

## Urschrift

### Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

# Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung  
im Sitzungssaal des Rathauses Pähl

**am 30.06.2016**

## I. Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil:

|    |  |
|----|--|
| 1. | Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)  |
| 2. | Vollzug des Bay. Straßen- und Wegegesetzes; Widmung der Verlängerung und des neu erschlossenen Straßenabschnittes „Zahlfeldstraße“, Fl.Nr. 310/8 zur Ortsstraße nach Art. 6 i.V.m. Art. 46 Abs. 2 BayStrWG |
| 3. | Vollzug der Baugesetze - Antrag Überdachung Terasse FINr. 1275/4, Gemarkung Pähl   |
| 4. | Beratung über die Vergabekriterien Einheimischenmodell   |
| 5. | Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes   |

## II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

### ANWESEND

Name

Bemerkung

#### Vorsitzender

Werner Grünbauer

#### Mitglieder

Alexander Zink

Thomas Baierl

Daniel Bittscheidt

Wolfgang Czerwenka

Richard Graf

ab 19:34 Uhr anwesend

Günther Hain

Ursula Herz

Robert Kergl

Claudia Klafs

Helmut Mayr

Stephan Schlierf

ab 19:32 Uhr anwesend

#### Abwesend (entschuldigt)

Daniel Greinwald

Gerhard Müller  
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 23.06.2016 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 23.06.2016 ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19:30 Uhr eröffnet und um 21:10 Uhr beendet.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Werner Grünbauer  
1. Bürgermeister

Christiane Singer

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 21.07.2016.

## Begrüßung

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 23.06.2016 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 09.06.2016.

#### Beschluss:

Das Protokoll (öffentlicher Teil) vom 09.06.2016 wird genehmigt.

Abstimmung  
10 : 0

### 2. Vollzug des Bay. Straßen- und Wegegesetzes; Widmung der Verlängerung und des neu erschlossenen Straßenabschnittes „Zahlfeldstraße“, Fl.Nr. 310/8 zur Ortsstraße nach Art. 6 i.V.m. Art. 46 Abs. 2 BayStrWG

#### Sachverhalt:

Nach Vorliegen der Voraussetzungen für die Widmung der neu erschlossenen Zahlfeldstraße bedarf es der formellen Widmung nach Art. 6 BayStrWG. Die Straße ist nach Art. 3 Abs.1 Nr. 2 BayStrWG als Ortsstraße zu klassifizieren.

Ein Teil der Zahlfeldstraße ist bereits als Ortsstraße gewidmet (im Lageplan rosa eingezeichnet). Durch den in den letzten Monaten erfolgten Ausbau der Zahlfeldstraße wurde der Straßenverlauf in Richtung Westen verlängert um alle Grundstücke zu erschließen.

Der Anfangspunkt der Verlängerung beginnt östl. am Ende der bereits gewidmeten Zahlfeldstraße, zw. Fl.Nr. 310/3 und 310/10 und endet westl. am Eigentümerweg Fl.Nr. 315/4 mit einer Länge von 59 m (im Lageplan rot eingezeichnet).

Der Widmungsbeschluss ist durch den Gemeinderat zu befassen.



#### Beschluss:

Die hergestellte Erschließungsstraße „Zahlfeldstraße“ wird gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG als Ortsstraße (Art. 3 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG) gewidmet.



**Abstimmung**  
**11 : 0**

### **3. Vollzug der Baugesetze - Antrag Überdachung Terrasse Fl.Nr. 1275/4, Gemarkung Pähl**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben (Überdachung Terrasse; Fl.Nr. 1275/4, Gemarkung Pähl) ist nach § 34 BauGB zu behandeln und weist keine Besonderheiten auf.

#### **Beschluss:**

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Bauvorhaben (Überdachung Terrasse; Fl.Nr. 1275/4, Gemarkung Pähl).

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

### **4. Beratung über die Vergabekriterien Einheimischenmodell**

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Pähl vergibt Grundstücke im Einheimischen-Modell und hat dafür Richtlinien zu erlassen. Auf Vorschlag des Bürgermeisters wurden die bisherigen Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken im Einheimischenmodell modifiziert. Darin werden nun insbesondere Schwerbehinderte, Lebenspartnerschaften und die Pflege von Angehörigen mit berücksichtigt. Der Entwurf wurde im Vorfeld einem Fachanwalt zur Prüfung vorgelegt.

### **Richtlinien zur Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Pähl im Einheimischen-Modell**

Fassung vom 21.06.2016

„Die Gemeinde Pähl verfolgt das gesetzliche Ziel, den Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung zu decken (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Aufgrund der angespannten Wohnraumsituation ist es insbesondere für Einkommensempfänger mit geringen oder durchschnittlichen Einkommen schwierig, bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde Pähl zu erwerben. Betroffen hiervon sind insbesondere junge Familien und Familien mit Kinder. Deshalb hat sich die Gemeinde Pähl dazu entschlossen, kostengünstiges Bauland zur Errichtung von Wohnraum im Einheimischen-Modell bereitzustellen.

Für die Vergabe von Wohnbauparzellen im Einheimischen-Modell gibt sich die Gemeinde folgende Richtlinien:

Maßgeblich ist jeweils die Person des Antragstellers. Soweit ausdrücklich geregelt, werden dem Antragsteller Umstände anderer Personen wie z. B. Grundstücke oder das Einkommen des

Ehegatten bzw. Lebenspartners zugerechnet. Hierzu erklärt der Antragsteller, dass die im Fragebogen hierzu gestellten Fragen wahrheitsgemäß und vollständig beantwortet wurden.

Bei Nichteinhaltung kann die Gemeinde die den Differenzbetrag zwischen dem Kaufpreis und erzielbaren Preis zum Zeitpunkt des Erwerbs verlangen. Der erzielbare Preis wird vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Weilheim-Schongau ermittelt. Sämtliche Kosten hierfür hat der Begünstigte des Einheimischen-Modells zu tragen.

Ehepaare bzw. Lebenspartnerschaften (LPartG) können nur ein Grundstück erwerben. Es bleibt den Partnern überlassen, selbst zu entscheiden, wer den Antrag stellt.

Ein Miteigentumsanteil des nicht antragstellenden Partners kann im Rahmen der notariellen Beurkundung vereinbart werden.

### **A. Antragsberechtigte Personen**

1. Antragsberechtigt sind nur Personen die mindestens 21 Jahre und höchstens 60 Jahre alt sind.
2. Nicht antragsberechtigt sind Personen, die selbst oder deren Ehegatte oder Lebenspartner, bereits früher ein Wohnbaugrundstück von der Gemeinde Pähl im Einheimischen-Modell erhalten haben.
3. Antragsberechtigt sind nur Personen, die ununterbrochen seit mindestens 5 Jahren in der Gemeinde Pähl mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Antragsberechtigt sind auch Personen, die früher oder mit Unterbrechungen mindestens 5 Jahre mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Pähl gemeldet waren.
4. Von der Antragsberechtigung ausgeschlossen sind Personen, die zu Wohnzwecken bebaubaren oder bebauten Grundbesitz in der Gemeinde als Eigentümer oder Erbbauberechtigter haben. Immobilien, die mit einem Wohnrecht oder Nießbrauchrecht zugunsten Dritter auf deren Lebenszeit belastet sind, bleiben außer Betracht.
5. Von der Antragsberechtigung ausgeschlossen sind auch Personen, deren zu versteuerndes Einkommen € 50.000,00 - bei Ehepaaren 70.000,00 € - überschreitet. Die vorstehende Grenze erhöht sich für jedes kindergeldberechtigtes Kind um € 8.000,00 pro Kind. Ebenso können Pflegebeiträge, die nicht von Pflegekassen oder gesetzlichen Leistungsträgern übernommen werden mit geeignetem Nachweis zugerechnet werden. Maßgeblich ist der Durchschnitt der letzten drei bestandkräftigen Steuerbescheide bzw. ein aktueller Leistungsnachweis zur Pflegestufe gem. SGB.
6. Antragsberechtigt sind nur Personen, die für den Kauf des Grundstückes und die Errichtung eines entsprechenden Gebäudes einen geeigneten Finanzierungsnachweis bei Antragstellung vorlegen.
7. Bei den obigen Ziffern 2, 4, 5 wird nicht nur auf die Person des Antragstellers sondern auch auf den Ehegatten oder den Partner nach Lebenspartnerschaftsgesetz abgestellt. Das zu versteuernde Einkommen wird mithin addiert. Immobilien des Ehegatten bzw. Lebenspartners sind den Vorgaben gem. Punkt 4 zu bewerten und dem Antragsteller zuzurechnen.

