

Urschrift

Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung
im Sitzungssaal des Rathauses Pähl

am 12.01.2017

I. Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Vollzug der Baugesetze - Abwägung der Stellungnahmen "Tassilostraße Süd", Billigung des neuen Entwurfes und Auslegungsbeschluss
3.	Bürgermeisterwahl 2017 - Berufung des Wahlleiters und des stellvertretenden Wahlleiters
4.	Vollzug der Baugesetze - Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage FlurNr. 306 Gemarkung Pähl
5.	Vollzug der Baugesetze - Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage FlurNr. 303 Gemarkung Pähl
6.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Anbau einer Wiederkehr an best. Wohnhaus Fl.Nr. 389/3 Pähl
7.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid zu Errichtung eines ZFH Flur Nr. 353 Pähl
8.	Vollzug der Baugesetze - Tektur zu genehmigten Bauvorhaben Idw. Neubau Milchviehstall. FlurNr. 2453 Eichwies 1
9.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung eines Sammelbeckens für Silagesäfte FlNr. 3225 Pähl
10.	Vollzug der Baugesetze - Tektur zu Bauvorhaben Kerschlach 7 , FlNr. 3164 Pähl
11.	Vollzug der Baugesetze - Antrag, Tektur zu Bauvorhaben FlNr. 946/7 Fischen
12.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung von Stellplätzen, FlurNr. 1065, Gemarkung Fischen
13.	Grundsatzbeschluss zur Ausweisung von Baulandflächen - Beteiligung der Gemeinde im Einheimischen-Modell. Erneute Beratung im Gemeinderat, Beschlussfassung
14.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

ANWESEND

Name

Bemerkung

Vorsitzender

Werner Grünbauer

Mitglieder

Alexander Zink
Daniel Bittscheidt
Wolfgang Czerwenka
Richard Graf
Daniel Greinwald
Ursula Herz
Robert Kergl
Claudia Klafs
Helmut Mayr
Gerhard Müller
Kaspar Spiel

Abwesend (entschuldigt)

Thomas Baierl
Günther Hain
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 04.01.2017 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 04.01.2017 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 18.01.2017.

Begrüßung

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 04.01.2017 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 der öffentlichen Sitzung vom 15.12.2016

Abstimmung

12 : 0

2. Vollzug der Baugesetze - Abwägung der Stellungnahmen "Tassilostraße Süd", Billigung des neuen Entwurfes und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 19. Mai 2016 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan "Tassilostraße Süd" beschlossen, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Der Architekt Fritz Erhard (Lenggries) stellt in der Sitzung am 06.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes vor. Die Auslegung fand in der Zeit 26.10. bis 28.11.2016 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind vom Gemeinderat abzuwägen.

I. Behandlung der Stellungnahmen, Einwendungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange

1. Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau

1.1 Abteilung Bauleitplanung

Schreiben vom 24.11.2016

1.1 Sachverhalt/Hinweis:

a) Planzeichnung: Bei dem Ausschnitt des Flächennutzungsplanes wurden die erklärten Planzeichen vertauscht. Das Planzeichen für das Gefälle der Straße wurde nicht erklärt.

b) Festsetzungen durch Planzeichen und Text: Die Festsetzungen der Ziffern 2.2 und 2.3 gehören nicht zur Art der baulichen Nutzung und sind gesondert aufzuführen.

c) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann nur die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden, nicht aber die Art ihrer Ausführung. Die Festsetzung "E+D" ist daher nichtig.

d) Das Planzeichen der Ziffer 7.3 ist in der Planzeichnung nicht ersichtlich.

e) Hinweis zu Ziffer 9.2 Niederschlagswasserversickerung

Vorschlag:

a) redaktionelle Änderung; wird entsprechend umgesetzt.

- b) redaktionelle Änderung; die Anzahl der WE und Wintergärten werden zu Ziffer 3 (Maß der baulichen Nutzung) verschoben.
- c) redaktionelle Änderung; "D" Dachgeschoss entfällt
- d) redaktionelle Änderung; das Planzeichen 7.3 wird eingefügt.
- e) redaktionelle Änderung; Der Punkt wird als Hinweis eingetragen

Beschluss:

Es ist kein Beschluss erforderlich.

1.2 Abteilung Städtebau

Schreiben vom 24.11.2016

1.2.1 Sachverhalt:

Die Fl.Nr. 383/4 ist als Wohngebiet festgesetzt. Dies ist ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan, da die Fl.Nr. dort als Mischgebiet festgesetzt wurde.

