

## Urschrift

### Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

# Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung  
im Sitzungssaal des Rathauses Pähl

**am 21.07.2016**

## I. Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Vollzug der Baugesetze - Abwägung der Stellungnahmen "Gewerbegebiet Pähl Süd, 2. BA"
3.	Vollzug der Baugesetze - Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan "Nördlich der Ammerseestraße"
4.	Vollzug der Baugesetze - Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich "Nördlich der Ammerseestraße"
5.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Austragshaus u. Garagen; Flur Nr. 643, Gemakung Pähl
6.	Kirchenstiftung St. Laurentius Pähl; Kindergarten "St. Elisabeth" in Fischen - Antrag auf Defizitausgleich im Rahmen der Jahresrechnung 2015;
7.	Kirchenstiftung St. Laurentius Pähl; Kindergarten "St. Christopherus" in Pähl Antrag auf Defizitausgleich im Rahmen der Jahresrechnung 2015;
8.	Kindertagesstätte St. Christopherus Pähl - Zuschuss zur Neuanlegung der Außenanlagen
9.	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

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

**Abwesend (entschuldigt)**

Günther Hain

**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 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 ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19:30 Uhr eröffnet und um 21:57 Uhr beendet.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Werner Grünbauer  
1. Bürgermeister

Christiane Singer

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 25.08.2016.

## **Begrüßung**

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 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 30.06.2016.

#### **Beschluss:**

Das Protokoll (öffentlicher Teil) vom 30.06.2016 wird genehmigt.

**Abstimmung**

**14 : 0**

### **2. Vollzug der Baugesetze - Abwägung der Stellungnahmen "Gewerbegebiet Pähl Süd, 2. BA"**

#### **Sachverhalt:**

In der Gemeinderatssitzung am 14.01.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pähl Süd 2. BA" gefasst und am 19.01.2016 bekannt gemacht. Der Entwurf des Architekten Fritz Erhard wurde in der GR-Sitzung am 28.04.2016 vorgestellt und beschlossen. In der Zeit vom 12.05. bis 15.06.2016 fanden die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Es wurden 28 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Insgesamt sind 25 Rückläufe eingegangen, davon jedoch nur zwei Einwendungen und acht Hinweise.

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

### **1. Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau**

#### **1.1 Abteilung Bauleitplanung**

Schreiben vom 14.06.2016

#### **1.1 Sachverhalt/Hinweis:**

a) es handelt sich bei dem Bebauungsplan nicht um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB, da es sich um ein neues Baugebiet im Außenbereich handelt.

b) Für das festgesetzte Baugebot (5 Jahre) gibt es keine rechtliche Grundlage. Dies ist vertraglich zu regeln.

c) Die Festsetzungen unter 11. (Oberflächenentwässerung) sind Hinweise, da sie bereits gesetzlich geregelt sind.

d) Ob es sich bei den Querschnitten zur inneren und äußeren Erschließungsstraße um Festsetzungen oder Hinweise handelt ist unklar.

#### **Vorschlag:**

a) redaktionelle Änderung

b) redaktionelle Änderung sowie entsprechende notarielle Regelung beim Kaufvertrag

- c) Die Oberflächenentwässerung wird nicht als Festsetzung sondern als Hinweis geregelt (Hinweis 12.2 und 12.3)
- d) redaktionelle Änderung; es handelt sich um Hinweise

Beschluss:

Es ist kein Beschluss erforderlich.

**1.2 Abteilung Städtebau**

Schreiben vom 03.06.2016

1.2.1 Sachverhalt:

Es handelt sich lt. Abteilung Städtebau nur um Empfehlungen, welche jedoch als abwägungsrelevant eingestuft werden.

- a) Die Baugrenzen im Osten bei Fl.Nr. 654 sollten vermaßt werden.
- b) Die Unterscheidung der beiden unterschiedlichen Baugrenzen erschließt sich nicht.
- c) Die Zufahrtsradien der Einfahrten sollten bezüglich des LKW-Verkehrs überprüft werden.

Vorschlag:

- a) Die Baugrenzen werden vermaßt.
- b) Die Unterscheidung der unterschiedlichen Baugrenzen wird konkretisiert.
- c) Die Zufahrtsradien werden nicht festgelegt. Diese sind durch den Straßenplaner einzuplanen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

14:0

1.2.2 Sachverhalt:

zu Festsetzung 3.1: In Verbindung mit den Festsetzungen 9.2 und 9.5 (Grünflächen) sollte geklärt werden, ob dies Grünflächen anteilig mit zur GRZ-Berechnung angerechnet werden dürfen.

