

Urschrift

Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung
im Saal des Pfarr- und Gemeindezentrum

am 13.03.2025

I. Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Bekanntgabe von in nicht-öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen
3.	Waldkindergarten: Erläuterung des Haushalts des Waldkindergartens im Rahmen der Betriebs- und Defizitvereinbarung
4.	Haushalt 2025: Übersicht über den aktuellen Planungsstand
5.	Neubau des Rathauses: Ausschreibung des stv./temp. Bauherrn
6.	Bauleitplanung - Bebauungsplan Pähl Südwest; Abwägung und Beschluss für erneute Auslegung
7.	Wasser/Abwasser/Straßenbau: Maßnahme Hesselöcher Str.
8.	Vollzug der Baugesetze - Erweiterung des bestehenden Milchviehstalles, Einbau eines 2. automatischen Melksystems (Fl.Nr. 2453, Gem. Pähl)
9.	Vollzug der Baugesetze - Anbau eines Wintergartens, Errichtung eines überdachten Vorplatzes u. Neubau eines Nebengebäudes für Gartengeräte und Wohnmobil (Fl.Nr. 428/10, 428/21, Gem. Fischen)
10.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid: Umbau, Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses (Fl.Nr. 925/10, Gem. Fischen)
11.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid; Anbau einer zweiten Wohneinheit mit Stellplatz am Bestandsgebäude (Fl.Nr. 428/7, Gem. Fischen)
12.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Fl.Nr. 428/1, Gem. Fischen)
13.	Vollzug der Baugesetze - Neubau einer Garage mit Archiv, Carport, Ausbau ehemaliger Carport zu einem Gästezimmer (Fl.Nr. 428-30, Gem. Fischen)
14.	Vollzug der Baugesetze - Tektur - Neubau eines gewerbl. genutzten Gebäudes mit Ausstellungs- und Lagerflächen, Ingenieurbüro sowie einer Wohneinheit (Fl.Nr. 417, Gem. Fischen)
15.	Kleine Schule: Nutzung der Räumlichkeiten
16.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

ANWESEND

Name

Bemerkung

Vorsitzender

Simon Sörgel

Mitglieder

Ursula Herz

Thomas Baierl

Richard Graf

Horst Huber

Claudia Klafs

ab 19.35 Uhr (TOP 3)

ab 19.55 Uhr (TOP 3 Ende)
bis 21.11 Uhr

Helmut Mayr

Gerhard Müller

Andreas Ottinger

Irene Popp

Christina Porzelt

Martin Promberger

Thomas Schmidt

Johanna Spiel

Franz Wörl

ab 19:34 Uhr (TOP 3)

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 mittels schriftlicher Ladung durch den 1. Bürgermeister Simon Sörgel erfolgt.

III: Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung (Art. 52 GO):

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

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

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Simon Sörgel
1. Bürgermeister

Christiane Singer

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 10.04.2025.

Begrüßung

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am mittels schriftlicher Ladung und Aushang durch den 1. Bürgermeister Simon Sörgel 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 vom 13.02.2023.

Beschluss:

Das Protokoll vom 13.02.2023 wird genehmigt.

Abstimmung
12 : 0

2. Bekanntgabe von in nicht-öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen

Sachverhalt:

Aus der Gemeinderatssitzung am 13.02.2025 ist folgender Beschluss bekannt zu geben:

Der Gemeinderat beauftragt das Architekturbüro Klaus & Forster (München) mit der Planung der Modulbauten für die temporäre Erweiterung der Grundschule Pähl. Das Angebot beläuft sich auf 25.838,51 € brutto.

3. Waldkindergarten: Erläuterung des Haushalts des Waldkindergartens im Rahmen der Betriebs- und Defizitvereinbarung

Sachverhalt:

Fr. Vukman, Vorstand des Trägers „Natürlich! – Natur begreifen e.V.“ des Waldkindergartens erläutert den Haushaltsplan der Einrichtung „Bärenbande Pähl“ für 2025.

