerseestr. 12/Sparkasse) erhoben. Als Gründe für eine Bebaubarkeit des Grundstücks wurde angegeben:

- keine Ortsbildbeeinträchtigung, da es sich um ein Hinterliegergrundstück handelt
- das angrenzende Gebäude Fl.Nr. 218/1 (=Ammerseestr. 14a) wurde ebenfalls genehmigt
- die Bereiche "ortsräumliche Qualität" der Karte 8 seien willkürlich
- Bezugsfall Schalkenberg Nord hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit in der Nähe eines Denkmals
- Emissionsisobarenabstand von 30 m zum landwirtschaftlichen Anwesen würde nicht gelten, 10 m Abstand seien zulässig
- beigelegter Skizzenvorschlag mit Eintrag eines Baufensters

### Bewertung:

#### 1) Städtebauliche Bewertung

Nach Empfehlung des LRA ist der straßenseitige Teil im Plangebiet zur Erhaltung der ortsgestalterischen Eigenart als Erhaltungsbereich auszuweisen bzw. nicht als Bebauungsgebiet festzusetzen.

Der vorhandene Gebietscharakter ist im Bezug auf den Bestand unvereinbar mit einer weiteren baulichen Verdichtung, insbesondere mit dreizeiliger anstelle bisheriger zweizeiliger Bebauung.

Die Kleinflächigkeit des Grundstücks -nur ca. 675 m<sup>2</sup>- würde in Verbindung mit geforderten Stellplätzen oder Garagen sowie einer voraussichtlich beabsichtigten Gebäudegrundfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> den Eindruck einer Verdichtung noch verstärken. Gerade dies soll aus ortsplannerischen Gründen an dieser Stelle vermieden werden.

#### 2) Planungsrechtliche Bewertung

Die Stellungnahme der TöB (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 12.08.2015 und des Bayerischen Bauernverbandes vom 08.09.2015) weisen zwingend auf die Einhaltung von planungsrechtlich relevanten Emissionsisobaren bzw. Abständen hin.

Durch eine Bebauung der Fl.N. 217 würde jeglicher Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung verhindert, zumal weder die vorhandene minimierte Tierhaltung als Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung noch eine intensivierete Aufstallung im Bestand planungsrechtlich festgeschrieben werden können. Dies ist offen zu halten.

Eine fiktiv vorgenommene Einzelfallprüfung gemäß der vom Einwender vorgelegten Matrix (Immissionsschutz in der Landwirtschaft) könnte demnach zu Gebäudeabständen von bis 21 m führen und eine Wohnbebauung an dieser Stelle ausschließen.

### Vorschlag:

Eine Bebauung der Fl.Nr. 217 wird vorrangig aus ortsgestalterischen Gründen abgelehnt.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

### Abstimmung:

4 : 10 (abgelehnt)

## **3. Einwendung von Beate Berchtold; Ammerseestraße 14, Fl.Nr. 218**

### Sachverhalt:

Es wird auf die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung (aktive Haflingerzucht) und Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen.

#### Bewertung:

Es wird auf die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.08.2015 und vom Bayerischen Bauernverband vom 08.09.2015 hingewiesen. Damit erscheint eine Bebauung der Fl.Nr. 217 planungsrechtlich unzulässig. Das LRA empfiehlt, anstelle eines Bebauungsplanes für diesen Bereich eine Erhaltungssatzung. Somit ist die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung gesichert.

#### Vorschlag:

Die Fl.Nr. 218 wird in den Erhaltungsbereich einbezogen.

#### Beschluss:

Kein Beschluss. Es sind zunächst die Emissionsisobare zu klären.

### **4. Einwendung der JoBa VerwaltungsGmbH (Matthias und Andreas Baierl); zu Fl.Nr. 233/2**

#### Sachverhalt:

- a) Es sollen oberirdische Garagen anstatt einer unwirtschaftlichen Tiefgarage eingeplant werden
- b) Das Baufenster soll um 2 m (=2 x 20=40 m<sup>2</sup> auf 240 m<sup>2</sup>) vergrößert werden
- c) Die Dachneigung soll von 28-30 Grad auf 32 bis 35 Grad geändert werden

#### Bewertung:

a) Es sind mindestens sechs, eher acht Stellplätze erforderlich, deren Anordnung und Flächenverbrauch detailliert untersucht wurde. Hinsichtlich des Betriebs und Emissionsproblematik zum östlich angrenzenden Landwirt wird eine sichtschiezende Randbepflanzung, alternativ Garagenbauwerke empfohlen.

