

Urschrift

Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung
im Gemeinschaftsraum TSV Pähl

am 04.04.2019

I. Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Bauplanungsrecht - Antrag auf Erhöhung des Maßes der Bebauung für den _B-Plan "Am Obstgarten"
3.	Vollzug der Baugesetze - Bebauungsplan Kerschlach; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB und Satzungsbeschluss
4.	Vollzug der Baugesetze - 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für Kerschlach; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB und Feststellungsbeschluss
5.	Vollzug der Baugesetze - Neubau eines Garagengebäudes mit drei Wohnungen (Fl.Nr. 384, Gemarkung Pähl); Antrag auf Vorbescheid
6.	Vollzug der Baugesetze - Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäude (Fl.Nr. 740/2 und 734/2, Gemarkung Fischen)
7.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Nutzungsänderung Jungviehstall in Lagerraum Fl.Nr. 275, Gemarkung Pähl
8.	Vollzug der Baugesetze - Neubau eines Brunnenhauses für Flachbrunnen Nr. 1 in Kerschlach Fl.Nr. 3212/4, Gemarkung Pähl
9.	Haushalt 2019; Beschlussfassung der Haushaltssatzung samt Anlagen
10.	Erschließung der "Bergstraßen" - Beschluss des Bauprogrammes
11.	Erschließung der "Bergstraßen" (Alpspitz-, Kreuzeck-, Wank-, Zugspitzstraße) - Rechtmäßigkeit der Herstellung ohne Bebauungsplan; Abwägungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB
12.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

ANWESEND

Name

Bemerkung

Vorsitzender

Werner Grünbauer

Mitglieder

Alexander Zink
Thomas Baierl
Wolfgang Czerwenka
Richard Graf
Günther Hain
Ursula Herz
Robert Kergl
Claudia Klafs
Helmut Mayr
Gerhard Müller
Kaspar Spiel

Abwesend (entschuldigt)

Daniel Bittscheidt
Daniel Greinwald
Stephan Schlierf

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 28.03.2019 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 28.03.2019 ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19:30 Uhr eröffnet und um 21:26 Uhr beendet.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Werner Grünbauer
1. Bürgermeister

Christiane Singer

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 25.04.2019.

Begrüßung

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 28.03.2019 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 14.03.2019.

Beschluss:

Das Protokoll (öffentlicher Teil) vom 14.03.2019 wird genehmigt.

Abstimmung
12 : 0

2. Bauplanungsrecht - Antrag auf Erhöhung des Maßes der Bebauung für den B-Plan "Am Obstgarten"

Sachverhalt:

Gem. Schreiben vom 14.03.2019 beantragt der Eigentümer des Hauses Nr. 4 die Vergrößerung der zulässigen bebaubaren Fläche von 90 qm um 39 qm auf 129 qm Fläche und führt dazu soziale Gründe aufgrund der Familie mit 9 Personen an.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben unter zwei Voraussetzungen zu:

1. Zur Erweiterung der Planung müssen alle Eigentümer vorab Ihr Einverständnis zur Änderung erteilen.
2. Alle Eigentümer müssen sich zur Übernahme aller mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten mittels städtebaulichem Vertrag bereit erklären.

Abstimmung
11 : 1

3. Vollzug der Baugesetze - Bebauungsplan Kerschlach; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der GR hat am 31.01.2019 den Satzungsbeschluss des BPlanes „Gut Keschlach“ aufgehoben. Gleichzeitig wurde eine neue Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB verkürzt.

Es wurden das Landratsamt Weilheim-Schongau sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim erneut beteiligt. Außerdem wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.03.2019 bis 20.03.2019 beteiligt und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Anregungen konnten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Folgende Behörden gaben eine Stellungnahme ab:

- Landratsamt Weilheim-Schongau
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Von Seiten des LRA wurden keine Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen hervorgebracht. Hinweise zu geruchsemittierenden Nutzungen dienen der Kenntnisnahme und sind bei späteren Bauanträgen von Belang. Die Stellungnahme des WWA bezieht sich nicht auf einen geänderten oder ergänzten Teil des BPlanes (sondern auf Belange der Ausführungsplanung/Entwässerungskonzept; die Abwägung hierzu ist bereits in der Sitzung am 06.12.2018 (*Nutzung der Grauwasseranlage für anfallendes Niederschlagswasser / Beibehaltung des vorhandenen Entwässerungssystems für Abwasser*) erfolgt), so dass keine Abwägung erfolgen muss.

Private Stellungnahmen sind keine eingegangen.