Bgm. Sörgel gibt zunächst bekannt, dass die Elternbeiträge der beiden Kindergärten St. Christopherus und St. Elisabeth im neuen Kindergartenjahr um 25% erhöht werden.

Frau Vukmann gibt zunächst einen Überblick über die bisherige Zeit im Waldkindergarten und erläutert die Einnahmen und Ausgaben des Haushalts 2025 anhand einer Präsentation:

Einnahmen	156.380,78 €
Ausgaben	203.602,69 €
Geschätztes Defizit	47.221,91 €

Davon 80% Übernahme durch die Gmd.	37.777,53 €
20% Natürlich e.V.	9.444,38 €

Frau Vukmann erläutert, dass der Verein den Eigenanteil i.H.v. 20% nicht übernehmen kann und bittet den Gemeinderat um Übernahme der Kosten.

Der Gemeinderat möchte wissen, wer das Defizit in den anderen Waldkindergärten übernimmt. Frau Vukmann antwortet, dass sie in den anderen Waldkindergärten jeweils mind. ein Integrationskind betreut und hier eine höhere Förderung erhält und dadurch kein Defizit entsteht. Vereinbarungen zum Defizitausgleich gibt es mit den anderen Gemeinden nicht. Diese haben jedoch auf Antrag bereits Defizite übernommen.

Im Waldkindergarten Pähl sollen mit der Zeit alle 22 Plätze besetzt werden, wodurch das Defizit ebenfalls sinken wird. Die Aufnahme weiterer Kinder kann jedoch nur schrittweise erfolgen. Das vorhandene Personal könnte 22 Kinder betreuen.

Auf die Nachfrage warum das Personal zusätzlich zur Arbeitsmarktzulage noch Benzingutscheine erhält antwortet Frau Vukmann, dass sie dafür keine SuE-Zulage bezahlt. Die SuE-Zulage beträgt für die Entgeltgruppen im Kindergarten 130€ brutto bei Vollzeitbeschäftigung. Die Pähler Arbeitsmarktzulage ist deutlich höher und überkompensiert die SuE-Zulage. Die AMZ beträgt bei Vollzeit, KiGa-Leitung EG 8b, ca. 288€

4. Haushalt 2025: Übersicht über den aktuellen Planungsstand

Sachverhalt:

In der Sitzung erfolgt eine kurze Übersicht über den aktuellen Planungsstand der Haushaltsplanungen für das Jahr 2025 sowie die Finanzplanung der Jahre 2026 bis 2028.

Bürgermeister Sörgel stellt klar, dass es sich um einen kurzen und kompakten Überblick handelt und nicht um eine Haushaltsvorbesprechung. Die eigentliche Haushaltsvorbesprechung ist für die April-Sitzung vorgesehen, die Beschlussfassung kann voraussichtlich im Mai oder Juni erfolgen. Die Grundsteuerprognose war ein „Volltreffer“ in der Gesamtschau. Hier sollte nochmals erwähnt werden, dass die Grundsteuer nicht erhöht wurde um Mehreinnahmen für die Gemeinde zu schaffen. In den nächsten Jahren wird es finanziell eng.

Der Kämmerer gibt einen Überblick über den Verwaltungs- und Vermögenshaushalt.

Auf Basis des vorherrschenden und über ein Jahrzehnt erarbeiteten Vertrauens, genügt dem Rat ein zwar umfassender und dennoch knapp gehaltener Überblick über die Entwicklung des Verwaltungshaushaltes.

Als sich außerordentlich entwickelnde Position wurde nochmals auf den Bereich Kindergärten hingewiesen. Zudem auf die zeitweilige Belastung durch die Containermiete Schule (Modulbauten) und die in Zukunft ebenso anstehende Niederschlagswassergebühr (derzeit aufzubrauchendes Darlehen/Ausgliederung Vermögen/Guthaben beim gKU AWA). Ebenso auf den Wegfall der Zinseinnahmen und die mögliche Erhöhung der Kreisumlage ab 2026 ff.