Um das Tiefgaragenbauwerk wirtschaftlich zu erstellen, empfiehlt sich die gemeinsame Nutzung einer bereits vorhandenen Rampe auf dem südlich angrenzenden Nachbargelände. Aus Gründen des Ortsbildes bzw. der Offenhaltung des Geländes wird angesichts der erhöhten Nutzung (Vergrößerung Baufenster und steilere Dächer) die Anlage einer Tiefgarage wie auf dem westlich angrenzenden Gelände empfohlen.

b) Die Lage des Baufensters wird entscheidend durch den gebotenen Abstand zum landwirtschaftlichen Anwesen bestimmt. Dieser Sachverhalt wurde detailliert und eingehend in Verbindung mit dem technischen Umweltschutz des LRA Weilheim geprüft und ist in der Anlage nachvollziehbar dargelegt. Die beantragte Vergrößerung des Baufensters um 40 m<sup>2</sup> (20%) führt zu höherer Verdichtung.

c) Angesichts der laut Bestandserhebung sehr vielfältigen Dachneigungen wird eine Erhöhung nicht kritisch gesehen.

#### a) Beschluss Tiefgarage:

Die erforderlichen Stellplätze sollen durch den Bau einer Tiefgarage geschaffen werden und nicht oberirdisch.

#### Abstimmung:

7 : 7 (abgelehnt)

GR Baierl ist gemäß Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

#### b) Beschluss Baufenster:

Nach Absicherung emissionsschutzrechtlicher Belange ist die Lage des Baufensters planungsrechtlich zulässig; zugleich ist damit die Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebes gesichert.

Abstimmung:

14 : 0

GR Baierl ist gemäß Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

c) Beschluss Dachneigung:

Die Dachneigung wird auf 32 bis 35 Grad geändert.

Abstimmung:

14 : 0

GR Baierl ist gemäß Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Die Abwägung zur Anlage der Stellplätze ist in der Sitzung zu erarbeiten; der Planer empfiehlt den Bau einer Tiefgarage bzw. die Nutzung einer gemeinsamen Zufahrt mit Haus Nr. 38 bis 42.

**3. Vollzug der Baugesetze - Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Pähl Süd 2. Bauabschnitt"; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat beschließt den qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) „Gewerbegebiet Pähl Süd 2. Bauabschnitt“, nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen, um eine Erweiterung des Gewerbegebietes Pähl Süd zu ermöglichen.

Die Bauleitplanung umfasst die Flurnummern 653 und 654, Gemarkung Pähl mit einer Umgriff von ca. 24.000 m<sup>2</sup>. Das Gebiet wird als "Gewerbegebiet" ausgewiesen. Die geplanten Erschließungsstraßen können der Abbildung entnommen werden.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind von der Gemeinde Pähl zur Verfügung zu stellen.

Die gesamten Planungskosten für den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und ggfs. weitere erforderliche Gutachten trägt die Gemeinde.

Es wird vorgeschlagen, das Planungsbüro LAE Erhard, Lenggries mit der Planung und Durchführung des Verfahrens zu beauftragen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung. Als Planungsbüro wird das Büro LAE Erhard, Lenggries mit der Planung und Durchführung des Verfahrens beauftragt.

**Abstimmung**

**10 : 5**

**4. Vollzug der Baugesetze - Erlaß einer Einbeziehungssatzung "Hesselohrer Straße/westlich Bergfeld" FlNr. 383/2 u. 384, Gemarkung Pähl**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Pähl beabsichtigt eine Einbeziehungssatzung für das Gebiet südlich der Tassilostraße/westlich dem Bergfeld zu fassen. Diese umfasst eine Teilfläche der FlurNr. 384 und eine Teilfläche aus 383/2, Gemarkung Pähl mit einer Gesamtgröße von ca. 2.850 m<sup>2</sup>.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. §12 BauGB für den genannten Teilbereich der FlurNr. 383/2 und 384, Gemarkung Pähl und beauftragt die Verwaltung mit der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens. Mit der Planung wird das Planungsbüro LAE Erhard, Lenggries bestimmt.

