

## Urschrift

### Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

# Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung  
im Sitzungssaal des Rathauses Pähl

**am 28.04.2016**

## I. Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Vollzug der Baugesetze - Entwurfsvorstellung Bebauungsplan "Gerwerbegebiet Pähl Süd 2. Bauabschnitt"
3.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier bis sechs Wohneinheiten Flur Nr. 263/1 Gemarkung Pähl
4.	Vollzug der Baugesetze - Sanierung der Hofstelle Kerschlach 7 - Tektur und modifizierter Planentwurf v. 15.03.2016, Gemarkung Pähl FINr. 3164
5.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung eines Zweifamilienhauses und EFH auf Flur Nr. 580/14 und 580/15 Gemarkung Fischen mit Garagen und Carports
6.	Beauftragung des Erschließungsträgers KFB Baumanagement GmbH für die Erschließung des Baugebietes "Tassilostraße Süd Bergfeld"
7.	Straßenbenennung des öffentlichen Feld- und Waldweges FI.Nr. 1638, Gemarkung Pähl
8.	Erschließung Stich Tutzinger Straße - Rechtmäßigkeit der Herstellung ohne Bebauungsplan; Abwägungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB
9.	Fassadengestaltung Archiv in der kleinen Schule
10.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

## II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

### ANWESEND

Name

Bemerkung

### Vorsitzender

Werner Grünbauer

### Mitglieder

Alexander Zink

Wolfgang Czerwenka

Richard Graf

Daniel Greinwald

Günther Hain

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

ab 19:34 Uhr  
ab 19:49 Uhr anwesende

**Abwesend (entschuldigt)**

Thomas Baierl  
Daniel Bittscheidt  
Gerhard Müller

**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 21.04.2016 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 21.04.2016 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 19.05.2016.

## **Begrüßung**

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 21.04.2016 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 07.04.2016.

#### **Beschluss:**

Das Protokoll (öffentlicher Teil) vom 07.04.2016 wird genehmigt.

**Abstimmung**  
**10 : 0**

### **2. Vollzug der Baugesetze - Entwurfsvorstellung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pähl Süd 2. Bauabschnitt"**

#### **Sachverhalt:**

In der Gemeinderatssitzung am 14.01.2016 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Pähl Süd 2. Bauabschnitt" beschlossen, um eine Erweiterung des Gewerbegebietes zu ermöglichen.

Der Architekt LAE Fritz Erhard stellt den Entwurf des Bebauungsplanes vor und erläutert die entsprechenden Festsetzungen.

Der Planer Fritz Erhard erläutert den Gemeinderäten den Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Pähl Süd 2. BA". Die Festsetzungen orientieren sich dabei am 1. Bauabschnitt des Gewerbegebietes, jedoch wurde eine höhere GRZ festgelegt. Auch ist diesmal ein Rahmengrün vorgesehen anstelle von einzelnen Begrünungen pro Parzelle, die meistens nicht umgesetzt werden. Das Rahmengrün kann jedoch aufgrund der zu geringen Breite nicht als Ausgleichsfläche verwendet werden. Hier stand jedoch die Abwägung "mehr Gewebegründung" gegen "Ausgleichsfläche", und es wurde sich in vorheriger Absprache mit Bürgermeister Grünbauer für mehr Gewerbefläche im Entwurf entschieden. Ausnahmsweise sind auch wieder Betriebsleiterwohnungen im Quartier West erlaubt. Um Problemen aufgrund Lärmemissionen vorzubeugen sollten die Gemeinde bei der Auswahl der Betriebe diesbezüglich vorsortieren.

#### **Beschluss 1:**

Festsetzung 5.1 (Ergänzung): Flachdächer sind nur bei untergeordneten Gebäuden zulässig und extensiv zu begrünen.

Festsetzung 5.2 (Ergänzung): Gründächer/extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

**Abstimmung**  
**9 : 3**

#### **Beschluss 2:**

Festsetzung 10.1 (Änderung) und Plan M 1:1000: Änderung auf 65 dB(A) für beide Quartiere.

**Abstimmung**  
**12 : 0**

**Beschluss 3:**

Festsetzung 5.4 (Änderung): PV-Anlagen sind bis zu 3/4 der Dachflächengröße, bezogen auf die sonnenexponierte Seite des Daches, zulässig.