Fokussiert wurde sich durch den Kämmerer eher auf die zusätzlich zu erwartende Belastung des Verwaltungshaushalts durch eine mögliche Kreditnahme ab dem Jahr 2027 und eine mit den vorliegenden Planzahlen derzeit nicht zu leistende Pflichtzuführung ab 2027 bzw. 2028 ff.

Der Kämmerer stellte deshalb zusammen mit der Geschäftsleitung einen Alternativvorschlag zur Refinanzierung der bestehenden Finanzierungslücke zwischen Rücklagen- und geplanter Investitionshöhe in den Raum.

Zudem gab der erste Bürgermeister ergänzend zu erkennen, daß der Rat auch Empfehlungen abgeben solle, wie der erste Bürgermeister die Kostenschätzungen, z.B. zum Rathausneubau, nun in den Vermögenhaushalt einbringen solle; nach vorliegender Kostenschätzung oder mit einem „Puffer“, wie es letztes Jahr sowohl für den Rathaus- als auch den Schulerweiterungsbau durch ihn und die Kämmerei empfohlen wurde.

Unabhängig der bisherigen Re-Finanzierungsmethode Kreditnahme nebst der einhergehenden auf zwanzig Jahre angelegten Verschuldung, schlug die Verwaltung einen tlw. Grundstücksverkauf des sog. „Höflergrundstücks“ und die Einplanung einer Förderung für den Bau der Schule in Höhe etwa eines Drittels der Baukosten vor.

Der erste Bürgermeister und die Verwaltung baten den Gemeinderat sich bezüglich der Re-Finanzierungsmodelle Kredit oder Grundstücksverkauf/Förderung bzw. Einplanung von Kostenschätzungen ohne Puffer und/oder der Planansatzerhöhung der Gewerbesteuer eingehende Gedanken zu machen, um das entsprechende Haushaltsmodell durch die Verwaltung umsetzen lassen zu können.

Beschluss:

Keine Beschlussfassung vorgesehen.

Abstimmung
0 : 0

Kein Beschluss vorgesehen.

5. Neubau des Rathauses: Ausschreibung des stv./temp. Bauherrn

Sachverhalt:

Der Entwurf der Ausschreibung für den temporären/stv. Bauherrn durch den von der Gemeinde beauftragten Rechtsanwalt wird dem Gemeinderat zur Diskussion und Genehmigung vorgelegt.

Der Entwurf ist aktuell noch in Bearbeitung zwischen Rechtsanwalt und Gemeinde und wird rechtzeitig vor der Sitzung übersandt.

Bgm. Sörgel erläutert den Ablauf zur Ausschreibung des temporären Bauherren.

1. Bekanntmachung im Staatsanzeiger
2. Interessierte Firmen melden sich und erhalten dann weitergehende Informationen und können sich für die weitere Ausschreibung qualifizieren (Vorlage Referenzen, Vergleichsbauten etc.). Die Sichtung erfolgt durch den beauftragten Rechtsanwalt
3. Bieter mit ausreichender Qualifikation erhalten die Ausschreibungsunterlagen
4. Angebotsabgabe bis 15.05.2025

In den Ausschreibungsunterlagen ist ein Fertigstellungstermin sowie eine Kostenschätzung nach BKI (ohne KG 600 – Ausstattung) mit 4,25 Mio enthalten. Die Bieter sollen ein pauschales Honorar anbieten.

Auf Nachfrage erläutert Bgm. Sörgel, dass der temporäre Bauherr in eigenem Namen alle Gewerke beauftragt, dafür verantwortlich ist und die Rechnungen ohne Aufschlag geprüft an die Gemeinde zur Zahlung weiterleitet.

GRin Porzelt und GRin Klafs weisen erneut darauf hin, dass die Dimension des neuen Rathauses nochmals überdacht werden sollte, um dadurch die Baukosten zu verringern.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Ausschreibung für die „Übernahme der Bauherrenfunktion nebst Erbringung der Bauleistung für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes (Rathaus)“ in der vorliegenden Fassung und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Ausschreibung.

Abstimmung
12 : 3

Namentliche Abstimmung für Nein-Stimmen gewünscht:

Baierl, Porzelt, Klafs

6. Bauleitplanung - Bebauungsplan Pähl Südwest; Abwägung und Beschluss für erneute Auslegung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.09.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pähl Südwest“ beschlossen. In der Sitzung am 07.11.2024 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2024 durch den Gemeinderat gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Diese fand in der Zeit vom 26.11.2024 bis 31.12.2024 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind im Gemeinderat zu behandeln.

Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange, Eingang und Art der Stellungnahme

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind.

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten	Keine Einwände	21.11.2024
2	Bayerische Gewerbeaufsicht	Keine Einwände	07.01.2025
3	Nachbarkommune Andechs	Keine Einwände	18.12.2024
4	Nachbarkommune Markt Dießen	Keine Einwände	03.12.2024
5	Nachbarkommune Herrsching	Keine Einwände	21.11.2024
6	Nachbarkommune Raisting	Keine Einwände	28.11.2024
7	Nachbarkommune Tutzing	Keine Einwände	26.11.2024
8	Staatliches Bauamt Weilheim	Keine Einwände	15.11.2024
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	Keine Einwände	10.12.2024
10	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	Keine Einwände	18.12.2024
11	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	Keine Einwände	23.12.2024
12	Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt	Keine Einwände	07.01.2025

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat Pähl nimmt zur Kenntnis, dass o. g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Abstimmung: 15 : 0

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft	Hinweise	21.11.2024
2	Bayernwerk Netz GmbH	Hinweise	15.11.2024
3	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Hinweise	30.12.2024
4	Landratsamt Weilheim, SB 40.1 – Bauleitplanung	Hinweise	19.12.2024
5	Landratsamt Weilheim, Sachbereich Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege	Empfehlungen	20.11.2024
6	Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz	Einwendung	17.12.2024
7	Regierung von Oberbayern	Hinweise	30.12.2024
8	Planungsverband Region Oberland	Hinweise	07.01.2025

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, vom 21.11.2024

Der landwirtschaftliche Betrieb, der im südlichen Planungsgebiet liegt, darf durch diese Planung nicht beeinträchtigt werden und die Möglichkeit zur Erweiterung der Viehhaltung, sowie Weidewirtschaft, muss für die Zukunft gegeben sein. Diesbezüglich muss mit dem Landwirt [REDACTED] Kontakt aufgenommen werden.

Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden.

Abwägungsvorschlag

Die Planung ändert einen bestehenden Bebauungsplan. Zusätzliche Belastungen für den bestehenden Betrieb sind durch die Planung nicht zu erwarten, da außerhalb der bestehenden Siedlungsgrenze kein neues Baurecht geschaffen und die festgesetzten Verkehrsflächen nicht geändert werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Verweis auf das Abwägungsergebnis sind keine Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.

Abstimmung: 15 : 0

Bayernwerke Netz GmbH, vom 15.11.2024

Wir beziehen uns unverändert, auf unsere Stellungnahme vom 05. Dezember 2022.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Stellungnahme vom 05.12.2022

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html> Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Hinweise werden redaktionell gemäß den Hinweisen der Bayernwerke Netz GmbH ergänzt.

Abstimmung: 15 : 0

Handwerkskammer für München und Oberbayern, vom 30.12.2024

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zur angestrebten zweiten Änderung des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplans am westlichen Ortsrand Pähls in seinem fast vollständigen Geltungsbereich westlich der Wielenbacher Straße mit dem Ziel, bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand zu ermöglichen; ausgenommen ist nur das Grundstück Fl.Nr. 315/6, für welches die ursprünglichen Festsetzungen weiterhin gelten werden. Für die landwirtschaftliche Hofstelle im Süden soll ein Einfacher Bebauungsplan mit Festsetzungen im Wesentlichen zu Art der Nutzung und Maximalzahl Wohnungen gelten; im Übrigen wird ein qualifizierter Bebauungsplan gelten. Die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Dorfgebiet (MD)) bleibt unverändert; es haben sich allerdings im Detail doch Änderungen ergeben : künftig soll mit Ausnahme für MD/e eine Zulässigkeit der Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (sonstige Wohngebäude) im Dorfgebiet festgesetzt werden.

Die bauliche Dichte soll im westlichen Bereich einheitlich geregelt werden, die Zahl der zulässigen Wohnungen wird maßvoll angehoben ; künftig ist die Errichtung von Einzel-und Doppelhäusern möglich; die Dachgestaltung wird flexibilisiert.

Es bestehen von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern gegenüber dem o.g. Vorhaben der Gemeinde keine Einwendungen, sofern sich die mit dem o.g. Planvorhaben möglich gemachte bauliche Nachverdichtung ausreichend in die bauliche Umgebung einfügt,

eine ausreichende quantitative Nutzungsmischung eines Dorfgebiets langfristig erhalten bleibt, und die Planung im Einvernehmen mit den Eigentümern im Geltungsbereich sowie angrenzend abgestimmt ist.

Darüber hinaus sei grundsätzlich auf die ausführliche Stellungnahme im Rahmen der ersten Bebauungsplanänderung von Dezember 2022 verwiesen, die auch für das vorliegende Änderungsverfahren grundsätzlich als gültig und erneut angeführt zu betrachten ist .

Stellungnahme vom 30.12.2022

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen des o.a. Beteiligungsverfahrens der Gemeinde Pähl.

Die Gemeinde Pähl beabsichtigt den seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplan „Pähl Südwest“ im Nutzungsbereich 3 (MD/e) zu ändern: Wo vorher noch jegliche Wohnnutzung -sofern nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet- ausgeschlossen war, und nur Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 sowie 4-8 BauNVO zulässig, soll mit der vorliegenden Änderung Wohnnutzung an der Wielenbacher Straße mit Zufahrt direkt von der Straße planerisch ermöglicht werden. Dies wird damit begründet, dass nach Herabstufung der Wielenbacher Straße zur Gemeindestraße und auch mit der Umgehungsstraße ein geringeres Verkehrsaufkommen zu konstatieren ist, sowie durch die Reduzierung der Viehbestände der landwirtschaftlichen Hofstellen in der Umgebung diese Einschränkungen nicht mehr geboten sind. Der Gebietstyp als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO bleibt erhalten, mit der im Änderungsgebiet im westlichen Bereich 3 des Bebauungsplangeltungsbereichs neu geplanten, zusätzlichen und nun – im Gegensatz zur vormalig hier festgesetzten Nutzung schützenswerten - Wohnbebauung entstehen jedoch heranrückende neue Immissionsorte.

Im Rahmen der Planungen ist daher sicherzustellen, dass im Umgriff des Bebauungsplans und im räumlichen Umfeld bestehende gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe wie der langjährig ansässige Steinmetzbetrieb F.J. Janisch durch eine heranrückende Wohnbebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften sowie insbesondere auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Um mögliche Immissionskonflikte zu vermeiden sind ggf. Schallschutzmaßnahmen für die neu hinzukommende Wohnbebauung aufzunehmen, um sicherzustellen, dass auch für diese neuen Immissionsorte die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in 0,5 m Abstand vor dem geöffneten Fenster nach TA Lärm sichergestellt ist.

Auch bitten wir die Gemeinde Pähl grundsätzlich, planerische Bemühungen um die Erhaltung der nicht nur wohnbaulich geprägten Strukturen im Gemeindegebiet fortzusetzen: Im Rahmen der weiteren Planungen ist es wesentlich, das charakteristische Nebeneinander von ggf. Landwirtschaft, nicht (wesentlich)störenden, gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu sichern und weiter zu fördern. Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung lebendiger Ortsteile bei, indem sie Arbeiten und Wohnen zusammenbringt, für kurze Wege, wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze sorgt und Versorgungsstrukturen sichert. Wir möchten Sie daher bitten, Ihre Bemühungen zur Ansiedlung von nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung in den ausgewiesenen Mischbauflächen grundsätzlich langfristig weiter zu verfolgen und neben einer ausgewogenen qualitativen auch weiterhin vor allem auch eine quantitative Durchmischung anzustreben.