**Abstimmung**

**13 : 1**

GR Schlierf ist aufgrund Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen

**5. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung eines Carports mit vier Stellplätzen Fl.Nr. 3154, Gemarkung Pähl**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben (Errichtung eines Carports mit vier Stellplätzen, Fl.Nr. 3154, Gemarkung Pähl) liegt im Aussenbereich, ist aber den baulichen Anlagen des Gut Kerschlach zuzuordnen. Deshalb erfolgt die Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB. Es werden keine öffentlichen Belange berührt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben zu.

**Abstimmung**

**15 : 0**

**6. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Umnutzung best.Tenne in Wohnbereich Fl.Nr. 141, Gemarkung Pähl**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben (Umnutzung bestehende Tenne in Wohnbereich; Fl.Nr. 141, Gemarkung Pähl) wurde mit Antrag vom 12.05.2005 vom Gemeinderat abgelehnt und in einer modifizierten Teilgenehmigung am 21.07.2005 gebilligt. Gegenstand der Ablehnung war die unübliche Fassadengestaltung. Aufgrund der abgelaufenen Genehmigung ist der Antrag modifiziert worden.

- Geändert wurde die äußere Fassadengestaltung als Längslattung. Diese Form entspricht auch der umgebenden Bebauung. Zusätzlich wurden westseitig kleinere Teilfenster sowie nordseitig ein Fenster mit eingepplant.
- Erhebliche Abweichungen ergibt sich aus dem Firstbereich. Der ziegelrote Dachaufbau ist zwingend in der bisherigen Gestaltungsform zu erhalten.
- Die Gestaltung des Firstes mit PV-/Solarflächen ist kritisch zu betrachten und von der Baugenehmigungsbehörde auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Spiegelwirkung für die Nachbarn durch die ostseitig angebrachte PV-Anlage zu prüfen. Die westseitige Anlage ist dabei nicht beachtlich.
- Der Einbau eines Lichthofes ist eine unerhebliche Abweichung.
- Das Objekt hat eine Gesamt-Wohnfläche von 343 qm mit drei möglichen Wohneinheiten und ist nach Ziff. 1.2. der Stellplatzsatzung zu bewerten. Demnach ergibt sich ein Stellplatzbedarf für vier Stellplätze. Ein entsprechender Nachweis liegt nicht vor und ist noch der Genehmigungsbehörde den Antragsunterlagen nachzureichen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben unter den genannten Auflagen auf FlurNr. 141 Gemarkung Pähl zu.

**Abstimmung**

**15 : 0**

**7. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung von zwei DHH-Hälften FlurNr. 1271/3, Gemarkung Pähl**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben (Errichtung von zwei DH-Hälften, Fl.Nr. 1271/3, Gemarkung Pähl) liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Pähl Süd West" in der Fassung vom

2.6.1995. Das Bauvorhaben unterliegt den Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung des Art. 58 BayBO und ist vom Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorgelegt.

**Beschluss:**

kein Beschluss. Der Gemeinderat nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

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

Keine Abstimmung Genehmigungsfreistellungsverfahren

**8. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes**

**Sachverhalt:**

1. GR Baierl; Beleuchtung Bushaltestelle Tutzinger Straße

GR Baierl möchte wissen, ob die Bushaltestelle Tutzinger Straße (Richtung Wankstraße) beleuchtet werden soll bzw. ob dies nicht so beschlossen war. Dies ist von der Verwaltung zu klären.

2. GR Baierl; Ausbau Bergstraße

GR Baierl fragt nach, wann die Bergstraßen ausgebaut werden sollen. Die Anwohner sollten über den aktuellen Zeitplan informiert werden. Bürgermeister Grünbauer antwortet, dass dies in der Vorberatung zum Haushaltsplan 2016 besprochen werden muss.

3. GR Hain; Planungseinstieg in die Ersatzbeschaffung eines Feuerwehrfahrzeug für die FW Pähl

GR Hain stellt den Antrag, dass in der nächsten Sitzung mit der Planung für die Ersatzbeschaffung eines Feuerwehrfahrzeugs für die FW Pähl begonnen wird. Ein rechtzeitiger Planungseinstieg ist zur Vermeidung verschiedener Nachteile dringend notwendig. Dies wird von Bürgermeister Grünbauer bejaht.