|    |  |          |
|----|--|----------|
| 1. | die zum Zeitpunkt der Antragstellung ununterbrochen 5 Jahre in Pähl mit Hauptwohnsitz gemeldet sind: | 5 Punkte |
| 2. | Für jedes weitere Hauptwohnsitzjahr in Pähl: (max. 25 Punkte)  | 1 Punkt  |

|    |  |                   |
|----|--|-------------------|
| 3. | Antragsteller, die zum Zeitpunkt der Antragstellung in der Gemeinde nicht mehr gemeldet sind, jedoch mehr als fünf Jahre mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Pähl gemeldet waren.  | 1/2 Punkt je Jahr |
| 4. | Ehepaare und eingetragene Lebens-partnerschaften erhalten einen Zuschlag von   | 5 Punkte          |
| 5. | Jedes Kindergeld berechnete Kind des Antragstellers unter 18 Jahren, sofern dieses bisher mit Hauptwohnsitz beim Antragsteller wohnt und anzunehmen ist, dass es auch weiterhin in Zukunft dort wohnen wird  | 10 Punkte         |
| 6. | Je schwerbehinderte Person bei Schwerbehinderungsgrad von 50 % oder mehr, sofern diese Person bisher mit Hauptwohnsitz beim Antragsteller wohnt und dort voraussichtlich auch in Zukunft weiterhin wohnen wird   | 8 Punkte          |
| 7. | Antragsteller oder deren Ehegatten oder Lebenspartner, deren Eltern, Elternteile oder direkte Abkömmlinge zum Zeitpunkt der Antragstellung nachweislich ab Pflegestufe 1 pflegebedürftig sind und ein Bauantrag nach DIN 18040-2 gestellt wird ab Pflegestufe 1 (zum Zeitpunkt der Antragstellung) | 8 Punkte          |
| 8. | Unterschreitung der Einkommens-höchstgrenze nach A. Ziffer 5. um volle € 5.000,00 bis zu einer Unterschreitung von höchstens € 30.000,00   | 2 Punkte          |

### **C. Regelungen des Kaufvertrages**

Die Regelungen des Kaufvertrages richten sich nach dem Mustervertrag der Gemeinde Pähl für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Einheimischen-Modell. Dieser wird fortlaufend für Neuabschlüsse an die aktuelle Rechtsprechung und Gesetzgebung angepasst.

#### Wesentlicher Vertragsinhalt:

- Baupflicht innerhalb von 5 Jahren ab Bebaubarkeit
- Selbstnutzungspflicht für 15 Jahre ab Bezugsfähigkeit
- Veräußerungsverbot für die Dauer der Selbstnutzungspflicht und Baupflicht
- Bei Verstoß gegen die unter A. angegebenen Voraussetzungen hat die Gemeinde wahlweise die Möglichkeit,
- ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde bei Verstoß gegen die Einheimischenbindung (15 Jahre Selbstnutzungspflicht) auszuüben.
- oder eine Aufzahlungsverpflichtung bei Verstoß gegen die Einheimischenbindung
- Wiederkaufsrecht der Gemeinde bei Falschangaben des Antragstellers oder
- Verzicht auf Schadensersatz und Entschädigungsansprüche insbesondere Gebäudeentschädigung, falls das Einheimischen-Modell aus europarechtlichen Gründen rückabgewickelt werden müsste.

### **D. Antragsfrist, Stichtag, Abweichung**

Die Gemeinde legt für jedes Baugebiet eine Frist fest, innerhalb derer die Antragsunterlagen nach Ausschreibung der Grundstücke vollständig bei der Gemeinde eingegangen sein müssen. Diese Frist beträgt 10 Wochen + 2 Wochen Nachfrist ab Bekanntmachung durch öffentlichen Aushang.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Anträge ist der Ablauf der vorgenannten Frist als Stichtag. Änderungen hat der Antragsteller der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen. Für die Vorlage weiterer und ergänzender Unterlagen beträgt die Nachfrist maximal 2 Wochen.

(Alternative: Als Stichtag könnte auch der Tag der Entscheidung des Gemeinderats festgelegt werden. Dann sind die Antragsteller verpflichtet, Änderungen bis dahin dem Gemeinderat unverzüglich zu benennen.)

