

Urschrift

Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung
im Saal des Pfarr- und Gemeindezentrum

am 05.11.2020

I. Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Verlängerung einer Baugenehmigung (Errichtung von zwei Einzelhäusern; Fl.Nr. 434/2, Gemarkung Fischen)
3.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Verlängerung einer Baugenehmigung (Errichtung eines Doppelhauses; Fl.Nr. 434/2, Gemarkung Fischen)
4.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Befreiung zur Veränderungssperre für Fl.Nr. 138/1, Gem. Fischen; Neubau von zwei mit Versatz verbundenen Einfamilienhäusern und zwei Doppelgarage
5.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Ferienhauses (Fl.Nr. 618/1, Gemarkung Fischen)
6.	Vollzug der Baugesetze - Errichtung einer Dach-Photovoltaikanlage (Fl.Nr. 3166, Gemarkung Pähl)
7.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid; Neubau von einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus mit Gewerbeinheit (Fl.Nrn. 285, 286 und 301/2, Gemarkung Pähl)
8.	Bauleitplanung - Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Pähl Süd-West"
9.	Bauleitplanung - Ausschreibung 'Architektenleistungen für die Tagespflege und Wohngebäuden auf Fl.Nr. 1702, Gemarkung Pähl
10.	Vollzug des Bay. Straßen- und Wegegesetzes - Einziehung der Ortsverbindungsstraße „Kerschbacher Forst“, Fl.Nr. 3234, Gemarkung Pähl gemäß Art. 8 BayStrWG
11.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

ANWESEND

Name

Bemerkung

Vorsitzender

Werner Grünbauer

Mitglieder

Thomas Baierl
Torsten Blaich
Richard Graf
Ursula Herz
Mirja Mattes
Helmut Mayr
Andreas Ottinger
Irene Popp
Martin Promberger
Johanna Spiel

Abwesend (entschuldigt)

Daniel Bittscheidt
Claudia Klafs
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 29.10.2020 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 29.10.2020 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

Ingrid Abenthum

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 03.12.2020.

Begrüßung

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 29.10.2020 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 08.10.2020.

Beschluss:

Das Protokoll (öffentlicher Teil) vom 08.10.2020 wird genehmigt.

Abstimmung
11 : 0

2. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Verlängerung einer Baugenehmigung (Errichtung von zwei Einzelhäusern; FI.Nr. 434/2, Gemarkung Fischen)

Sachverhalt:

Der Bauantrag zur Errichtung von zwei Einzelhäusern auf FI.Nr. 434/2, Gemarkung Fischen soll auf Antrag der Grundstückseigentümer verlängert werden.

Der Vorbescheidsantrag vom 01.10.2015 wurde erstmals am 15.01.2016 genehmigt und regelmäßig um jeweils zwei Jahre verlängert.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Verlängerung des Vorbescheides zur Errichtung von zwei Einzelhäusern auf FI.Nr. 434/2, Gemarkung Fischen zu.

Abstimmung
11 : 0

3. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Verlängerung einer Baugenehmigung (Errichtung eines Doppelhauses; FI.Nr. 434/2, Gemarkung Fischen)

Sachverhalt:

Der Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf FI.Nr. 434/2, Gemarkung Fischen soll auf Antrag der Grundstückseigentümer verlängert werden.

Der Vorbescheidsantrag vom 15.04.2007 wurde erstmals am 24.08.2007 genehmigt und regelmäßig um jeweils zwei Jahre verlängert.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Verlängerung des Vorbescheides zur Errichtung eines Doppelhauses auf FI.Nr. 434/2, Gemarkung Fischen zu.

Abstimmung
11 : 0

4. **Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Befreiung zur Veränderungssperre für Fl.Nr. 138/1, Gem. Fischen; Neubau von zwei mit Versatz verbundenen Einfamilienhäusern und zwei Doppelgarage**

Sachverhalt:

Für den Bereich des betreffenden Grundstücks (Fl.Nr. 138/1, Gemarkung Fischen) besteht eine Veränderungssperre.

In der GR-Sitzung vom 05.12.2019 wurde dem Antrag auf Befreiung zur Veränderungssperre und der Errichtung von zwei mit Versatz verbundenen Einfamilienhäusern im Rahmen eines Vorbescheidantrages einstimmig zugestimmt.