Vorschlag:

Die Grünflächen dürfen nicht anteilig mit zur GRZ-Berechnung angerechnet werden

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

14:0

1.2.3 Sachverhalt:

zu Festsetzung 3.3: Die unterschiedlichen Wandhöhen sind zu gliedern und der Wandfußpunkt ist zu bestimmen. Die Bezugshöhen mit Höhe über NN ist zu bestimmen.

Vorschlag:

Die Kotierung wird nachvollzogen, sobald die Geländehöhenmessung vorliegt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

14:0

1.2.4 Sachverhalt:

zu Festsetzung 5.5: Bei der Fassadengestaltung eröffnet das Wort "vorzugsweise" auch alle anderen als die genannten Möglichkeiten.

Vorschlag:

Die Formulierung wird wie folgt geändert: "Fassaden sind grundsätzlich blendfrei, vorzugsweise mit hellfarbigem Putz, Naturholz oder sonstigen, hellen, Materialien zu versehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

14:0

1.2.5 Sachverhalt:

zu Festsetzung 9.2: Es wird empfohlen festzusetzen, dass das Gemeinschaftsgrün nicht durch Ausfahrten unterbrochen werden darf.

Vorschlag:

Eine Unterbrechung des Gemeinschaftsgrünes durch Ausfahrten ist eventuell nach Bedarf erforderlich. Es wird wie folgt formuliert: "Ausschließlich entlang der Alten Wielenbacher Straße darf das Rahmengrün für Bedarfszufahrten an max. 3 Stellen unterbrochen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

14:0

1.2.6 Sachverhalt:

Es wurde keine Gliederung der Grundstücke vorgenommen. Es sollte eine Mindestgrundstückgröße festgelegt werden.

Vorschlag:

Eine Aufteilung der einzelnen Grundstücke ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich. Mindestgrundstückgrößen werden nicht festgesetzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

14:0

**1.3 Abteilung Naturschutz, Gartenkultur, Landschaftspflege**

Schreiben vom 13.06.2016

### 1.3.1 Grünordnung:

Durch die Errichtung einer Entwässerungsanlage darf es zu keiner Beeinträchtigung der festgesetzten Bepflanzung kommen.

#### Vorschlag:

Es darf nur auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Das Rahmengrün wird dadurch nicht tangiert.

#### Beschluss:

Es ist kein Beschluss erforderlich.

### 1.3.2 Naturschutz:

Spätestens bis zum Satzungsbeschluss muss eine Ausgleichsfläche sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

#### Vorschlag:

Als Ausgleichsfläche wird die Fl.Nr. 1294 (gesamt 22.450 m<sup>2</sup>) herangezogen. Es handelt sich hierbei um die neu erworbene Flächen neben der Grüngutsammelstelle. Die Ausgleichsmaßnahmen werden fachliche zwischen der UNB (Herr Hett) und Herrn Erhard abgestimmt. Die Ausarbeitung bzw. Ergänzung der Begründung mit Planzeichen erfolgt bis zur nächsten Auslegung.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

#### Abstimmung:

14:0

## 1.4 Abteilung Technischer Umweltschutz

Schreiben vom 14.06.2016

#### Sachverhalt:

Im BPlan sind Emissionskontingente enthalten, die nicht einem Gewerbegebiet sondern einem Industriegebiet entsprechen. Die rechnerischen Nachweise zur Bemessung der Emissionskontingente fehlen. Die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen ist abhängig von Immissionsrichtwerten kleiner als 65/50 dB(A). Verschiedene Möglichkeiten der Überwindung werden vorgeschlagen.

#### Vorschlag:

Es wurde Rücksprache mit dem Technischen Umweltschutz gehalten. Dabei wurden folgende Änderung vereinbart:

a) Die Gebiete werden mit unterschiedlichen dB(A) aufgeteilt:

- westseitig 60/45 dB(A) mit Betriebsleiterwohnungen
- ostseitig 65/50 dB(A) **ohne** Betriebsleiterwohnungen

b) Nachweis des Schallschutzes als Hinweis lt. Vorschlag des LRA:

"Durch eine Schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen (Einfügung: im Zuges des Bauantragsverfahrens) ist i.S.von § 26 BImSchG nachzuweisen, dass die in Ziff. 10.1 genannten Emissionskontingente sowie die sich daraus bei freier Schallausbreitung an den in der Umgebung vorhandenen oder bauordnungsrechtlich zulässigen Immissionsorten ergebenden Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden".