Vorschlag:

Für den betreffenden Bereich wird der Bebauungsplan geändert. Die Fl.Nr. 383/4 wird mit eigenem Planzeichen als Mischgebiet festgesetzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung: 12:0

1.2.2 Sachverhalt:

Fachliche Empfehlungen zur Planzeichnung

- a) zur Garage bei EHM 11/12 (Rampenzeichen fehlt)
- b) Erschließung der Parzelle EFH 17 ist festzusetzen
- c) Die Abstandsflächen EHM 11/12 werden nicht eingehalten
- d) Planzeichen RH nicht korrekt
- e) zur Erläuterung EHM, EFH, PO in Legende aufnehmen
- f) Erläuterung EFH nicht eindeutig
- g) zu den Flächenanteilen bei EHM 6, 7, 8 und 11/12 klären

Vorschlag:

a) Redaktionelle Änderung; Rampenzeichen für Parzelle 6/7/8 wird eingetragen

b)Die Festsetzung der Erschließung zu Parzelle 17 wird eingetragen und festgesetzt.

c)Die Anzahl der abstandsflächenrelevanten Garagen wird auf drei Stück reduziert und statt der vierten Garage ein nicht abstandsrelevanter Stellplatz eingetragen. Somit wird die 9-Meter-Grenze für Nebengebäude gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO eingehalten. Demnach ist keine Abstandsfläche zu berücksichtigen.

d) Statt dem Zeichen "RH" bei der Parzelle 6/7/8 wird das Zeichen "H" für einen 3-Spanner eingesetzt.

e) Die Erläuterung zu EHM, EFH und PO wird bei den Hinweisen im Planteil mit aufgenommen.

f) Die Erläuterung EFH wird durch Einzelhaus ersetzt. Zusätzlich werden die Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten bei den Grundstücken EFH 15, EFH 17 bis 21 (bebaubare Grundfläche 180 qm) auf vier WE erhöht. Bei den Grundstücken EHM1, PO 12 und 13, EFH 14 und 16 (bebaubare Grundfläche 150 qm) werden auf je drei Wohneinheiten festgesetzt. Die Festsetzungen der Stellplatzverordnung sind als Hinweis mit aufzunehmen.

g) Die Flächenanteile werden erst mit Klärung zur konkreten Bebauung festgelegt. Die Grundstücksteilung erfolgt mit konkreter Bebauung des Grundstückes.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Vorschlägen a bis g zu.

Abstimmung: 12:0

1.2.3 Sachverhalt

Fachliche Empfehlung zu den Festsetzungen

- a) 2.2 Definition der zulässigen WE bei DH ist nicht hinreichend festgesetzt
- b) 3.2 Überschreitungsdefinition und Wintergartenhöhe
- c) 3.2 Festsetzung zu Zufahrten und Garagen
- d) 3.3 maximal zulässige Wandhöhen; Kniestockmaß nicht erforderlich
- e) 3.3.3 Nachweis Geländegestaltung
- f) 4.1 Bauweise - lt. Plan ZVO
- g) 5.5 Dachgauben -Präzisierung
- h) 5.9 Wintergärten - Angabe Dachneigung fehlt
- i) 7.1 Klärung Kardinalhöhe

Vorschlag:

a) Die Festsetzung von 85 - 95 m² bezieht sich auf je 1 Doppelhaushälfte und wird unter Ziffer 2.2 präzisiert.

b) Terrassen werden nicht auf die bebaubare Grundfläche angerechnet. Balkone sind bis zu einer Tiefe von maximal 150 cm gemessen von der Außenhaut zulässig. Die Festsetzung zur Wandhöhe bei Wintergärten wird auf maximal 280 cm gemessen von der Fertigfußbodenoberkante festgesetzt. Breite und Länge bleiben unverändert.

c) Bei Zufahrten und Garagen ist eine Überschreitung von bis zu 60 % der GF zulässig.

d) Die Höhen sind hinreichend genau festgelegt. Die Festsetzung der FOK ist nach Vermessung im Gelände hinreichend präzisiert. Die weiteren Festsetzungen unter 3.3.1, 3.3.2 und 3.3.3 präzisieren diese Festsetzungen. Der letzte Satz zur Kniestockhöhe kann entfallen.

e) Textliche Änderung/Ergänzung: vorhandenes und geplantes Gelände. Ein Nachweis des natürlichen Geländes ist durch die Festsetzung der FOK-Linien nicht erforderlich, da sich die Höhenfestsetzungen auf die FOK-Angaben beziehen.

- f) Statt dem Planzeichen RH wird das Planzeichen H verwendet. (sh. 1.2.2 d).
- g) Es ist je eine Dachgaube pro Doppelhaushälfte zulässig.
- h) Die Dachneigung beträgt 15 -22°.
- i) Texttausch: Kardinalhöhen werden durch Straßenhöhen bezogen auf die angegebenen Messpunkte in den Knicken, Kurven, Eckpunkten ausgetauscht. Die Messpunkte sind im Abstand von maximal 50 m angegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Vorschlägen a - i zu.