Beschluss:

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat beschließt den von der Bürogemeinschaft für Stadtplanung und Ortsentwicklung (OPLA) ausgearbeiteten Bebauungsplan in der Fassung vom 31.01.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung

10 : 1

GR Spiel Art. 49 GO

4. Vollzug der Baugesetze - 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für Kerschlach; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB und Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der GR hat am 31.01.2019 Feststellungsbeschluss der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben. Gleichzeitig wurde eine neue Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB verkürzt.

Es wurden das Landratsamt Weilheim-Schongau sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim erneut beteiligt. Außerdem wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.03.2019 bis 20.03.2019 beteiligt und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Anregungen konnten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Folgende Behörden gaben eine Stellungnahme ab:

- Landratsamt Weilheim-Schongau
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Von Seiten des LRA wurden keine Anregungen hervorgebracht. Die Stellungnahme des WWA bezieht sich nicht auf einen geänderten Teil des Flächennutzungsplanes, so dass keine Abwägung erfolgen muss.

Private Stellungnahmen sind keine eingegangen.

Beschluss:

Feststellungsbeschluss:

Der Gemeinderat stellt den von der Bürogemeinschaft für Stadtplanung und Ortsentwicklung (OPLA) ausgearbeitete 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 31.01.2019 fest.

Die Verwaltung wird beauftragt die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB zur Genehmigung einzureichen.

Abstimmung

10 : 1

GR Spiel Art. 49 GO

5. Vollzug der Baugesetze - Neubau eines Garagengebäudes mit drei Wohnungen (Fl.Nr. 384, Gemarkung Pähl); Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

Der Antragsteller (Neubau eines Garagengebäudes mit drei Wohnungen; Fl.Nr. 384, Gemarkung Pähl) möchte im Rahmen eines Vorbescheides folgende Fragen im Vorfeld klären:

1. Ist es planungsrechtlich zulässig im östlichen Grundstücksteil von Fl.Nr. 384 ein Garagengebäude mit drei Wohnungen (siehe Lageplan) zu errichten?
2. Ist es planungsrechtlich zulässig das Gebäude mit ca. 6,80 m Wandhöhe und ca. 30 ° Dachneigung (siehe beiliegende Skizzen) zu errichten?
3. Ist es planungsrechtlich zulässig das geplante Gebäude durch eine neue Zufahrt mit ca. 5 m Breite im nördlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 384 (siehe Lageplan) neu zu erschließen?

Beschluss:

Anmerkung:

Auf Hinweis der Gemeinde wird der Antrag umformuliert.

Demnach lautet der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohnungen und Garagen.

Zu Frage 1:

Die Errichtung eines Wohngebäudes ist planungsrechtlich zulässig und dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Dies wurde auch in einem Gespräch und einem Ortstermin mit dem Juristen des LRA, Herrn von der Muelbe zu einem früheren Zeitpunkt geklärt.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag der Bauverwaltung zu.

Zu Frage 2:

Die Errichtung mit einer Wandhöhe von 6,80 Metern und einer Dachneigung von 30 Grad ist zulässig und fügt sich der umgebenden Bebauung ein. Ebenso sind keine weiteren nachbarlichen Belange durch die im Plan dargestellte Lage und Kubatur beeinträchtigt. Auch die Art der Nutzung als Wohnraum mit Garagen entspricht der vorherrschenden Nutzungsart und führt zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung.

Zu Frage 3:

Die geplante Zufahrt ist Voraussetzung für die geplante Bebaubarkeit und mindestens 5 Meter breit zu gestalten. Die Zuwegung ist im Bauantrag mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Abstimmung
12 : 0

6. Vollzug der Baugesetze - Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäude (Fl.Nr. 740/2 und 734/2, Gemarkung Fischen)

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben (Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäude; Fl.Nr. 740/2 und 734/2, Gemarkung Fischen) liegt im Geltungsbereich des qualifizierten B-Planes „Wettersteinstraße“ und wurde im Genehmigungsverfahren eingereicht.

7. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Nutzungsänderung Jungviehstall in Lagerraum Fl.Nr. 275, Gemarkung Pähl

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Lagerung von Kunststoffrohteilen im Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 275, Gemarkung Pähl.