Die Gemeinde behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von diesen Richtlinien abzuweichen.“

Pähl, 30.06.2016

Abstimmung über Nr. 7 Punkt 2 (Anzahl maximale Punkte für Hauptwohnsitz in Pähl):

6 : 6 (Stimmengleichheit, Antrag abgelehnt)

Die maximale Punktezahl wird auf 20 Punkte geändert.

Abstimmung über Dauer der Bindungsfrist (15 oder 20 Jahre):

10 Stimmen für 15 Jahre

2 Stimmen für 20 Jahre

Die Bindungsfrist verbleibt bei 15 Jahren.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Vergaberichtlinien in der vorgeschlagenen Fassung. Die Höchstpunktzahl für den Hauptwohnsitz in Pähl wird auf 20 Punkte geändert.

**Abstimmung**

**11 : 1**

## **5. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes**

### **Sachverhalt:**

#### 1. Bürgermeister Pähler Schlucht:

Es gibt ein neues Gutachten, welches die Vorwürfe gegen Frau Scherping-Beck widerlegt. Dieses Gutachten ist eindeutig und wurde durch die Staatsanwaltschaft beauftragt. Das Gutachten darf öffentlich verwendet werden.

GR Bittscheidt ist der Meinung, dass durch die Schlucht eine Hochwassergefahr für den Ort besteht. Es sei ein Problem, wenn der Naturschutz der Eigentümerin den notwendigen Eingriff verweigern will. Dieses Ergebnis ist für den Ort sehr wichtig, um die Hochwasserproblematik einzudämmen.

#### 2. Bürgermeister Grünbauer; Hochwasserschutz:

Es gibt drei größere Gewässer 3. Ordnung im Gemeindegebiet. Vor einiger Zeit wurde ein Zuschuss für die Erstellung eines Gewässerentwicklungskonzeptes beantragt; hierüber ist jedoch noch nicht entschieden. Außerdem hat er vom WWA eine erneute Stellungnahme zur Hochwassergefahr am Burgleitenbach erbeten. Das WWA ist der Meinung, dass seit Installation des Fangnetzes keine Gefahr besteht.

Bürgermeister Grünbauer sieht eine Verklausungsgefahr durch das vorhandene Totholz im Bach. Das Holz kann während eines Hochwassers nicht mehr geborgen werden; dies muss im Vorfeld geschehen. Deshalb wurde nochmals die Frage an das WWA gestellt, ob eine Gefahr besteht oder nicht.

#### 3. Bürgermeister Grünbauer; Wahltermin Bürgermeisterwahl

Der beschlossene Wahltermin für die Bürgermeisterwahl am 07.05.2017 wurde durch das LRA bestätigt.

#### 4. Bürgermeister Grünbauer; Defibrillator wurde am Segelclub installiert

#### 5. GRin Klafs; Hotspots W-Lan

GRin Klafs sagt, dass die Flüchtlinge in der Hirschbergalm noch kein Internet haben. Sie möchte wissen, wann die W-Lan Hotspots eingerichtet werden. Bgm. Grünbauer antwortet, dass es hierzu noch keine weiteren Informationen gibt.

#### 6. GRin Klafs; Unfall an der alten Post

GRin Klafs erläutert, dass ein Unfall mit Personenschaden am Übergang Kremstraße / Tutzingstraße an der Kurve aufgrund der unübersichtlichen Situation passiert ist. Sie möchte wissen, ob eine Kennzeichnung angebracht werden kann, dass nur auf Höhe der Verkehrsinsel die Straße gequert werden soll. Bürgermeister Grünbauer antwortet, dass dies mehrfach Gegenstand der Verkehrsschau war; hier hat jedoch das LRA zu entscheiden und dieses hat hierzu nichts festgelegt. GRin Herz schlägt vor, dass Herr Grünbauer hierüber mit der Rektorin der Grundschule spricht. Eventuell können die Lehrer die Strecke mit den Kindern ablaufen und diesen erklären, wo die Straße gequert werden darf. Bürgermeister Grünbauer sagt zu.

#### 7. GR Baierl; Ferienpass

GR Baierl fragt, ob auch in diesem Jahr von der Gemeinde ein Zuschuss i.H.v. 600 € für den Ferienpaß ausbezahlt wird und ob dies ohne Antrag möglich ist. Dies wird von Bürgermeister Grünbauer bejaht. Die Verwaltung wird die Auszahlung entsprechend veranlassen.