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

12:2

**2. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim**

Schreiben vom 16.06.2016

2.1 Sachverhalt (Niederschlagswasserbeseitigung):

Das Konzept zur Versickerung des Niederschlagswassers wird vom WWA begrüßt.

- a) Der dazu notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung auszuweisen.
- b) Ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand ist zu berücksichtigen. D
- c) Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung dürfen durch Bepflanzung (z.B. Wurzelwerk) nicht beeinträchtigt werden.

Vorschlag:

- a) Die Versickerung erfolgt nur auf dem eigenen Grundstück, nicht im Rahmengrün. Die Aufteilung der Grundstücke ist noch offen.
- b) Hierfür sind die Höhenkonturierungen notwendig.
- c) Die Versickerung erfolgt nur auf dem eigenen Grundstück, so dass das Rahmengrün nicht beeinträchtigt wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

14:0

2.2 Sachverhalt (Fachliche Empfehlungen)

Es werden fachliche Empfehlungen zu Grundwasser, Altlasten, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Industrieabwasser, Niederschlagswasser aufgeführt.

Vorschlag:

Die Empfehlungen sind nicht abwägungsbedürftig. Sie werden im Zuge der Bauausführung den Bauantragstellern zur Kenntnis und Beachtung übergeben.

Beschluss:

Es ist kein Beschluss erforderlich.

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat hat über sämtliche dargestellte fachliche Auswertungen der Träger öffentlicher Belange und Stellungnahmen der Verwaltung ausführlich beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst. Der Planer Fritz Erhard wird mit der Ein- bzw. Überarbeitung der beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pähl Süd 2. BA“ beauftragt.
2. Unter Maßgabe der gefassten Beschlüsse billigt der Gemeinderat den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pähl Süd 2. BA“ und beauftragt die Verwaltung mit der erneuten Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

3. **Vollzug der Baugesetze - Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan "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. In der GR-Sitzung am 14.01.2016 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen beraten, der überarbeitete Entwurf gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 25.02.2016 bis 31.03.2016 statt.

Es wurden 31 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Insgesamt sind 23 Rückläufe eingegangen. Es sind zwei private Einwendungen eingegangen.

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

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

Schreiben vom 15.03.2016

**1.1 Sachverhalt/Hinweis:**

Der Belange der Landwirtschaft und der einzelnen betroffenen Landwirte wurde berücksichtigt. Wir bitten festzuhalten, dass die betroffenen Betriebe eine Aussiedlung nicht damit begründen können, dass sie wegen der nahen Wohnbebauung keine Erweiterungsmöglichkeit haben. Dies ist den betroffenen Landwirten mitzuteilen.

**Vorschlag:**

Keine Auswirkungen (Änderungen/Ergänzungen) auf Planung und Festsetzungen. Die Gemeinde erstellt ein entsprechendes Hinweisschreiben an die Landwirte.

**Beschluss:**

Es ist kein Beschluss erforderlich.

**2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Schreiben vom 23.03.2016

**Sachverhalt/Hinweise:**

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird auf die Stellungnahmen vom 04.09.2015 (P-2015-3287-1\_S2) verwiesen und um Beachtung gebeten.

Planungsalternativen und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Bodeneingriffen im Bodendenkmal sind zu prüfen und darzustellen. Außerdem bitten wir auf den gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG bestehenden Erlaubnisvorbehalt für Bodeneingriffe hinzuweisen.

Im Schreiben vom 04.09.2015 war von Umplanung und Verlagerung des Vorhabens die Rede.

Vorschlag:

Die Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar, da gerade wegen der Stellungnahme vom 04.09.2015 (fast wortgleich) der Bereich des Bodendenkmals westlich des Parks auf Fl.Nr. 217 und 218/1 dargestellt und Vermeidungsmaßnahmen, d.h. keine Bebauung ausgewiesen wurden. Ein Erlaubnisvorbehalt wird in die Festsetzungen aufgenommen. Textvorschlag (Nr. 12.2): Für die Durchführung jeglicher Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

8 : 6

**3. Bayernwerk Netzcenter Penzberg**

Schreiben vom 14.04.2016

Sachverhalt/Hinweise:

Hinweise zur Kabelverlegung, zur Freihaltung unterirdischer Trassen von Bewuchs, zur Abstimmung der Verlegungstrassen, zu Informationen über vorhandene Versorgungsleitungen vor Baubeginn.

Vorschlag:

Die Hinweise betreffen generell die Neuerschließung von Baugebieten und sind deshalb vor allem für die Neubaufenster zu beachten.

Es sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, sondern eine Information gegenüber der Bauherren im Bauantrags- oder Freistellungsverfahren.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

14 : 0

**4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

Schreiben vom 29.03.2016

Sachverhalt/Stellungnahme:

Das Wasserwirtschaftsamt fordert wiederholt die Vorlage eines Versickerungsnachweises. Festsetzungen zur Versickerung sind im Bebauungsplan zu verankern.

Vorschlag:

Der vorgeschlagene Alternativtext des Wasserwirtschaftsamtes wird in den wichtigen Teilen in die Festsetzungen (Nr. 9.1) übertragen:

"Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser ist zu versickern. Priorität hat dabei § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete bewachsene Bodenschicht.

Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, so ist eine linienhafte, linienförmige Versickerung z.B. mittels Rigolen herzustellen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloße Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser -TRENGW- zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim LRA Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen." Ein Sickertest wäre aus Sicht der Gemeinde nur bei Neubauten erforderlich. Durch die o.g. Festsetzung im Bebauungsplan ist dieser nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

14 : 0

**5. Landratsamt Weilheim-Schongau**

**5.1 Abteilung Bauleitplanung**

Schreiben vom 21.04.2016

Sachverhalt:

- a) Die Art des Verfahrens ist nicht als vereinfachtes Verfahren sondern als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu bezeichnen.
- b) Der Umgriff des Erhaltungsbereiches soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen. Er ist durch eine Nutzungstrennlinie als einfacher Bebauungsplan abzutrennen und hier sind nur einzelne Festsetzungen zu treffen. Die Festsetzungen im Erhaltungsbereich dürfen ausschließlich der Sicherung der Erhaltungsziele dienen.
- c) Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans sind die Festsetzungen hinsichtlich der Baugrenzen (für alle Gebäude), der Angabe einer GRZ und der Festsetzungen zum Rückbau des Stalles Haus Nr. 54 zu überprüfen. In diesem Rahmen sollten die Nutzungsschablonen für jede Bauparzelle aufgelöst und durch einheitliche Regelungen geändert werden. Die Zuordnung der Nutzung bei den einzelnen Bauparzellen ist im Dorfgebiet nicht möglich. Wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen, kann festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen nur einzelne oder mehrerer der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind, unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

Vorschlag:

- a) Es handelt sich um redaktionelle Änderungen. Diese wurden im Plankopf und in der Begründung eingearbeitet.
- b) Der Planumgriff wird zeichnerisch geändert und die Erhaltungsziele entsprechend begründet. Insbesondere wird dieser bis zur Westseite Haus Nr. 54 erweitert.
- c) Die Änderungen werden zeichnerisch und textlich umgesetzt.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt den Vorschlägen a bis c zu.

Abstimmung:

14 : 0

Beschluss 2:

Die Grenze des Erhaltungsbereiches soll heruntergezogen werden, so dass dieser die Fl.Nr. 217 nicht mehr enthält

Abstimmung:

9 : 5

**5.2 Abteilung Technischer Umweltschutz**

Schreiben vom 22.03.2016

Sachverhalt:

a) Es sind weitere Festsetzungen zum Emissionsschutz bei Haus Nr. 54 aufzunehmen. Die Baufenster 1 bis 4 können erst dann (komplett) ausgenutzt werden, wenn keine landwirtschaftliche Tierhaltung auf Fl.Nr. 241 mehr stattfindet. Der Abstandsradius um diesen Stall (Gebäude Abbruch C) fehlt in Richtung Norden und Nordwesten.

b) Es sind weitere Festsetzungen oder Hinweise zum Schallschutz entlang der Ammerseestraße aufzunehmen. Der Verkehr auf der Ammerseestraße verursacht Lärmimmissionen, die bis zu einem Abstand von 23 m zur Fahrbahnmitte zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte führen. Es wird daher dringend empfohlen, zumindest für den Teilbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "architektonische Selbsthilfemaßnahmen" festzusetzen oder als Hinweis aufzunehmen.