Beschluss:

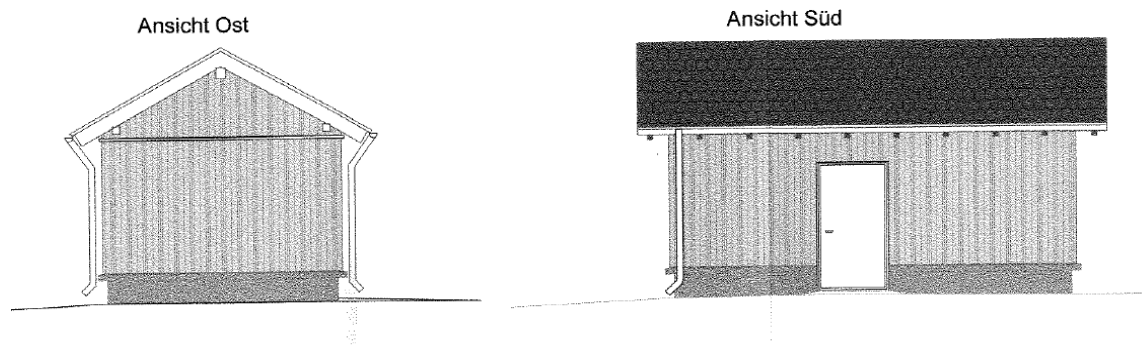
Der Gemeinderat stimmt der Nutzungsänderung zu, sofern sichergestellt wird, dass von den gelagerten Stoffen keine Gefährdung für die Anwohner und das angrenzende Gewässer entstehen kann. Dies ist dem Landratsamt nachzuweisen.

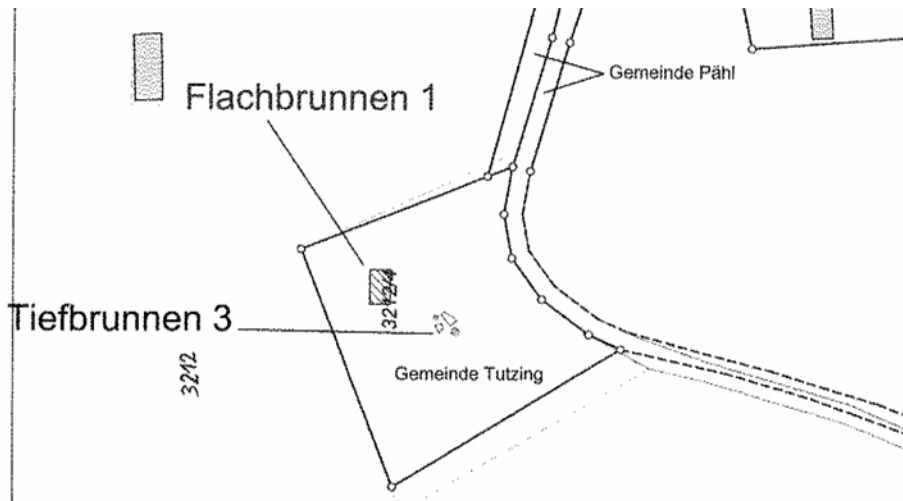
Abstimmung
12 : 0

8. Vollzug der Baugesetze - Neubau eines Brunnenhauses für Flachbrunnen Nr. 1 in Kerschlach Fl.Nr. 3212/4, Gemarkung Pähl

Sachverhalt:

Im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens wurde vom LRA Weilheim als zuständige Behörde eine wasserrechtliche Genehmigung zur Inbetriebnahme des Flachbrunnens Nr. 1 in Kerschlach erteilt. Hierzu bedarf es der Errichtung eines Brunnenhauses auf dem Gelände der Gemeinde Tutzing (Fl.Nr. 3212/4, Gemarkung Pähl).





Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben (Neubau eines Brunnenhauses für den Flachbrunnen Nr. 1, Fl.Nr. 3212/4, Gemarkung Pähl) zu.

Abstimmung
12 : 0

9. Haushalt 2019; Beschlussfassung der Haushaltssatzung samt Anlagen

Sachverhalt:

Die Haushaltssatzung 2019 wird samt Anlagen (Vorbericht, Haushaltsplan, Übersicht über die Schulden, Übersicht über die Rücklagen, Investitionsprogramm und Stellenplan) dem Gemeinderat vorgelegt und erläutert.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die im Entwurf vorliegende Haushaltssatzung 2019 zu erlassen und den Haushaltsplan mit den vorgelegten Ansätzen aufzustellen. Die angefügte Haushaltssatzung ist Bestandteil des Beschlusses.

Haushaltssatzung der Gemeinde Pähl

für das

Haushaltsjahr 2019

Auf Grund der Art. 63 ff. der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2019 wird hiermit festgesetzt; er schließt

im Verwaltungshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit **€4.474.754**

und

im Vermögenhaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit **€3.301.905** ab.

§ 2

Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen wird auf **€0,00** festgesetzt.

§ 3

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird auf **€0,00** festgesetzt.

§ 4

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf **€450.000** festgesetzt.