**Abstimmung**  
**12 : 0**

**Beschluss 4:**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pähl Süd 2. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 19.04.2016 des Architekt LAE Fritz Erhard (Lenggries) und beauftragt die Verwaltung mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

**Abstimmung**  
**12 : 0**

**3. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier bis sechs Wohneinheiten Flur Nr. 263/1 Gemarkung Pähl**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben (Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier bis sechs Wohneinheiten, Fl.Nr. 263/1, Gemarkung Pähl) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlich der Urtlangerstraße".

Die Fl.Nr. 263/1 liegt im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes. Die Festsetzungen galten ursprünglich für die Gesamtfläche aus Fl.Nr. 263 und 263/1. Für die Flur Nr. 263 wurden 2 Wohneinheiten für die Althofstelle und zusätzlich 3 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Festsetzungen sehen für die Fl.Nr. 263/1 keine Bebauung vor.

Das (nachträgliche) Bau-/Nutzungsrecht besteht nur für die Fl.Nr. 263. Demnach besteht kein Baurecht für FlurNr. 263/1.

**Beschluss:**

Beschluss zu Frage 1

**Abstimmung**  
**0 : 12**  
Antrag zu Frage 1 abgelehnt

**Beschluss:**

Beschluss zu Frage 2

**Abstimmung**  
**0 : 12**  
Antrag zu Frage 2 abgelehnt

**Beschluss:**

Beschluss zu Frage 3

**Abstimmung**  
**0 : 12**  
Antrag zu Frage 3 abgelehnt

**Beschluss:**  
Beschluss zu Frage 4

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

keine Abstimmung notwendig sh. Ergebnis Fragen 1-3

**4. Vollzug der Baugesetze - Sanierung der Hofstelle Kerschlach 7 - Tektur und modifizierter Planentwurf v. 15.03.2016, Gemarkung Pähl FINr. 3164**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben des Bauamtes Weilheim vom 23.03.2016 wurde dort eine Planänderung eingereicht, über die der Gemeinderat über das Einvernehmen zu entscheiden hat.

In der Sitzung vom 17.12.2015 hat der Gemeinderat diesen Antrag bereits behandelt und in der Fassung vom 02.11.2015 abgelehnt.

In der Fassung vom 13.03.2016 wird erneut die veränderte Lage des "Maulaufreisser-Stadels" mit der Öffnung nach Westen hin mit deutlich reduzierten Abmessungen beantragt (sh. Plan). Lt. Schreiben des Bauamtes wäre sowohl aus Sicht des Bauamtes als auch Denkmalamtes die geänderte Fassung genehmigungsfähig.

Für das gesamte Bauvorhaben wurde ein Stellplatznachweis für ein Einfamilienhaus erbracht. Sowohl Größe als auch Bauausführung und Nutzung sind dazu geeignet, das Vorhaben zumindest als Zweifamilienhaus mit Arbeitsstätte bzw. Einliegerwohnung zu bewerten. Hierfür ist ein Stellplatznachweis von mindestens drei Garagen und drei Stellplätzen zu erbringen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat befürwortet grundsätzlich die baulichen Veränderungen des Stadels in der Planfassung vom 15.03.2016. Aufgrund des fehlenden Stellplatznachweises in geeigneter Form empfiehlt die Verwaltung, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat lehnt den geänderten Bauantrag ab.

**Abstimmung**  
**12 : 0**

Der Bauantrag wird abgelehnt.

**5. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung eines Zweifamilienhauses und EFH auf Flur Nr. 580/14 und 580/15 Gemarkung Fischen mit Garagen und Carports**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben (Errichtung eines Zweifamilienhauses und Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 580/14 und 580/15, Gemarkung Fischen mit Garagen und Carports) ist nach § 34 BauGB zu bewerten.

Die beiden Bauvorhaben fügen sich in die Umgebungsbebauung ein.