Abstimmung: 12:0

1.3 Abteilung Naturschutz/Grünordnung

Schreiben vom 22.11.2016

Es handelt sich um eine sehr umfangreiche Stellungnahme, jedoch um keine rechtlichen Einwendungen.

1.3.1 Naturschutz

Die Bedeutung der Ortsrandeingrünung und die Festsetzungen zur Geländegestaltung werden hervorgehoben. Es wird auf ein Schreiben vom 08.04.2016 an die Gemeinde verwiesen, mit Festsetzung einer Ortsrandeingrünung innerhalb des Plangebietes. Der vorliegende Plan weicht hiervon ab. Die Eingriffs- und Ausgleichsbearbeitung ist in Ordnung. Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern, die Herstellung vorzunehmen und die Flächen für das Ökokataster zu melden.

Vorschlag:

Fachlich ist die Ortsrandeingrünung in Ordnung. Die Ortsrandeingrünung wurde aus dem Plangebiet herausgenommen, das diese Flächen gemeindliche Flächen darstellen und Pflege und Unterhalt keine ergänzenden Festsetzungen bedürfen und so einfacher sind. Da die Fläche der Ortsrandeingrünung im Eigentum der Gemeinde ist, ist eine Sicherung und der Unterhalt der Maßnahme durch die Gemeinde gewährleistet.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.3.2 Grünordnung

- a) Die geplante Bolzwiese ist im Außenbereich nicht zulässig.
- b) Eventuell ist ein Sicherheitszaun am Regenrückhaltebecken anzubringen.
- c) Es sollten Gestaltungsfestsetzungen für Stützmauern in Ziffer 3.3.2 festgesetzt werden.

Vorschlag:

- a) Die Bolzwiese befindet sich nicht im Geltungsbereich des B-Planes und ist somit nicht Gegenstand des Verfahrens.
- b) Die Anbringung eines Sicherheitszaunes sollte im Detail geprüft werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde zu gegebener Zeit geprüft.

c) Zusätzliche Festsetzung in Ziffer 3.3.2: Die Stützmauern sollen in einer rauen Oberbeschaffenheit erstellt werden und sind zu beranken.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Anmerkungen zu a) und b) zur Kenntnis und stimmt dem Vorschlag zu Punkt c) zu.

2. AWA Ammersee

Schreiben vom 21.11.2016

2.1 Sachverhalt:

Die private Erschließung (Planzeichen 7.4) soll ein öffentlicher Weg sein.

Vorschlag:

Die Straße wird als öffentliche Fläche ausgewiesen (Planzeichen 7.2).

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung: 12:0

2.2 Sachverhalt:

Die Erschließung der Grundstücke PO 12/13 ist nicht gesichert.

Vorschlag:

Entsprechend dem Beschluss zu Ziffer 2.1. wurde die Privatstraße in einen öffentlichen Weg umgeändert. Demnach ist der Einwand hinfällig bzw. im Falle einer Privatstraße die Erschließung dinglich sicher zu stellen.

Beschluss:

Es ist kein Beschluss erforderlich.

3. Bayer. Landesamt für Umweltschutz

Schreiben vom 16.11.2016

Sachverhalt:

Technischer Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen etc.)

Vorschlag:

Die Vorgabe zum vorsorgenden Bodenschutz wird als Hinweis in den B-Plan aufgenommen.

Beschluss:

Es ist kein Beschluss erforderlich.

4. Bayernwerk

Schreiben vom 07.11.2016

Sachverhalt:

Umfangreiche technische Information zu Leitungsarbeiten und Schutzzonen; Anzeigehinweis für Baubeginn.

Vorschlag:

Diese Vorgaben sind bei der technischen Erschließung zu berücksichtigen.

Beschluss:

Es ist kein Beschluss erforderlich.

5. Regierung von Oberbayern

Schreiben vom 16.11.2016

Sachverhalt:

Die Belange des Hochwasserschutzes sind mit dem WWA abzustimmen. Die Belange des Naturschutzes sind mit der UNB abzustimmen.

Vorschlag:

Dies wird im Zuge des Verfahrens im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange berücksichtigt.

Beschluss:

Es ist kein Beschluss erforderlich.

6. Wasserwirtschaftsamt

Schreiben vom 28.11.2016

6.1 Sachverhalt:

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.

Vorschlag:

Es wurde von der Verwaltung bereits Kontakt mit dem WWA bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis aufgenommen. Es ist demnach eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Die hierfür erforderlichen Antragsunterlagen müssen von einem entsprechenden Ingenieurbüro vorbereitet werden. Hierfür wurde bereits das Ingenieurbüro Kokai (Polling) beauftragt. Die Durchführung wird ca. 2 bis 3 Monate in Anspruch nehmen. Im Rahmen der Erstellung der Antragsunterlagen wird auch die ausreichende Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens nochmals überprüft und nachgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Es ist kein Beschluss erforderlich.

6.2 Sachverhalt

Bei undurchlässigen Bodenschichten ist eine Versickerung nicht möglich. Weitere Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand. Bei Sickerschächten muss dieser Abstand, ab Unterkante der Filterschicht mindestens einen Meter betragen. Punkt 9.2 in den Festsetzungen ist daher zu streichen.

Vorschlag:

Festsetzung 9.2 beinhaltet "zusätzliche Entwässerung im Bedarfsfall" und sollte beibehalten werden, ggf. mit Präzisierung wegen eines Revisions-/Überlaufschachtes. Zusätzlich wird der Einbau von geeigneten Versickerungsanlagen oder Rigolen für jedes Grundstück im B-Plan festgesetzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung: 12:0

6.3 Sachverhalt

Im B-Plan wurde unter Punkt 11.6 folgender Passus aufgenommen:

Auflagen des WWA zu den übliche Vorgaben wasserrechtliche Behandlungen sind zu beachten. Dieser Satz ist mit dem Verweis auf die gesetzlich geltenden einschlägigen Vorschriften und technische Regelwerke neu zu definieren.

Vorschlag:

Punkt 11.6 wird neu definiert. Mit Hinblick auf die gesetzlich geltenden Vorschriften zur Beeinträchtigung nachbarlicher Grundstücke ist eine Regelung gem. § 1004 BGB nicht gesondert notwendig.

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt den Planer, diesen Passus neu zu definieren.

Abstimmung: 12:0

6.4. Sachverhalt

Es ist eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des B-Planes nachzureichen.

Vorschlag:

Es liegt ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Firma Osterrieder vor und wird übermittelt.

Beschluss:

Kein Beschluss erforderlich.

II. Behandlung der privaten Stellungnahmen

1. Einwendung der Eheleute Wittner, Tassilostraße 4

Schreiben vom 28.11.2016

Grundsätzlich sind in dem Schreiben ausschließlich Behauptungen dargestellt, die keinen Nachweis beinhalten. Vielmehr ist festzustellen, dass die Intensität der Regenereignisse im Allgemeinen zugenommen und nicht spezifisch für die Gemeinde Pähl oder Tassilostraße gilt. Mit der Erschließung und Erneuerung und dem Bau der Oberflächenentwässerung wurde die Entwässerungssituation deutlich verbessert und mit den Starkregenereignissen im Laufe des Frühsommers 2016 hat sich die Errichtung bereits praktisch bewährt und die Anlieger erstmals vor einer bedenklichen Überflutungsgefahr geschützt. Im Gegenteil. Als Ergebnis der laufenden Beobachtung der Wassersituation ist festzustellen, dass die Potentiale der Entwässerungsmaßnahmen und Ressourcen für die Regenrückhaltung nicht einmal zu einem Zehntel der vorhandenen Möglichkeiten ausgeschöpft wurden. Im Vergleich zu der Situation vor dem Ausbau 2014/15 wurde ergänzend zu einem nur teilweise funktionierenden 30 cm-Ablauf zusätzlich noch ein weiterer 30cm-Ablauf, ein Regenrückhaltebecken mit einem doppelt dimensionierten Aufnahmevermögen geschaffen. Mit der Erschließung des B-Plangebietes wird nochmals

ein Ablauf von 40cm Durchmesser geschaffen. Die Berechnungen wurden auf ein fünf-jähriges Regenereignis abgestellt. Üblich ist die Berechnung eines dreijährigen Regenereignisses. Die Darstellungen der Familie Wittner beruhen ausschließlich auf Empfindungen, die zwar verständlich sind, aber jeder sachlichen Grundlage entbehren.

1.1 Sachverhalt:

"Für das Regenrückhaltebecken soll zwar auch ein zusätzlicher Ablaufkanal über das Anwesen von Fam. Schlierf verlegt werden. Durch das geringe Gefälle von 0,5% erfolgt der Ablauf über den Kanal jedoch wesentlich langsamer. Dadurch ist mit einem erheblich massiveren Rückstau im Becken zu rechnen."

Vorschlag:

Im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis und den damit verbundenen Untersuchungen wird vom Ingenieurbüro Kokai die Funktionsfähigkeit mit untersucht und dokumentiert. Die Erforderlichkeit eines gesonderten Eignungs- und Standsicherheitsnachweises wird im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis vom WWA geprüft.

1.2 Sachverhalt:

"Um die Belastung für das Regenrückhaltebecken möglichst gering zu halten und damit vor allem zusätzliche, unerwartete Risiken möglichst zu vermeiden, wäre es sinnvoll, den neuen Tagwasserkanal nicht offen in das Rückhaltebecken einzuleiten, sondern direkt über die neue Ablaufleitung (Schlierf) eigenständig abzuleiten."