§ 5

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer

- | | |
|---|----------|
| a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (A) | 330 v.H. |
| b) für die bebauten und unbebauten Grundstücke (B) | 350 v.H. |

2. Gewerbesteuer

350 v.H.

§ 6

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 01. Januar 2019 in Kraft.

Pähl, den _____
Gemeinde Pähl

Werner Grünbauer
Erster Bürgermeister

Abstimmung
11 : 1

10. Erschließung der "Bergstraßen" - Beschluss des Bauprogrammes

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 27.10.2016 hat der Gemeinderat beschlossen, mit den Planungen für den Ausbau der „Bergstraßen“ das Ingenieurbüro Demmel (Weilheim) zu beauftragen.

Herr Demmel hat eine entsprechende Entwurfsplanung erstellt (Fassung: 26.10.2016) diese wurde den Anliegern in einer Informationsveranstaltung am 08.03.2017 bereits vorgestellt. Für diesen vorgestellten Ausbau muss nach Kostenschätzung von Herrn Demmel jedoch mit deutlich gestiegenen Kosten in Höhe von ca. 1,71 Mio. Euro gerechnet werden. Darin enthalten sind notwendige Entsorgungskosten in Höhe von ca. 600 TEUR. Dies ist zum einen auf die Preissteigerungen sowie der Entsorgungspflicht gem. Abfallwirtschaftskreislaufgesetz zurückzuführen.

Die Kosten für den beitragspflichtigen Anlieger liegen bei diesem Ausbau bei ca. 42 €/ m².

Alternativ wurde in Absprache mit der Rechtsaufsicht und dem Planungsbüro Demmel geprüft, ob die Möglichkeit der Vermeidung von Entsorgungskosten besteht. Nach Rücksprache mit der Rechtsaufsicht besteht im Fall der Bergstraßen diese Möglichkeit einen sog. Teilsickerausbau zu betreiben, der den Beitragspflichtigen erhebliche Kosten einspart. Beim „leichten“ Ausbau wird der Regenwasserkanal nicht in der Straße verlegt womit kein Aushub anfällt. Stattdessen werden am Straßenrand Sickermulden mit Teilsickerschächten gebaut. Der Abfluss erfolgt weiterhin in den Obermoosgraben. Auch mit dieser Variante ist lt. Auskunft des zuständigen Ingenieurs eine gesicherte Ableitung des Regenwassers möglich. Dies entspricht dem Anspruch einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung im beitragsrechtlichen Sinne.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauprogramm („großer Ausbau“) der „Bergstraßen“ (Alpspitz-, Kreuzeck-, Wank-, Zugspitzstraße) zu. In einer späteren Sitzung wird über eine mögliche Reduzierung der Beitragssätze (Verteilung Anlieger / Gemeinde) diskutiert, wenn dies rechtlich umsetzbar ist.

Sollte ein „leichter Ausbau“ technisch umsetzbar sein (Teilsickerschächte), wird vorrangig dieses Bauprogramm (Planfassung vom 12.03.2019) durchgeführt.

Abstimmung

9 : 1

Der Gemeinderat beschließt mit 7 : 3 Stimmen, dass die GR Mayr und Baierl gemäß Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen werden.

11. Erschließung der "Bergstraßen" (Alpspitz-, Kreuzeck-, Wank-, Zugspitzstraße) - Rechtmäßigkeit der Herstellung ohne Bebauungsplan; Abwägungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Die „Bergstraßen“ (Alpspitz-, Kreuzeck-, Wank- und Zugspitzstraße) sollen gemäß erneutem Beschluss vom 21.02.2019 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 „Bergstraßen“ gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Straßen liegen 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 "Bergstraßen" liegen im unbebauten Innenbereich (§ 34 BauGB). Einen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich nicht. Durch die Straßen werden 45 Grundstücke erschlossen. Eine endgültige Herstellung der "Bergstraßen" 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 liegen die Grundstücke im Innenbereich mit der Ausweisung Wohngebiet.

Die Herstellung der Erschließungsanlage "Bergstraßen" widerspricht daher nicht den Zielen der Raumordnung.

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

Die Ausführungsplanungen zur endgültigen Herstellung der Straßen sind dem Gemeinderat bekannt und wurden bereits vorhergehend 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 werden entweder Sickermulden mit Teilsickerschächten am Straßenrand gebaut („leichter Ausbau“) oder ein Niederschlagswasserkanal in der Straße verlegt („großer Ausbau“). Bei beiden Varianten ist eine ordnungsgemäße Straßenentwässerung gegeben.

Fazit:

Die „Bergstraßen“ entsprechen den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB formulierten Anforderungen und werden somit rechtmäßig erstmalig hergestellt.

Abstimmung
9 : 3

12. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes