

Urschrift

Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung
im Saal des Pfarr- und Gemeindezentrum

am 04.02.2021

I. Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen
3.	Bauleitplanung - Aufstellungsbeschluss "Eichenstr." 3. Änderung nach 13 a BauGB
4.	Bauleitplanung - 3. Änderung des Bebauungsplan "Eichenstr."; Entwurfsvorstellung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5.	Bauleitplanung - Bebauungsplan Kapellenfeld; Entwurfsvorstellung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
6.	Vollzug der Baugesetze - Abriss Stadel und Anbau FINr. 100 und 100/2 Pähl
7.	Vollzug der Baugesetze - Tektur zur bestehenden Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 550/53, Gemarkung Fischen
8.	Vollzug der Baugesetze - An- und Umbau eines bestehenden landwirtschaftlichen Stadels, FINr. 1640, Gemarkung Pähl
9.	Soziale Angelegenheiten - Errichtung eines neuen Kinderspielplatzes Nähe Schleiferanger FINr. 389
10.	Kindergartenübergang - Auftragsvergabe Fundamentarbeiten
11.	Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen
12.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

ANWESEND

Name

Bemerkung

Vorsitzender

Werner Grünbauer

Mitglieder

Ursula Herz

Thomas Baierl

Daniel Bittscheidt

Torsten Blaich

Richard Graf

Claudia Klafs

verlässt um 22:51 Uhr die
Sitzung

Mirja Mattes

Helmut Mayr

Andreas Ottinger

Irene Popp

Martin Promberger

Johanna Spiel

ab TOP 9 abwesend

Abwesend (entschuldigt)

Gerhard Müller

Franz Wörl

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 28.01.2021 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 28.01.2021 ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19:30 Uhr eröffnet und um 22:25 Uhr beendet.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Werner Grünbauer

1. Bürgermeister

Christiane Singer

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 18.03.2021.

Begrüßung

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 28.01.2021 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 14.01.2021.

Beschluss:

Das Protokoll (öffentlicher Teil) vom 14.01.2021 wird genehmigt.

Abstimmung
12 : 0

2. Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen

Sachverhalt:

Gemäß Art. 52 Abs. 3 GO sind in nichtöffentlicher Sitzung gefasste Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt zu geben, sobald die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind.

Aus den Sitzungen am 14.01.2021 sind keine Beschlüsse bekannt zu geben.

3. Bauleitplanung - Aufstellungsbeschluss "Eichenstr." 3. Änderung nach 13 a BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat beschließt die 3. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) „Eichenstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchzuführen, um eine veränderte Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die Bauleitplanung umfasst die Fl.Nrn. 428/1, 428/3, 428/4, 428/5, 428/6, 428/7, 428/8, 428/9, 428/10, 428/11, 428/13, 428/14, 428/16, 428/17, 428/19, 428/20, 428/21, 428/23, 428/24, 428/25, 428/26, 428/29, 428/30, 428/31, 428/33, 429, 429/1, Gemarkung Fischen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Abstimmung
10 : 3

Abstimmung
11 : 2

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ in der Fassung vom 04.02.2021. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, entfällt die öffentliche Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Abstimmung
10 : 3

5. Bauleitplanung - Bebauungsplan Kapellenfeld; Entwurfsvorstellung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kapellenfeld“ in der Fassung vom 04.02.2021 wird durch 1. Bgm. Grünbauer erläutert.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Kapellenfeld“ in der Fassung vom 04.02.2021. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13 b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, entfällt die öffentliche Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Abstimmung
0 : 0

TOP wurde vertagt; Vorstellung durch PV München

6. Vollzug der Baugesetze - Abriss Stadel und Anbau Fl.Nr. 100 und 100/2 Pähl

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben zu.

Abstimmung
12 : 0

GR Promberger ist gemäß Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.
Herr Promberger befindet sich während des TOPs nicht im Sitzungssaal.

7. Vollzug der Baugesetze - Tektur zur bestehenden Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 550/53, Gemarkung Fischen

Sachverhalt:

Gegenstand der Tektur ist die Änderung der Dachneigung von 23 auf 20 Grad.

Dachüberstand traufseitig von 75 cm auf 100 cm, firstseitig von 75 cm auf 120 cm

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Tektur zu.

Abstimmung**12 : 0**

GR 'Promberger befindet sich zur Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

8. **Vollzug der Baugesetze - An- und Umbau eines bestehenden landwirtschaftlichen Stadels, FINr. 1640, Gemarkung Pähl**

Sachverhalt:

Erweiterung des Idw. Stadels und Anbau für die Unterbringung Idw. Maschinen und Heuballenlager FINr .1640.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben zu.

Abstimmung**13 : 0**

9. **Soziale Angelegenheiten - Errichtung eines neuen Kinderspielplatzes Nähe Schleiferanger FINr. 389**

Sachverhalt:

Von Seiten der Bürger (Eltern) wurde an die Gemeinde der Wunsch herangetragen, einen Kinderspielplatz im Bereich Schleiferanger zu errichten. Der Gemeinderat soll nun darüber entscheiden, ob ein Kinderspielplatz erforderlich erscheint. Die Kosten hierfür liegen je nach Ausgestaltung geschätzt bei 30 bis 50 TEUR. Nicht berücksichtigt sind Unterhaltskosten, Kosten für Prüfung und Ersatz.

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

10. Kindergartenübergang - Auftragsvergabe Fundamentarbeiten

Abstimmung
12 : 0

11. Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen

Sachverhalt:

Der bayerische Landtag hat am 02.12.2020 den Gesetzentwurf der bayerischen Staatsregierung zu Novelle der bayerischen Bauordnung verabschiedet. Es wird zum 01.02.2021 ohne Übergangsfrist in Kraft treten.

Das Gesetzesvorhaben sieht u.a. eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe von:

- 1,0 H (H=Wandhöhe des jeweils beteiligten Bauwerks bzw. der Gebäudeseite) auf 0,4 H,
- in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 auf 0,2 H
- mindestens jedoch 3 Meter vor.

Dabei gilt die Verkürzung für alle Gebäudeseiten; auf das sog. Schmalseitenprivileg (vor zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge 0,5 H, mind. aber 3 Meter) wird verzichtet.

Zudem werden Änderungen bei der Berechnung der Giebelseite abhängig von der Dachform bzw. Neigung eingeführt.

Das führt zu einem politisch gewollten Zusammenrücken der Baukörper (Nachverdichtung), das Auswirkungen auf die Wohnqualität und das Ortsbild hat. Relevant ist dies in allen Gebieten, in denen die Abstandsflächen nicht durch einen Bebauungsplan vorgegeben sind.

Im Dorf sind Großteils größere Abstände zwischen den Häusern vorhanden, was die besondere Wohnqualität des Dorfes ausmacht. Die Grundstücke werden besser belichtet, belüftet und besonnt und auch der Brandschutz kann leichter gewährleistet werden. Beispielsweise benötigen auch Nebenanlagen und Abstellplätze sowie die Wohnqualität prägende Bäume und Büsche ausreichend Raum.

Nachverdichtung im ländlichen Raum bedeutet daher auch den Erhalt von Freiflächen im Siedlungsbereich.

Der bayerische Städtetag und der bayerische Gemeindetag haben sich gegen die Neufassung in der verabschiedeten Fassung ausgesprochen. Der Wunsch der Kommunalvertreter ist und war eine geregelte und kontrollierte Nachverdichtung mit dem Ziel der Wohnraumschaffung sowie dem Ziel der Flächenschonung im Außenbereich mit einem Mehr an Steuerungshoheit.

Allerdings hat der Landesgesetzgeber eine Satzungsbefugnis zur Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen bis zu den aktuell gültigen 1 H für die Gemeinden verabschiedet, die dies zur Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität für erforderlich halten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe:

**Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)
vom 04.02.2021**

Aufgrund der Art 6 Abs. 5 Satz 2 und Art 81 Abs 1 Nr. 6 a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) , erlässt die Gemeinde Pähl folgende Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe.

I. Satzungstext

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

§ 3

Bebauungspläne

In Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen bleiben unberührt. Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 1.2.2021 in Kraft traten, gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 die Geltung der Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 dieser Satzung.

§ 4

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Pähl zugelassen werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pähl, 04.02.2021



Werner Grünbauer
Erster Bürgermeister

II. Begründung

Zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	9
A.1	Anlass und Ziel der Satzung	9
A.2	Geltungsbereich	9
A.3	Maß der Abstandsflächen	10
A.4	Verhältnis zu Bebauungsplänen	11

A Begründung

A.1 Anlass und Ziel der Satzung

Im Rahmen der Novelle der BayBO 2020 wird das Abstandsflächenrecht grundlegend angepasst. Die Tiefe der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten beträgt nunmehr ab Inkrafttreten der Novelle zum 01.02.2021 0,4 H.

Dies hat bei Umsetzung von Bauten unter Einhaltung dieser neuen Rahmenbedingungen wesentliche negative Auswirkungen auf die Wohnqualität in Pähl.

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eröffnet der Gemeinde Pähl jedoch die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der (neuen) gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Die Gemeinde Pähl erkennt die Ziele der Nachverdichtung und Innenentwicklung an. Dies muss jedoch immer unter Abwägung mit der bestehenden Struktur und Qualitäten des Ortes erfolgen. Dem folgend erlässt die Gemeinde Pähl eine Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO welche (mit Ausnahme von Einzelfällen) eine Reduzierung der Abstandsflächen gegenüber der vormaligen Regelung der BayBO (vor 02.2021), jedoch eine Verlängerung gegenüber den ab 1.02.2021 gültigen Abstandsflächenrecht der BayBO vorsieht.

A.2 Geltungsbereich

Die im Rahmen dieser Satzung angeordneten, abweichenden Abstandsflächen gelten im gesamten Gemeindegebiet.

Im Gemeindegebiet sind nach wie vor einzelne Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im gesamten Gemeindegebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher flächendeckend dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im gesamten Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Zwar gibt es im Gemeindegebiet im Detail unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Allen gemein ist jedoch eine relativ offene Bauweise mit überwiegend Einzelhäusern und Abständen dazwischen. Auch im unmittelbaren Ortszentrum herrscht eine entsprechende Baustruktur, wenn auch mit größeren Gebäuden, vor. Lediglich in den bestehenden Gewerbegebieten liegt bereits heute eine etwas dichtere Baustruktur vor. Für diese findet der Satzungsinhalt jedoch ohnehin keine Anwendung.

In begründeten Einzelfällen ist eine Korrektur über Abweichungen möglich.

Insbesondere ist wie unter Ziffer A.3 im Detail beschrieben auch die besondere Stellplatz- und Besonnungssituation für die Verlängerung der Abstandsflächen heranzuziehen. Dies ist ebenfalls im gesamten Gemeindebereich gleich.

A.3 Maß der Abstandsflächen

Gegenüber der vormals (vor 02.2021) gültigen Abstandsflächenregelung bedeutet die im Rahmen der BayBO ab 02.2021 gültige Abstandsflächenregelung eine wesentliche Verkürzung der Abstandsflächen. Dies würde für die Gemeinde eine wesentliche Veränderung (Verschlechterung) der Wohnqualität bedeuten.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet weit überwiegend durch größere Abstände zwischen den

Gebäuden geprägt. Gerade in Pähl werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt

durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen

Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Gemeinde möchte durch eine abweichende Regelung zu Abstandsflächen die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern.

Auch ist durch die Lage von Pähl im ländlichen Raum eine besondere Notwendigkeit von Kfz-Stellplätzen gegeben. Die angemessene Unterbringung dieser bedarf ebenfalls größerer Abstände der Gebäude untereinander.

Unter Abwägung mit diesen Belangen ist es dennoch Ziel der Gemeinde Pähl die bauliche Entwicklung im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu stärken. Dem folgend wird im Rahmen der hier gegenständlichen Satzung eine Abstandsflächentiefe von 0,8 H festgesetzt. Dies liegt unter der vor Februar 2021 nach BayBO gültigen Abstandsflächentiefe jedoch über der nach Februar 2021 nach BayBO gültigen Abstandsflächentiefe.

Insbesondere wird durch diese Regelung auch sichergestellt, dass die nun veränderten Regelungen zur Anrechnung der Giebelwände auch in Verbindung mit den Regelungen dieser Satzung weitgehend zu keiner Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber dem vor 02.2021 gültigen Maß führen. Somit können insbesondere die in den Bebauungsplänen vorgesehenen Bebauungen auch weiterhin weitgehend unverändert errichtet werden.

Die Mindesttiefe der Abstandsflächen von 3,0 m bleibt unberührt.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben im Einzelfall Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Grundlage für die Entstehung der heutigen Baustruktur ist das vormals in Art. 6 Abs. 6 BayBO enthaltene „16m Privileg“. Wie bereits in den vorherigen Absätzen dargelegt soll insgesamt die notwendige Abstandsflächentiefe reduziert werden. Somit soll auch weiterhin ein entsprechendes „Privileg“ vorgesehen werden. Dem folgend genügt vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge eine Abstandsfläche auf 0,4 H, mindestens jedoch 3m. Es muss jedoch an mindestens zwei Außenwänden eine Abstandsfläche von 0,8 H nachgewiesen werden.

Um atypisch Fälle und Härtefälle auszugleichen, werden Abweichungen von den Abstandsflächen durch einen entsprechenden Passus in der -satzung vorgesehen. So sind notwendige und sinnvolle Abweichungen im Einzelfall kritisch zu hinterfragen.

A.4 Verhältnis zu Bebauungsplänen

Im Rahmen der hier gegenständlichen Satzung werden auch die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen überplant. Ist in den Bebauungsplänen ein von den Regelungen der BayBO abweichendes Abstandsflächenregime (Verkürzung der Abstandsflächen durch die Bauräume o.Ä.) festgesetzt, gelten diese Festsetzungen aus den Bebauungsplänen unverändert weiter. Die Abwägung zu diesen Abstandsflächen wurde im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne getroffen.

Ist in Bebauungsplänen die unveränderte Gültigkeit der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet so gelten die Regelungen der hier gegenständlichen Satzung.

Abstimmung
12 : 0

12. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

Sachverhalt:

1. GR Mayr: Leichenwagen Fischen

Dieser benötigt eine „Holzwurmkur“, um diesen optisch für die Nachwelt zu erhalten.

Der Wagen könnte z.B. ein das Freilichtmuseum Glentleiten als Dauer-Leihgabe oder Schenkung abgegeben werden. Kostenschätzung: € 1.000 bis € 2.000.

2. GR Blaich: Am Bolzplatz in Fischen würden Hunde zum Koten ausgeführt.

Was gedenkt die Gemeinde dagegen zu tun? Könnte die Gemeinde hier nicht Ordnungshinweise in Form von Zeichen/Tafeln anbringen?

BGM: Hinweistafeln oder -zeichen „Bringen nichts!“ Es wäre eine Frage des ordentlichen Umgangs der Bürger untereinander, entsprechende Verhaltensweisen an Ort und Stelle gegenüber den Haltern zu mahnen.