Vorschlag:

Die technische Durchführung der Entwässerung ist Teil der wasserrechtlichen Erlaubnis und von einem technisch versierten, geeigneten Ingenieurbüro darzulegen. Hierfür wurde das Ingenieurbüro Kokai beauftragt.

Abstimmung: 12:0

1.3 Sachverhalt:

"Auch sollte geprüft werden, ob ein Anschluss auf den alten, bestehenden Tagwasserkanal in der Hesselohrstr. wirklich umsetzbar ist oder ob hier nicht unter Umständen Werte überschritten werden."

Vorschlag:

siehe Punkt 1.2

1.4 Sachverhalt:

"Eine regelmäßige Pflege des Regenrückhaltebeckens ist unverzichtbar".

Vorschlag:

Geeignete Pflegemaßnahmen werden im Rahmen der Erforderlichkeit durch den Bauhof ausgeführt.

1.5 Sachverhalt:

Durch die geplante Nutzungsänderung des Rückhaltebeckens wird es künftig dazu kommen, dass bei Regen das Becken über mehrere Tage angestaut ist. Es besteht die Befürchtung, dass es dadurch auch zu Veränderungen im umliegenden Grundwasserspiegel kommt und die Gefahr besteht, dass Wasser in den Keller eindringt".

Vorschlag:

siehe unter 1.2. Ergänzend verweist das Planungsbüro Demmel darauf, dass es keine Nutzungsänderung gibt und das Regenrückhaltebecken die Funktion des Regenrückhaltens ausüben soll, wenn erforderlich.

1.6 Sachverhalt:

"Des weiteren wird befürchtet, dass durch die bestehende Kiesschicht-Einbettung des quer durch das Grundstück laufenden Drainagerohrs in Zukunft ein Vernässungsproblem am Grundstück und u.U. auch Schäden an Gebäudemauern auftreten können".

Vorschlag:

Eine Vernässung des Grundstückes liegt bereits auch vor der Bebauung der anliegenden Grundstücke vor. Es kann nicht nachvollzogen werden, warum durch eine mögliche Schadstelle eine geänderte Vernässungssituation entstehen soll, da diese Grundstücke bereits vorher schon mit Vernässungsflächen durchzogen war. Hierzu wird von Seiten des Ingenieurbüros Kokai eine entsprechende Beurteilung und Handlungsempfehlung erfolgen.

siehe Punkt 1.2.

Beschluss:

Die Einwendungen der Eheleute Wittner werden entsprechend der einzelnen Vorschläge unter Punkt 1.1 bis 1.6 entsprechend gewürdigt.

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt das Planungsbüro LAE Erhard, Lenggries mit der Umsetzung der gefassten Beschlüsse und beauftragt die Verwaltung mit der erneuten Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmung
12 : 0

3. Bürgermeisterwahl 2017 - Berufung des Wahlleiters und des stellvertretenden Wahlleiters

Sachverhalt:

Für die Bürgermeisterwahl am 07. Mai 2017 hat der Gemeinderat rechtzeitig einen Wahlleiter sowie einen Stellvertreter zu berufen.

Zum Wahlleiter und Stellvertreter/ kann gemäß Art. 5 Abs. 1 GLKrWG berufen werden: der Erste Bürgermeister, die weiteren Bürgermeister, ein sonstiges Gemeinderatsmitglied oder eine Person aus dem Kreis der Bediensteten der Gemeinde. Zum Wahlleiter kann nicht berufen werden, wer bei der Wahl zum Bürgermeister mit seinem Einverständnis als sich bewerbende Person aufgestellt worden ist, für diese Wahl eine Aufstellungsversammlung geleitet hat oder für diese Wahl Beauftragter eines Wahlvorschlages oder dessen Stellvertretung ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat beruft Regina Promberger zur Wahlleiterin. Die Stellvertretung übernimmt Christiane Singer.

Abstimmung
12 : 0

4. **Vollzug der Baugesetze - Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage FlurNr. 306 Gemarkung Pähl**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant ein nicht privilegiertes Bauvorhaben im unbeplanten Außenbereich. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass eine Beurteilung des Bauvorhabens als "Baulücke" nach den Vorschriften des § 34 BauGB nicht zutrifft. Nach Auskunft der Baubehörde ist für eine Bebauung eine Bauleitplanung notwendig.

Beschluss:

Das Grundstück befindet sich im Aussenbereich. Der Antrag auf Vorbescheid ist abzulehnen.

Abstimmung

10 : 2

Die Baubehörde wird gebeten, zu prüfen, ob dies dem Innenbereich zuzuordnen ist.

5. **Vollzug der Baugesetze - Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage FlurNr. 303 Gemarkung Pähl**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant ein nicht privilegiertes Bauvorhaben im unbeplanten Außenbereich. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass eine Beurteilung des Bauvorhabens als "Baulücke" nach den Vorschriften des § 34 BauGB nicht zutrifft. Nach Auskunft der Baubehörde ist für eine Bebauung eine Bauleitplanung notwendig.

Beschluss:

Das Grundstück befindet sich im Aussenbereich. Der Antrag auf Vorbescheid ist abzulehnen.

Abstimmung

10 : 2

Die Baubehörde wird gebeten, zu prüfen, ob dies dem Innenbereich zuzuordnen ist.

6. **Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Anbau einer Wiederkehr an best. Wohnhaus Fl.Nr. 389/3 Pähl**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Anbau einer Wiederkehr an das bestehende Wohnhaus. Das Vorhaben ist nach den Kriterien des § 34 BauGB zu bewerten. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein. Die GFZ beträgt 0,27.

Beschluss:

Die Verwaltung empfiehlt die Genehmigung des Projektes.

Abstimmung

12 : 0

7. **Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid zu Errichtung eines ZFH Flur Nr. 353 Pähl**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Umsetzung eines Bauvorhabens auf FlurNr. 353 Gemarkung Pähl.

Demnach soll ein Zweifamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einer Grundfläche von ca. 150 Quadratmetern neben dem bestehenden EFH errichtet werden.

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach die Kriterien des § 34 BauGB zu bewerten. Aus Sicht der Verwaltung ist das Bauvorhaben im Rahmen der vorliegenden Unterlagen genehmigungsfähig.

Abstimmung
12 : 0

8. **Vollzug der Baugesetze - Tektur zu genehmigten Bauvorhaben Idw. Neubau Milchviestall. FlurNr. 2453 Eichwies 1**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde mit Bescheid vom 15.12.2016 genehmigt. Aufgrund einiger technischer Veränderungen ist eine erneute Behandlung notwendig. Es werden zusätzlich noch unterirdische Anlagen benötigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu.

Abstimmung
12 : 0

9. **Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung eines Sammelbeckens für Silagesäfte FlNr. 3225 Pähl**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt im Rahmen der bestehenden Landwirtschaft (§35 Abs.1 Nr.1 BauGB) die Errichtung eines Sammelbeckens für Silagesäfte neben der bestehenden Fahrsiloplanlage mit einer Größe von 220 cbm Volumen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben zu.

Abstimmung
12 : 0

10. **Vollzug der Baugesetze - Tektur zu Bauvorhaben Kerschlach 7 , FlNr. 3164 Pähl**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Tektur zum genehmigten Bauvorhaben Kerschlach 7 gem. beiliegenden Planungen.

Beschluss:

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag auf Tektur abzulehnen.

Abstimmung
9 : 3

Das Bauvorhaben wird abgelehnt

11. **Vollzug der Baugesetze - Antrag, Tektur zu Bauvorhaben FlNr. 946/7 Fischen**

Sachverhalt:

Dem Bauherrn wurde vom 30.08.2016 und 07.12.2016 vom LRA eine Tektur zu den beantragten Änderungen gefordert. Die Änderungen umfassen insbesondere die Genehmigung des Dachüberstandes, der Errichtung eines gesonderten WC-Hauses und die Fundamentierung. Der Antragsteller benötigt hierzu die Zustimmung zu den Abweichungen entsprechend den beiliegend Braun und Grün eingefärbten Teilen. Bisher genehmigt war ein normales Satteldach ohne Dachüberstand, die Errichtung ohne Fundament und WC-Haus.

Beschluss:

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zur Tektur.

Abstimmung
12 : 0

12. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung von Stellplätzen, FlurNr. 1065, Gemarkung Fischen

Sachverhalt:

Die Gemeinde Pähl als Antragsteller beabsichtigt die Errichtung der zusätzlich geforderten Stellplätze. Mit dem Eigentümer der Fläche wurde der Erwerb des erforderlichen Grundes vereinbart. Mit einer Ablösevereinbarung entsprechend der entstehenden Kosten werden diese dann vom Eigentümer des Erbbaurechtes der Gaststätte Aidenried abgelöst. Ein detaillierter Plan wird derzeit angefertigt und wird unverzüglich weitergeleitet.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben zu.

Abstimmung
12 : 0

13. Grundsatzbeschluss zur Ausweisung von Baulandflächen - Beteiligung der Gemeinde im Einheimischen-Modell. Erneute Beratung im Gemeinderat, Beschlussfassung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Klausurtagung im Februar 2016 besprochen, Baulandausweisungen, für die eine Bauleitplanung erforderlich ist, grundsätzlich nur noch mit Beteiligung der Gemeinde zur Ausweisung von Grundstücken im Einheimischen-Modell durchzuführen.

Als Eckpunkte wurde festgelegt, eine Beteiligungsquote von 40 Prozent festzusetzen. Ergänzend wird vorgeschlagen, wenn ein Erwerb von Bauland im Einheimischen-Modell praktisch nicht umsetzbar ist, ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften der §§ 45 ff BauGB durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Richtlinien zur Sicherung, Erwerb und Vergabe von Bauland für Einheimische

Grundlegendes:

In den letzten Jahren ist im Gemeindegebiet eine deutliche Steigerung von Bauland- und Mietpreisen festzustellen, die es Bürgern mit geringerem Einkommen und Vermögen nicht mehr ermöglicht, Bauland zu erschwinglichen Preisen zu erwerben. Daraus ergibt sich das Handlungsbedarf der Gemeinde. Die Fassung eines Grundsatzbeschlusses beruht in erster Linie auf die tatsächlichen Gegebenheiten und zusätzlich durch rechtliche Rahmenbedingungen. Dieser ist eine zwingend notwendige Rechtsgrundlage zur Ausweisung von Bauland im Einheimischen-Modell. Hierzu hat der Bayerische Gemeindetag eine umfangreiche Ausarbeitung im Jahr 2015 publiziert, die auf Nachfrage gerne zur Verfügung gestellt werden kann.

Ausgangslage:

Alleine die Tatsache, dass die Bayerische Staatsregierung zur Deckung eines ausgeglichenen Haushaltes bedingt durch die Schieflage der Bayerischen Landesbank im Jahre 2013 mehr als 30000 Wohnungen mit Sozialbindung und 80000 betroffenen Bürgern an ein ausländisches Konsortium verkauft hat und diese Sozialbindungen nun größtenteils ausläuft führt primär in Ballungsräumen zu einer Wohnraumnot, deren Auswirkungen auch in den ländlichen Raum ausstrahlt. Ungeachtet dessen ist durch die massive Nachfrage nach Bauland im Außenbereich des Ballungsraums München ein deutlicher Anstieg der Bauland- und Mietpreise in unserer Gemeinde zu verzeichnen, der dazu führt, dass ortsansässige Bürger immer weniger in der Lage sein werden und bereits sind, Bauland zu erwerben. Hauptbetroffene sind vor allem junge Familien und Bürger mit mittlerem und geringerem Einkommen.

Auch aus Sicht einer soliden und kontinuierlichen Gemeindeentwicklung muss es Ziel der Gemeinde sein, ein ausgewogenes Mittel an Zuzug und Einheimischen zu erhalten und damit den Vorgaben des BauGB zur Schaffung sozial ausgewogener Bevölkerungsstrukturen und Wohnverhältnisse gerecht zu werden. Mit der Ausweisung von Grundstücken im Einheimischen-Modell kann diese Ausgewogenheit erzielt werden. Das erlaubt ebenso eine bessere Planung und Auslastung unserer sozialen Einrichtungen. Hierzu wurde auch im Gemeinderat im Rahmen der Klausurtagung ausführlich diskutiert.

In der Vergangenheit wurden Bauleitplanungen nicht konsequent mit entsprechender Beteiligung der Gemeinde zur Ausweisung von Einheimischen-Modell-Grundstücken umgesetzt, sondern je nach Gusto und Bereitschaft von Grundeigentümern vorgenommen. Eine nicht konsequente Linie führt im Ergebnis dazu, dass die Gemeinde zukünftig keine Flächen im Einheimischen-Modell erwerben kann, wenn der Gemeinderat die Bauleitplanung unterschiedlich behandelt. Im Sinne der gleichberechtigten Behandlung ist es zwingend erforderlich, dass sich die Gemeinde hierzu Regeln gibt, die die Voraussetzung und eine möglichst hohe Rechtssicherheit gewährleisten, zudem diese auch juristisch empfohlen wird.

Der gemeindliche Handlungsbedarf ergibt sich auch aus den Vorschriften des BauGB, §1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 Nr. 2, ". Die Erfordernis ist alleine damit begründbar, dass die Preisentwicklung auf Basis der Bodenrichtwerte bereits eine nicht mehr sozial verkraftbare Preissteigerung offen legt und die uns bekannte Nachfrage nach Grundstücken jährlich zwischen 80 bis 100 Grundstücksanfragen umfasst.

Folgender Beschlusstext nebst Begründung wird vorgeschlagen und zur nächsten öffentlichen Sitzung auf die Tagesordnung genommen:

In Anbetracht der fehlenden Baugrundstücke für Einheimische sowie der massiven Preissteigerung bei Baugrundstücken im Bereich der Gemeinde Pähl beschließt der Gemeinderat zur Kostendämpfung und Sicherung von Bauland diese Richtlinie.

Die Gemeinde Pähl wird daher künftig neues Bauland nur ausweisen, wenn sichergestellt werden kann, dass damit die Ziele der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für junge Familien mit mittlerem oder geringerem Einkommen ohne bedeutsamen Vermögen, gewährleistet werden kann.

Hierzu kann die Gemeinde entscheiden, einen Grunderwerb im Einheimischen-Modell oder ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften der §§ 45 ff BauGB anwendet. In Ausnahmefällen kann die Gemeinde von den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses abweichende Beschlüsse fassen, wenn diese zu unzumutbaren sozialen Härten führen. Diese sind ausführlich zu begründen.

A) Sicherung und Ausweisung von Bauland für Einheimische; Grundsätze für Neuausweisungen von Bauland

1. Sicherstellung

Grundstücke, für welche kein Baurecht besteht, werden grundsätzlich nur dann in einem Bauleitplanverfahren als Bauland ausgewiesen, wenn der Eigentümer mindestens 40 % der gesamten Nettobaulandfläche in das Baugebiet einfließenden Flächen der Gemeinde zu einem angemessenen Kaufpreis zur Verfügung stellt. Geringfügige Abweichungen sind möglich. Sämtliche sonstigen Flächen, die nicht dem Nettobauland zuzuordnen werden im selben Verhältnis bereit gestellt und zum festgelegten Preis für den Erwerb von öffentlichen Verkehrsflächen erworben.

Sofern erforderlich wird die Gemeinde ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften der §§ 45 ff. BauGB durchführen.

Die Regelung findet nur für die Ausweisung von Wohnflächen in einem Wohn- oder Mischgebiet Anwendung. In Mischgebieten gilt die Regelung nur, wenn im Bauleitplan Grundstücke ausschließlich für Wohnbebauung vorgesehen sind.

Nicht anzuwenden ist das Modell für Grundstücke für die grundsätzlich schon ein gesetzliches Baurecht (z.B. §34 BauGB) vorhanden ist.

Diese Richtlinie wird nur dort angewendet, wo bisher noch kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorliegt.

2. Angemessener Kaufpreis

Der Ankaufspreis wird jeweils vom Gemeinderat festgelegt. Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgt auf Basis vergleichbarer Grundstückspreise oder mittels Gutachten durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes, wobei frühere Festlegungen als Grundlage dienen können. Der Preis für öffentliche Verkehrsflächen wird per Gemeinderatsbeschluss gesondert festgesetzt.

3. Sonderregelung:

In Fällen, die zu unzumutbaren sozialen Härten führen, kann der Gemeinderat von der Regelung abweichende Vereinbarungen treffen. Diese sind ausführlich darzulegen und zu begründen.

4. Rücktrittsrecht

Die Gemeinde behält sich bei der Grundstücksbeschaffung ein Rücktrittsrecht vom Kauf für den Fall vor, dass die Bauleitplanung nicht rechtskräftig wird. Dieses Rücktrittsrecht ist notariell im Kaufvertrag zu vereinbaren.

B) Vergaberichtlinien

Die erworbenen Grundstücke für Einheimische werden entsprechend der in der Gemeinderats-sitzung vom XXX beschlossenen Richtlinien vergeben.

Zunächst wurde erläutert, für welche Bereiche ein Grundsatzbeschluss anwendbar ist und wie ein Ausgleichsverfahren stattfinden wird. Es wird dargelegt, welche Grundlagen und Auswirkungen die Einführung eines Grundsatzbeschlusses hat. An einigen Beispielen wird sehr detailliert erläutert, wie dieses Verfahren anzuwenden ist und wie die Zuordnung der Grundstücke aus baurechtlicher Sicht zu bewerten sind. Unter anderem wurde erläutert, was bei Grundstücken mit geringen Größen geschieht, wie eine Umlegung erfolgen kann. Der Gemeinderat bittet um Übermittlung des Beschlussvorschlages hierzu.

Abstimmung

0 : 0

vertagt auf nächste öffentliche Sitzung

14. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

Sachverhalt:

Informationen zu den aktuellen Bauvorhaben des Landkreises, der zu erwartenden Kostensituation. Vom BGM wird die Investition von 135 Mio. Euro in schulische Bauvorhaben haushaltsmäßig kritisch betrachtet. Zudem wird die sehr optimistische Berechnung des Kreiskämmerers in Frage gestellt. Es wird mit einer Erhöhung der Kreisumlage zu rechnen sein. Der BGM rechnet mit einer Erhöhung bis zu 60 Prozent. Dies hätte unmittelbare Auswirkung auf die Ausgaben- und Investitionsmöglichkeiten der Gemeinde. Ein GR teilt mit, dass der Landkreis ohnehin schon die höchste Kreisumlage in Bayern hat.