Der nun vorgelegt Bauantrag zum Neubau von zwei mit Versatz verbundenen Einfamilienhäusern und zwei Doppelgaragen entspricht in den Maßen dem Vorbescheidsantrag.

Zur Umsetzung des geplanten Objektes besteht die Möglichkeit zur Ausnahme, wenn die wesentlichen Festsetzungen zum geplanten B-Plan-Bereich keine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange darstellen (§ 14 Abs. 2 BauGB). Als wesentliche Festsetzungen für das Grundstück werden das Maß der Bebauung mit einer GRZ von bis zu 0,18, zwei Vollgeschossflächen und einer Dachneigung von 23- 28 Grad festgelegt. Die Errichtung von Nebengebäuden bleibt von der Berechnung der GRZ unberührt. Das geplante Objekt erfüllt die Voraussetzungen mit einer GRZ von 0,17.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Ausnahme zur Veränderungssperre zu und erteilt sein Einvernehmen für den Abriss des Bestandsgebäudes und den Neubau von zwei miteinander verbundenen Einfamilienhäusern und zwei Doppelgaragen (Fl.Nr. 138/1, Gem. Fischen).

Abstimmung
11 : 0

5. **Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Ferienhauses (Fl.Nr. 618/1, Gemarkung Fischen)**

Sachverhalt:

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Ferienhauses auf Fl.Nr. 618/1, Gemarkung Fischen innerhalb der Ferienhaussiedlung (Buchenstraße).

Das alte Ferienhaus soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Wandhöhe beträgt 4,20 m, die GRZ 0,11 (Grundfläche 116,16 m² bei einer Grundstücksgröße von 1.072 m²).

Höhen der umliegenden Gebäude:

Haus Nr. 1, Firsthöhe ca. 4,60 m

Haus Nr. 7, Firsthöhe ca. 5,20 m

Haus Nr. 10, Firsthöhe ca. 5,60 m

Im Rahmen des Vorbescheides sollen folgende Frage geklärt werden:

Ist für die geplante Bebauung die Anordnung, Grundfläche, Höhe, Geschossigkeit, Firstrichtung, Dachform sowie das Maß der Bebauung planungsrechtlich zulässig?

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das geplante Gebäude in die näherer Umgebung ein.

Hinweis der Verwaltung: In dem Baugebiet handelt es sich um ein Gebiet für Ferienwohnungen, die ausschließlich zur vorübergehenden Nutzung für Erholungszwecke berechtigt. Analog der Veränderungen zur Wohnnutzung in Wohngebieten ist auch hier eine Erhöhung der Wohnraumnutzung festzustellen. Diese entspricht aber nicht der Nutzung in Wohngebieten.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Ferienhauses auf Fl.Nr. 618/1, Gemarkung Fischen zu.

Abstimmung
10 : 1

6. Vollzug der Baugesetze - Errichtung einer Dach-Photovoltaikanlage (Fl.Nr. 3166, Gemarkung Pähl)

Sachverhalt:

Auf dem Dach des Gebäudes (Doppelhaus) der Fl.Nr. 3166, Gemarkung Pähl soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Der Grundstückseigentümer hat eine Vorlage im Genehmigungsverfahren beantragt mit Überführung in das Baugenehmigungsverfahren, falls dieses erforderlich sein sollte.

Das Grundstück befindet sich im Umgriff des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“.

Dieser enthält keine Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen. Auch die Festsetzung Nr. 9.3 (Dacheindeckung aus roten oder rotbraunen Materialien) steht einer Photovoltaikanlage nicht entgegen.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe aa BayBO ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage verfahrensfrei.

Gegenüber der Fl.Nr. 3166 befindet sich auf Fl.Nr. 3164 ein Baudenkmal. Da die Photovoltaikanlage aber auf der südlichen Dachseite aufgebracht wird, ist das Baudenkmal nicht beeinträchtigt.

Auf Hinweis von GRin Spiel liegt hierzu ein Grundbucheintrag in Form einer Dienstbarkeit vor, dass keine Veränderungen an der Außenfassade vorgenommen werden darf. Dies wird geprüft und der Antrag ggf. in das Bauantragsverfahren übergeleitet.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wurde aufgrund einer neu hinzugekommenen Information abgebrochen. Nach Prüfung wird der Antrag ggf. in das Bauantragsverfahren übergeleitet.

Keine Beschlussfassung.

Abstimmung
0 : 0

7. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid; Neubau von einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus mit Gewerbeinheit (Fl.Nrn. 285, 286 und 301/2, Gemarkung Pähl)

Sachverhalt:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Gewerbeinheit (Fl.Nrn. 285, 286 und 301/2, Gemarkung Pähl)

Im Rahmen des Vorbescheides sollen folgende Frage geklärt werden:

1. Sind das Doppelhaus (Wohnhaus) und das Einfamilienhaus mit Gewerbeeinheit wie im Lageplan dargestellt (2 Vollgeschosse + Dach, SD 35°) genehmigungsfähig?
2. Ist die Anordnung der Garagen und Stellplätze wie dargestellt möglich?

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Ortsbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet klassifiziert. Dies bedeutet, dass das Gebiet sowohl mit Wohnhäusern als auch mit Gewerbeeinheiten bebaut werden muss. Eine reine Wohnbebauung würde der Festlegung als Mischgebiet widersprechen.

Die beiden geplanten Neubauten fügen sich in die nähere Umgebung ein. Durch die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Gewerbeeinheit wird außerdem der Charakter des Mischgebietes erhalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorbescheidsantrag (Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Gewerbeeinheit auf den Fl.Nrn. 285, 286 und 301/2, Gemarkung Pähl zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung
9 : 2

8. Bauleitplanung - Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Pähl Süd-West"

Sachverhalt:

In der Sitzung am 08.10.2020 wurde vom Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Pähl Süd-West“ aus dem Jahr 1996 in einer ersten Änderung zu überarbeiten. Hintergrund hierfür ist ein entsprechender Antrag der Grundstückseigentümer der Fl.Nrn. 1271 und 1272 für den Nutzungsbereich 3.

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden. Voraussichtlich kann die Änderung für den Nutzungsbereich 3 rein textlich erfolgen, so dass keine Änderung der Planzeichnung erforderlich ist.

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) „Pähl Süd-West“, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchzuführen, um eine erweiterte Wohnbebauung auf den beiden Grundstücken Fl.Nrn. 1271 und 1272 zu ermöglichen.

Die Bauleitplanung umfasst die Flurnummern 1271, 1721/1 bis 1721/5, 1272, 1272/1 bis 1272/3, 1273, 1273/1 bis 1273/6, 1267 (TF) und 315/6, Gemarkung Pähl. Das Gebiet ist Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet ausgewiesen. Der Umgriff des Bebauungsplanes beträgt einschließlich der Erschließungsstraßen ca. 24.860 m². Geändert wird jedoch nur der Nutzungsbereich 3 mit ca. 2.045 m².

Die gesamten Planungskosten für den Bebauungsplan werden auf die beiden Grundstückseigentümer der Fl.Nrn. 1271 und 1272 umgelegt.

Es wird vorgeschlagen, den Planungsverband München mit den Planungen zu beauftragen. Ein entsprechendes Kostenangebot über 2.800 € netto liegt bereits vor.

Umgriff Bebauungsplan:



Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Pähl Süd-West" im beschleunigten Verfahren und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung. Der Planungsauftrag wird an den Planungsverband München erteilt.

Abstimmung
11 : 0

9. Bauleitplanung - Ausschreibung 'Architektenleistungen für die Tagespflege und Wohngebäuden auf Fl.Nr. 1702, Gemarkung Pähl

Sachverhalt:

In der Sitzung am 08.10.2020 wurde dem Gemeinderat die Machbarkeitsstudie für den Bau einer Tagespflegeeinrichtung mit einem gesonderten Gebäude für Personalwohnungen sowie Wohngebäuden (z.B. acht Generationenhäuser mit 16 WE) vorgestellt.

Als nächster Schritt sollen Angebote für den Bau der Tagespflege, dem Gebäude für Personalwohnungen sowie für die Wohngebäude von jeweils mindestens drei Architekten eingeholt werden.

Die Vergabe der jeweiligen Architekturleistungen muss dann vom Gemeinderat in einer späteren Sitzung entsprechend der Vorgaben für die Vergabe freiberuflicher Leistungen im Bauwesen erfolgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Einholung von jeweils drei Angeboten für den Bau der Tagespflege, den Bau der Personalwohnungen sowie den Bau der Wohngebäude.

Abstimmung
7 : 4

Abstimmung zu LOS 1
Abstimmung zu LOS2 wurde vertagt

10. Vollzug des Bay. Straßen- und Wegegesetzes - Einziehung der Ortsverbindungsstraße „Kerschbacher Forst“, Fl.Nr. 3234, Gemarkung Pähl gemäß Art. 8 BayStrWG

Sachverhalt:

Auf Antrag des Eigentümers (Bay. Staatsforsten) und nach Abstimmung mit den betroffenen Anliegergemeinden und dem LRA Weilheim-Schongau wird die Ortsverbindungsstraße „Kerschbacher Forst“ eingezogen. Es kann nicht nachvollzogen werden, aus welchen Gründen dieser Weg in unserer Gemeinde als Ortsverbindungsstraße und in den anderen betroffenen Gemeinden als Privatweg gilt, da die Straßenbaulast nach dem Straßenbestandsblatt weiterhin beim Eigentümer liegt. Dieser Weg ist bereits seit langem auf der gesamten Länge für den öffentlichen Verkehr gesperrt. Um die fehlerhafte Widmung von ca. 1962 zu berichtigen, ist diese Widmung einzuziehen.

Die einzuziehende Strecke beginnt westlich an der Fl.Nr. zu 3215 und endet östlich an der Gemeindegrenze zu Andechs

Die Absicht der Einziehung ist gemäß 8 Abs. 2 BayStrWG drei Monate vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die Einziehung kann erst nach Ablauf dieser Frist rechtswirksam verfügt werden.

Lage der einzuziehenden Straße ist aus nachfolgenden Lageplan zu ersehen.



Beschluss:

Gem. Art. 8 BayStrWG ist die Ortsverbindungsstraße „Kerschbacher Forst“, Fl.Nr. 3234 einzuziehen.

Abstimmung
11 : 0

11. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes**Sachverhalt:****1. Bgm. Grünbauer; AWA – Preisänderungen**

BGM gibt die Erhöhung der Wasserpreise und Schmutzwassergebühren der AWA bekannt. Demnach steigt der Wasserpreis von 1,32 € auf 1,84 € je cbm und bei den Abwassergebühren von 1,71 € auf 1,84 €. Detaillierte Angaben zu den Preisen können über die Homepage der AWA abgerufen werden.

2. Bgm. Grünbauer Wasserrechtsverfahren der Gemeinde Tutzing

Derzeit findet ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zur Erhöhung der Fördermengen für Trinkwasser aus dem Tiefbrunnen 3 Kerschbach statt. Von der Verwaltung wurde im Vorfeld gemeinsam mit der AWA eine mögliche Auswirkung auf die Trinkwasserversorgung in Pähl erörtert. Demnach wie auch den Ausführungen des WWA Weilheim zufolge hat die Erhöhung der Entnahmemengen keine Auswirkung. Umfangreiche Informationen werden vom WWA auf deren Homepage bereitgestellt.

GR Promberger und Herz reklamieren die in einem Anschreiben zur Erdgasversorgung aufgeführte Werbung für fossile Brennstoffe.

3. GRin Mattes fragt nach dem Stand der Bauarbeiten im Kindergarten Pähl.

Lt. BGM wird er Windfang derzeit errichtet. Für den Übergang konnte vom Architekturbüro Schreiber die Firma Hagmaier als einzige Firma im Rahmen der Angebotseinholung für die Gründungsarbeiten gewonnen werden. Aufgrund des Wunsches der Gemeinde zur Verbreiterung die Zufahrt für den rückwärtigen Raum sind momentan noch baustatische Planungsgrundlagen zu schaffen. Hierzu sollten demnächst die Arbeiten beginnen.

4. GR Blaich fragt zum Notausgang im Kita Fischen nach.

Hierzu wurde der Auftrag an die Firma Wallner vergeben. Aufgrund eines Missverständnis wurde der Auftrag aber noch nicht ausgeführt.

5. GR Mayr bittet um die Errichtung einer Geschwindigkeitsmessanlage in der Raisting Str.

Lt. BGM wurde dies bereits mehrfach gemacht.