## Beschluss:

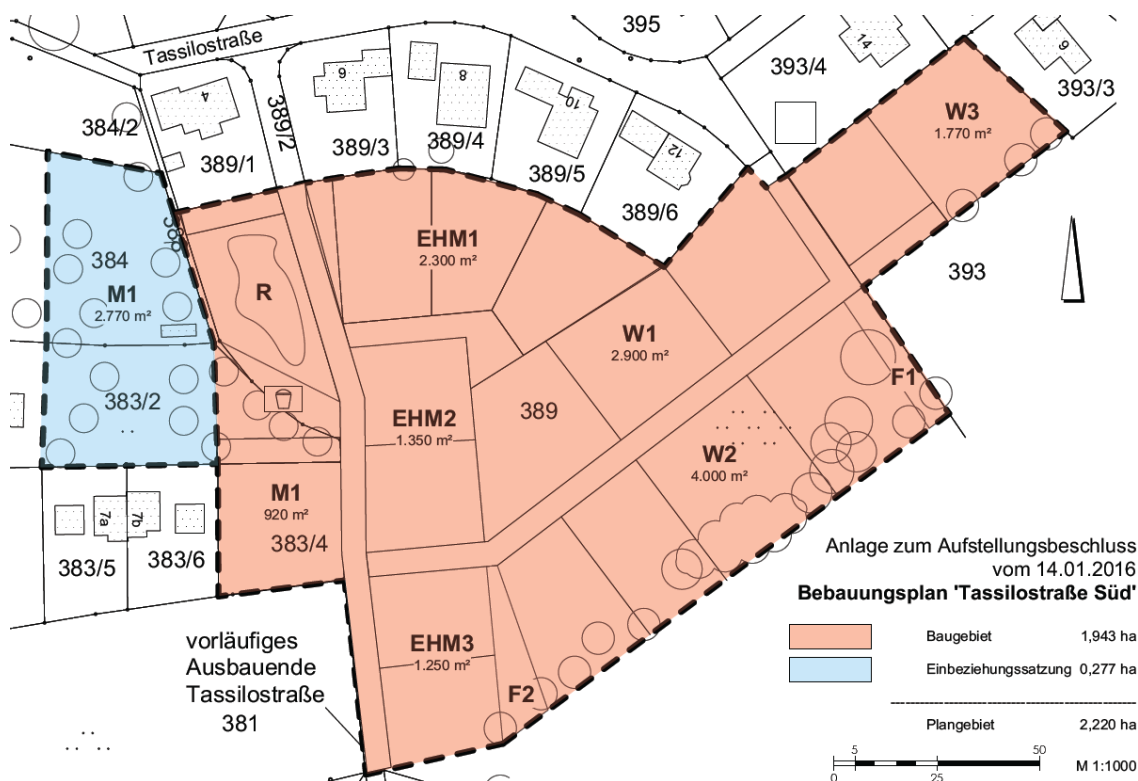
Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben (Errichtung eines Zweifamilienhauses und Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 580/14 und 580/15, Gemarkung Fischen mit Garagen und Carports) zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung  
12 : 0

## 6. Beauftragung des Erschließungsträgers KFB Baumanagement GmbH für die Erschließung des Baugebietes "Tassilostraße Süd Bergfeld"

### Sachverhalt:

Für die Erschließung des geplanten Baugebietes "Tassilostraße Süd Bergfeld" wurde vom Erschließungsträger KFB Baumanagement GmbH ein Kostenangebot vorgelegt. Dieses bezieht sich auf die voraussichtliche Gesamt-Baufläche von ca. 14.490 m<sup>2</sup> entsprechend der möglichen Parzellierung:



Die einzelnen Positionen können dem angefügten Angebot entnommen werden.

Der Gesamtbetrag beläuft sich pauschal auf 32.930 € netto. Dies entspricht 2,28 €/m<sup>2</sup> (2,71 € brutto), bezogen auf 14.490 m<sup>2</sup> Netto-Baufläche.

Nachrichtlich: Punkt 7 des Angebotes kann sich aufgrund der geringen Anzahl der Grundstückseigentümer im Laufe des Verfahrens um 2.000 € reduzieren (30.930 € netto; 2,13 €/m<sup>2</sup> netto bzw. 2,53 €/m<sup>2</sup> brutto).

Vorgehen des Erschließungsträgers:

Der Erschließungsträger handelt nach den Beschlüssen (Bebauungsplan) und übernimmt dabei im ganzheitlichen Umgriff sämtliche anfallenden Arbeiten.

Die Gemeinde hat hierzu im Vorfeld einen städtebaulichen Vertrag mit den beteiligten Grundstückseigentümern notariell zu schließen. Bis auf einen Beteiligten (derzeit im Ausland) wurde dieser von allen beteiligten Grundstückseigentümern unterzeichnet.

Dieser städtebauliche Vertrag ist das Fundament für die weiteren Arbeiten durch den Erschließungsträger. Anschließend bringt der beauftragte Erschließungsträger alle Parteien (sog. Sparten) an einen Tisch; anschließend werden durch diesen Kostenerstattungsverträge mit den jeweiligen momentanen Eigentümern geschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss zum jeweiligen Bebauungsplan hat erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit den Grundstückseigentümern zu erfolgen; zeitgleich erfolgt die Beauftragung des Erschließungsträgers.

Für die Gemeinde entfällt z.B. die Umsetzung des öffentlich-rechtlichen Erschließungsbeitragsrechts inkl. Widerspruchsverfahren, der Erschließungsträger kann mit den zu beauftragenden Firmen, Ingenieuren und Planern Festpreise vereinbaren - die Gemeinde müsste hier das öffentliche Ausschreibungsrecht anwenden und im Rahmen der HOAI nicht verhandelbare Honorarzahungen leisten -, der Erschließungsträger bringt die Maßnahme in Gänze zum Abschluss und begleitet diese bis zum Ablauf der Gewährleistungsfristen gegenüber den beauftragten und ausführenden Baufirmen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beauftragt den Erschließungsträger KFB Baumanagement GmbH mit der Erschließung des geplanten Baugebietes "Tassilostraße Süd Bergfeld" entsprechend dem Angebot vom 29.12.2015 mit derzeit 32.930 € netto (das entspricht 2,28 €/m<sup>2</sup> netto).

**Abstimmung**  
**12 : 0**

#### **7. Straßenbenennung des öffentlichen Feld- und Waldweges Fl.Nr. 1638, Gemarkung Pähl**

##### **Sachverhalt:**

Auf Fl.Nr. 2453, Gemarkung Pähl wurde das Bauvorhaben "Milchviehstall" genehmigt.

Um sicherzustellen, dass z.B. Rettungsfahrzeuge den Betrieb problemlos finden, muss eine Straßenbenennung des Zufahrtsweges auf Fl.Nr. 1638, Gemarkung Pähl sowie eine Hausnummernzuteilung erfolgen.

Das Recht öffentlichen Straßen Namen zu geben, ist eine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinde und bedarf eines Gemeinderatsbeschlusses.

Für den Weg Fl.Nr. 1638 (gewidmet als öffentlicher Feld- und Waldweg), Gemarkung Pähl wird die Benennung **Eichwies** vorgeschlagen.

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt für den öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 1638, Gemarkung Pähl die Straßenbenennung "**Eichwies**".

**Abstimmung**  
**12 : 0**

#### **8. Erschließung Stich Tutzinger Straße - Rechtmäßigkeit der Herstellung ohne Bebauungsplan; Abwägungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB**

##### **Sachverhalt:**

Der "Stich Tutzinger Straße" soll gemäß Beschluss vom 12.03.2015 erstmalig hergestellt werden. Voraussetzung für die (endgültige) Abrechnung der Erschließungsbeiträge ist neben der baulichen Fertigstellung der Erschließungsanlage auch das Vorhandensein eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 125 Abs. 1 BauGB).

Für den Bereich der Erschließungsmaßnahme „Stich Tutzingener Straße“ gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Straße liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Daher ist es entsprechend § 125 Abs. 2 BauGB erforderlich, einen Abwägungsbeschluss dahingehend zu fassen, dass die endgültig herzustellende Erschließungsanlage den in § 1 Absätze 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entspricht.

Der Abwägungsbeschluss ist formelle Voraussetzung für die (endgültige) Erhebung der Erschließungsbeiträge.

### **Abwägung gemäß § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB:**

#### **Historische Entwicklung**

Die "Stich Tutzingener Straße" liegt im unbebauten Innenbereich (§ 34 BauGB). Einen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich nicht. Durch die Straße werden 5 Grundstücke erschlossen. Eine endgültige Herstellung des "Stich Tutzingener Straße" ist bisher nicht erfolgt. Es konnten daher bislang auch keine Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches erhoben werden.

#### **Abwägungsrelevante Belange, Abwägung**

Nach § 125 Abs. 1 BauGB setzt die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen einen Bebauungsplan voraus. Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so dürfen die Anlagen (rechtmäßig) nur hergestellt werden, wenn sie gemäß § 125 Abs. 2 BauGB den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen.

Diese Anforderungen beziehen sich auf die Anpassung an die Ziele der Raumordnung, die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung, die Berücksichtigung öffentlicher Belange und nicht zuletzt die gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange. Die jeweiligen Anforderungen werden nachfolgend erläutert.

#### **Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB:**

Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pähl vom 31.03.2015 liegen die Grundstücke im unbeplanten Innenbereich mit der Ausweisung Wohngebiet.

Die Herstellung der Erschließungsanlage "Stich Tutzingener Straße" widerspricht daher nicht den Zielen der Raumordnung.

#### **Allgemeine Planungsgebote gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB:**

Die Ausführungsplanung zur endgültigen Herstellung der Straße sind dem Gemeinderat bekannt und wurden bereits in vorhergehenden Sitzungen diskutiert und beschlossen.

Private Belange wurden mit der vorgesehenen Ausführungsplanung berücksichtigt.

Die Richtlinien für den Straßenbau sind eingehalten, so dass auch Rettungsfahrzeuge die Grundstücke erreichen können.

Die Leitungen der Versorgungsträger (Strom, Telefon, Trinkwasser) sowie die Entsorgungsleitungen (Schmutzwasserkanalisation) liegen bereits in der Straße.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers der Straße werden zwei Sickerschächte eingebaut.

#### **Fazit:**

Der "Stich Tutzingener Straße" entspricht den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB formulierten Anforderungen und wird somit rechtmäßig erstmalig hergestellt.

#### **Beschluss:**

Als Voraussetzung für die rechtmäßige Herstellung der Erschließungsanlage "Stich Tutzingener Straße", wird die oben dargestellte Abwägung (§ 1 Abs. 4 bis 7 BauGB) beschlossen.

Die Erschließungsanlage "Stich Tutzingener Straße" entspricht den Anforderungen des § 125 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB.



**9. Fassadengestaltung Archiv in der kleinen Schule**

**Sachverhalt:**

Im Zuge der Fassadenrenovierung bittet der Freundeskreis Ortsgeschichte an der Fassade im Eingangsbereich darum, einen Hinweis auf das Archiv anbringen zu dürfen. Hierzu wurden verschiedene Vorschläge vorbereitet. Der Gemeinderat sollte hierüber entscheiden, ob dies zulässig ist und welchen Vorschlag der Gemeinderat preferiert.

**Beschluss:**

Der Ortsverein sollte in Abstimmung mit den beiden für öffentliche Plätze beauftragten Gemeinderäten Schlierf und Bittscheidt eine Lösung erarbeiten.

**Abstimmung**  
**12 : 0**

**10. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes**

**Sachverhalt:**

1. neuer Standort Anschlagtafel Sternstraße

Bürgermeister Grünbauer gibt bekannt, dass die Anschlagtafel Sternstraße nun auf dem Grundstück von Frau Weichard aufgestellt wird. Eine entsprechende Vereinbarung wurde geschlossen.

2. GR Graf; Beginn Bauarbeiten Erweiterung Gewerbegebiet

Bürgermeister Grünbauer antwortet, dass dies momentan noch nicht gesagt werden kann. Das Bauleitplanverfahren könnte im Oktober abgeschlossen sein, so dass eventuell ab Januar 2017 Baurecht auf den einzelnen Parzellen besteht.

3. GRin Klafs; Stand Asylbewerber

Bürgermeister Grünbauer antwortet, dass lt. Zeitungsbericht die Hirschbergalm in ca. 2 Wochen bezugsfertig ist. Nähere Informationen liegen ihm ebenfalls nicht vor.

4. GR Hain; Beleuchtung KiGa Fischen

GR Hain gibt einen anonymen Brief bekannt, in welchem darauf hingewiesen wird, dass die Beleuchtung am Gebäude des KiGa Fischen auch in der Nacht durchgehend brennt. Bürgermeister Grünbauer bittet Herrn Hain, dies mit Bauhofleiter Toni Neumayr zu besprechen.