Vorschlag:

a) Es wird die Festsetzung (Nr. 2.3) aufgenommen, dass eine Bebauung der Baufenster 1 bis 4 erst nach einem (Teil-)Abbruch des Stallgebäudes auf Fl.Nr. 241 zulässig ist und -sofern die landwirtschaftliche Tierhaltung nicht komplett aufgegeben wird - ein Mindestabstand von 25 m zum verbleibenden Stallgebäude (Stallaußenwand) einzuhalten ist. Im Planteil ist bei dem Reststallgebäude (Fl.Nr. 241) der Abstandsradius von 25 m auch in Richtung der Bauparzellen 1 und 3 einzuzeichnen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

14 : 0

b) Die zusätzlichen Festsetzungen werden unter 4.5 aufgenommen.

Textempfehlung lt. LRA: "Bis zu einem Abstand von 23 m zur Straßenmitte sind beim Neubau (z.B. Haus Nr. 44/46) und der wesentlichen Änderung (Eingriff in den Grundriss) von Gebäuden die Fenster/Außentüren übergeordneter Räumlichkeiten (Kinder-/Schlaf-/Wohnzimmer) so anzuordnen, dass sie

- ein nach Norden gerichtetes, stehendes Fenster,
- oder ein stehendes Fenster, das aufgrund gebäudlicher Eigenabschirmungen (z.B. Gebäudevorsprung, eingezogener Balkon etc.) komplett im Schallschatten liegt, besitzen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

14 : 0

### **5.3 Abteilung Städtebau**

Schreiben vom 22.04.2016

#### **5.3.1 Sachverhalt (zur Planzeichnung):**

- a) Der Bebauungsplan enthält neben dem Bereich gemäß § 30 BauGB einen Erhaltungsbereich. Die Geltungsbereichsgrenze ist um das gesamt betroffene Gebiet zu ziehen. Erhaltungsbereich ist mit einer unterscheidbaren Linie zu umgrenzen
- b) Die Nutzungsschablonen im Erhaltungsbereich sollten entfernt werden.
- c) Im nördlichen Bereich des BPlanes sind für die Bestandsgebäude, die bei Untergang wieder errichtbar sein sollen, ebenso wie für geplante Gebäudes bereits vorgesehen, überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen. Es wird empfohlen nur die GRZ, die Dachneigung und die Wandhöhe festzusetzen.
- d) Wo Zufahrten für überbaubare Grundstücksflächen erforderlich sind, sind mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen festzusetzen um die Erschließung zu sichern.

#### **Vorschlag:**

- a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamt Gebiet. Der Erhaltungsbereich wurde gesondert mittels unterscheidbarer Linie umgrenzt.
- b) Die Nutzungsschablonen im Erhaltungsbereich können entfernt werden. Für die Häuser Nr. 38-42 und 44/46 werden jedoch Nutzungsschablonen benötigt. Diese wurden eingefügt.
- c) Es werden neben der GRZ, der Dachneigung und der Wandhöhe weiterhin auch die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Firsthöhe festgesetzt.
- d) Die Flächen mit Geh- und Fahrrechten wurden entsprechend eingezeichnet.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt den Vorschlägen a bis d zu.

#### **Abstimmung:**

14 : 0

#### **5.3.2 Sachverhalt (zu den Festsetzungen):**

- a) Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen (Nr. 3.4) ist als Fußpunkt das bestehende natürliche Gelände und als obere Begrenzung der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut anzugeben.
- b) Die Bezeichnung "Mehrspanner" (Nr. 4.1) ist in "Hausgruppe" zu ändern.
- c) Die roten Baulinien, die über die bestehenden Hauptgebäude hinausragen, sollten entfallen.
- d) Es ist zu klären, wie viele Dachgauben erlaubt sind.

#### **Vorschlag:**

- a) Die Festsetzung Nr. 3.4 wurde entsprechend angepasst.
- b) Die Festsetzung Nr. 4.1 wurde entsprechend angepasst.

c) Die roten Baulinien wurden auf die Länge der jeweiligen Gebäude gekürzt. Die Definition der Vorgärten wurde angepasst. So ist auch ohne die rote Baulinie keine Bebauung in diesem Bereich möglich. Nebengebäude können durch diese Änderung jedoch auch nach weiterhinten im Grundstück verschoben werden.

d) Es werden zwei Dachgauben pro Gebäude zugelassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Vorschlägen a bis d zu.

Abstimmung:

14 : 0

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

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

Schreiben vom 30.03.2016

Sachverhalt:

Das Baufenster bei Haus 2 auf Fl.Nr. 1701/10 soll um 1,5 m Richtung Süden verlängert werden, um eine flexible Bebaubarkeit zu gewährleisten.

Vorschlag:

Die Vergrößerung des Baufensters bewirkt 18 m<sup>2</sup> mehr Grundfläche, das heißt statt 12,5/12 = 150 m<sup>2</sup> nun 12/14 = 168 m<sup>2</sup> (=+12%). Der Emissionsabstand von 25 m (ab verkleinertem Stall) wird eingehalten (ca. 27-28 m).

Die Änderung wäre ortsplanerisch verträglich und immissionsschutzrechtlich zulässig.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

14 : 0

### **2. Einwendung von Manfred Hafenmayer, vertreten durch RAe Gerold zu Fl.Nr. 217**

Schreiben vom 29.03.2016

Sachverhalt:

Es wurden umfangreiche Einwendungen grundsätzlicher Art eingegeben, sowie ein Antrag, die Planungen in der vorliegenden Form aufzugeben.

Im Einzelnen:

1. Nach Auffassung des Rechtsanwaltes ist die Planung rechtswidrig, weil es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt. Nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde in einem B-Plan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Der Erhaltungsbereich ist in den Geltungsbereich des B-Planes zu integrieren. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da das Erhaltungsgebiet gänzlich aus dem Umgriff des B-Planes herausgenommen wurde. Die Gemeinde muss entweder das Erhaltungsgebiet zum Inhalt eines B-Planes machen oder eine eigenständige Erhaltungssatzung erlassen.

Vorschlag:

Der gesamte B-Plan unterteilt sich in den Bereich eines qualifizierten B-Planes und für den Er-

haltungsbereich in einen einfachen Bebauungsplan. Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst somit auch den Entwicklungsbereich hinter dem Erhaltungsbereich an der Ammerseeestraße.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

13 : 1

2. Die im B-Plan unter Teil C geplanten Festsetzungen zum Erhaltungsbereich sind rechtswidrig:

2.2.1.

Festsetzung Ziffer 11.1 ist rechtswidrig. Es wird dort allgemein und pauschal ein "Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 BauGB" festgesetzt.

2.2.2

In der Erhaltungssatzung müssen zwingend die Erhaltungsziele bzw. Festlegungsgründe, die im Erhaltungsgebiet gelten sollen, mit ausreichender Bestimmtheit festgelegt werden. Dies ist nicht erfolgt.

2.2.3

Die Festsetzung Ziffer 11.2 ist rechtswidrig, weil im Erhaltungsgebiet Bau- und Bodendenkmäler nicht festgesetzt werden können und dürfen.

2.2.4

Auch alle weiteren Festsetzungen in Ziffern 12.1 bis 14.4 sind rechtswidrig, da derartige Festsetzungen im Erhaltungsbereich nicht getroffen werden können.

Die Festsetzungen unter Teil C sind außerdem unverhältnismäßig, da im Ergebnis Neubauten gänzlich ausgeschlossen würden wie z.B. durch die formal unzulässige Festsetzung eines "zu erhaltenden Garten- und Grünbereiches" das derzeit nach § 34 BauGB bestehendes Baurecht auf dem Grundstück Fl.Nr. 217 vollständig nimmt. Das Eigentumsrecht ist zu beachten.

Vorschlag:

Das Erhaltungsgebiet wird klarer und eingehender begründet. Die Erhaltungsziele werden mit ausreichender Bestimmtheit festgelegt. Die Bodendenkmäler werden nicht mehr als Festsetzung sondern als Hinweis aufgenommen. Die Festsetzung unter Teil C Ziffer 11.2 werden herausgenommen, ebenso die Festsetzungen in Teil C Ziffern 12.1 bis 14.4.

Für den Erhaltungsbereich als einfachem B-Plan hat der Gemeinderat über die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Festsetzungen aus dem B-Plan zu entscheiden. Die eingewendete Unverhältnismäßigkeit ist somit nicht gegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung:

13 : 1

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat hat über sämtliche dargestellte fachliche Auswertungen der Träger öffentlicher Belange und Stellungnahmen der Verwaltung ausführlich beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst. Der Planer Fritz Erhard wird mit der Ein- bzw. Überarbeitung der beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplan „Nördlich der Ammerseeestraße“ beauftragt.

2. Unter Maßgabe der gefassten Beschlüsse billigt der Gemeinderat den Bebauungsplan „Nördlich der Ammerseeestraße“ und beauftragt die Verwaltung mit der wiederholten Bürgerbeteiligung sowie der wiederholten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

4. **Vollzug der Baugesetze - Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich "Nördlich der Ammerseestraße"**

**Sachverhalt:**

In der GR-Sitzung am 11.09.2014 wurde die Veränderungssperre für den Bereich des sich derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Nördlich der Ammerseestraße" beschlossen. Diese gilt für einen Zeitraum von zwei Jahren, d.h. bis 11.09.2016

Gemäß § 17 BauGB kann die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert werden.

Da der Bebauungsplan "Nördlich der Ammerseestraße" voraussichtlich erst in den nächsten Wochen Rechtskraft erlangen wird, muss die Veränderungssperre verlängert werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Ammerseestraße" um ein Jahr zu verlängern (11.09.2017).

Abstimmung  
12 : 2

5. **Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Austragshaus u. Garagen; Flur Nr. 643, Gemarkung Pähl**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben (Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Austragshaus und Garage; Fl.Nr. 643, Gemarkung Pähl) liegt im Außenbereich und ist als privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einzustufen. Die Privilegierung wird durch das Amt für Landwirtschaft und Forsten geprüft.

Ebenso hat eine Überprüfung zum emissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit stattzufinden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt für das Bauvorhaben (Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Austragshaus und Garage; Fl.Nr. 643, Gemarkung Pähl) das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung  
13 : 0

GR Czerwenka befindet sich zur Abstimmung nicht im Raum.

6. **Kirchenstiftung St. Laurentius Pähl; Kindergarten "St. Elisabeth" in Fischen - Antrag auf Defizitausgleich im Rahmen der Jahresrechnung 2015;**

**Sachverhalt:**

Der Betriebskostenzuschuss der Gemeinde für das **Jahr 2015** betrug € 21.480,00.

- Laut Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2015 hat sich ein **Betriebskostenüberschuß** i.H.v. € 9.531,03 ergeben.  
Die Gemeinde erhält Ihre Vorauszahlungen für 2015 und den Überschuß 2015 erstattet; insg. € 31.011,03.  
Das Kindergartenjahr 2015 wurde/wird somit seitens der Gemeinde - außerhalb BayKiBiG - mit insgesamt € 0,00 bezuschusst.

Für das **Haushaltsjahr 2016** wird ein Betriebskostenzuschuß i.H.v. € 36.128,00 beantragt (80 %; gemäß Vereinbarung Kirche/Gemeinde von 2013).

Die Mittel sind unter der HHSt. 4641.7069 vorhanden.

Die Abrechnung der Diözese kann der per eMail übersandten Aufstellung entnommen werden.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Pähl genehmigt die Abrechnung für das **Haushalts- und Rechnungsjahr 2015** in Höhe von insgesamt € 31.011,03 (Erstattung samt Vorauszahlungen).

Der **Überschuß** 2015 wird nicht mit laufenden Kosten für das Jahr 2016 verrechnet.  
Die Diözese wird aufgrund der "Nachvollziehbarkeit von Zahlungen" darüber informiert.

Die Diözese wird gebeten die Überzahlung für das Jahr 2015 auszubezahlen.

Die Gemeinde Pähl genehmigt den Betriebskostenzuschuss für das **lfd. Haushaltsjahr 2016** in Höhe von € 36.128,00. Der Betrag wurde gem. rechtskräftigem Haushalt HHSt. 4641-7069 und dem vorliegenden Haushaltsplan der Diözese bereits am 01. Juli 2016 zur Zahlung angewiesen.

**Abstimmung**  
**14 : 0**

7. **Kirchenstiftung St. Laurentius Pähl; Kindergarten "St. Christopherus" in Pähl Antrag auf Defizitausgleich im Rahmen der Jahresrechnung 2015;**

**Sachverhalt:**

Der Betriebskostenzuschuss der Gemeinde für das **Jahr 2015** betrug € 3.560,00.

- Laut Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2015 hat sich ein Defizit i.H.v. € 14.978,88 ergeben.  
Das Kindergartenjahr 2015 wurde/wird somit seitens der Gemeinde - außerhalb BayKiBiG - mit insgesamt € 18.538,88 bezuschusst.

Für das **Haushaltsjahr 2016** wird ein Betriebskostenzuschuss i.H.v. € 7.400,00 beantragt (80 %; gemäß Vereinbarung Kirche/Gemeinde von 2013).

Die Mittel sind unter der HHSt. 4641.7069 vorhanden.  
Die Abrechnung der Diözese kann der per eMail übersandten Aufstellung entnommen werden.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Pähl genehmigt die Abrechnung für das **Haushalts- und Rechnungsjahr 2015** in Höhe von insgesamt € 18.538,88.

Der Betrag wird umgehend an die Diözese überwiesen.

Die Gemeinde Pähl genehmigt den Betriebskostenzuschuss für das **lfd. Haushaltsjahr 2016** in Höhe von € 7.400,00. Der Betrag wurde gem. rechtskräftigem Haushalt HHSt. 4641-7069 und dem vorliegenden Haushaltsplan der Diözese bereits am 01. Juli 2016 zur Zahlung angewiesen.

**Abstimmung**  
**14 : 0**

8. **Kindertagesstätte St. Christopherus Pähl - Zuschuss zur Neuanlegung der Außenanlagen**

**Sachverhalt:**

Die Kath. Kirchenstiftung St. Laurentius Pähl beabsichtigt die Außenanlagen der Kindertagesstätte St. Christopherus Pähl für insgesamt knapp € 70.000 neu anlegen zu lassen.

Dies geschieht insbesondere auch nach Fertigstellung der "Konversion" Bushaltestelle zum Gerätehaus (derzeit AO-Soll € 29.693,69/2016 bei einem HHAns € 25.000/2016).

Der erste Bürgermeister spricht die Empfehlung aus, die Neuanlage der Außenanlagen mit einem "außerplanmäßigen" Zuschuss i.H.v. 20 % zu bezuschussen:

€ 69.373,70 \* 20 % = € 13.874,74

**Beschluss:**

Die Gemeinde Pähl bezuschusst die Neuanlage der Außenanlage der Kindertagesstätte St. Christopherus in Pähl mit € 13.874,74; gem. vorliegendem Angebot der Naturwerk Oberland GmbH vom 21.06.2016.

**Abstimmung**

**0 : 0**

Beschluss wurde zurückgestellt!

**9. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes**

**Sachverhalt:**

1. GR Bittscheidt; Entwässerung Grundstück 807/4, Gemarkung Fischen

GR Bittscheidt berichtet, dass er von einem Bürger (Fl.Nr. 807/4, Gemarkung Fischen) darauf angesprochen wurde, dass bei dem letzten Starkregenereignis dessen Keller durch einen Wassereintritt beschädigt wurde. Das Wasser stammt aus einem Straßentwässerungsrohr, welches sich durch fehlende Reinigung des Rohres, zurückgestaut hat. Der Bürger hat bei ihm darum gebeten, dass das Rohr baldmöglichst gereinigt wird. Bürgermeister Grünbauer erläutert, dass eine Vor-Ort-Besichtigung stattgefunden hat; hier war auch das Wasserwirtschaftsamt zugegen. Mit allen Beteiligten wurde vereinbart, dass im Herbst das Rohr sowie der Entwässerungsgraben gereinigt wird. Dies ist momentan aufgrund der angrenzenden bewirtschafteten Grundstücke nicht möglich. Der Bauhof ist aber bereits informiert und wird die Maßnahme sobald möglich durchführen.

GR Graf berichtet, dass sich der betroffene Bürger auch an ihn gewendet hat. Er ist der Meinung, dass das Rohr sowie der Entwässerungsgraben sofort gereinigt werden müssen um einen erneuten Wassereintritt zu vermeiden. Bestimmte Arbeiten müssten dann gemacht werden, wenn sie erforderlich seien.