Abwägungsvorschlag

Eine Beeinträchtigung bestehender gewerblicher Betriebe in ihrem Bestand und ihrer potentiellen Weiterentwicklung durch die Planung wird nicht erkannt. Der bestehende Steinmetzbetrieb ist bereits von Wohngebäuden in direkter Nachbarschaft umgeben, durch die Planung wird kein näheres Heranrücken von Wohngebäuden ermöglicht.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dem Abwägungsergebnis sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen zu veranlassen.

Abstimmung: 15 : 0

Landratsamt Weilheim, SB 40.1 – Bauleitplanung, vom
19.12.2024

Im Geltungsbereich der Änderung wird die alte Planzeichnung durch die neue ersetzt.

Infolgedessen entfallen auch alte Festsetzungen wie Sichtdreiecke, Anbauverbotszonen etc. Wir bitten um Prüfung, ob der Wegfall dieser Festsetzungen planerisch gewollt und beabsichtigt ist.

Abwägungsvorschlag

Die Wielenbacher Straße wurde mittlerweile zur Gemeindestraße zurückgestuft, eine Anbauverbotszone gemäß BayStrWG besteht somit nicht mehr. Bei den Sichtdreiecken handelt es sich um hinweisliche Darstellungen. Diese gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf Grundlage des FStrG. Die Darstellung wird redaktionell als Hinweis in der Planzeichnung ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Planzeichnung und der Hinweise.

Abstimmung: 15 : 0

Landratsamt Weilheim, Sachbereich Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, vom 20.11.2024

Naturschutz:

Keine Einwendungen und Hinweise.

Grünordnung:

Die vorgelegte Planzeichnung ersetzt die bisherigen gültigen Pläne vollständig, daher bitten wir, die Darstellung der öffentlichen Grünflächen im Straßenraum zu konkretisieren bzw. korrekt darzustellen: Im derzeit gültigen B-Plan sind 9 Straßenbäume in 3 öffentlichen Verkehrs-/Grünflächen im Straßenraum „Am Weidach“ festgesetzt, im vorliegenden Entwurf sind keine dargestellt. Im Bestand sind nur 2 Bäume in einer „Einbuchtung“ vorzufinden. Wir bitten, diese „Einbuchtungen“ mit Bestandsvegetation im Plan darzustellen. Eine Pflanzung weiterer Bäume wie ursprünglich im Straßenraum geplant erscheint angesichts der angrenzenden Vegetation in den Vorgärten nicht angezeigt, an anderer Stelle ist sie aufgrund der Gewerbenutzung nicht möglich.

Im aktuellen Luftbild erscheint die westliche Ortsrandeingrünung sowie die Pflanzgebote je 250 qm-Grundstücksfläche für Bäume und Gehölze auf mehreren Flurstücken nicht bzw. nicht ordnungsgemäß umgesetzt (insbes. auf 1271, 1271/1, 1271/3, 1271/5, 1272, ...). Dies steht im di-

rekten Kontrast zu den in der Begründung formulierten klimawandel-bezogenen Planungszielen. Im rechtskräftigen B-Plan war die Vorgabe Sicherheitsleistungen (Bankbürgschaft) einzuhalten, um die Umsetzung der Grünordnungs-Maßnahmen sicherzustellen. Insofern ist es uns unverständlich, dass diese bislang oftmals nicht umgesetzt erscheinen. Wir bitten Sie daher im Zuge der B-Plan-Änderung, alle Eigentümer und Eigentümerinnen der betroffenen Flurstücke auf das Pflanzgebot hinzuweisen, dieses – sofern noch nicht vorhanden – unverzüglich, d.h. innerhalb der nächsten Pflanzperiode, fachgerecht und korrekt umzusetzen. Wir empfehlen daher ebenfalls besagten Passus zum Einbehalt von Sicherheitsleistungen (Bankbürgschaft) im Zuge der Einreichung von Bauanträgen, um die Umsetzung der Grünordnungs-Maßnahmen sicherzustellen.

Weitere Empfehlungen:

- Zu Punkt 5.4: ggf. Solar- & PV-Paneele zulassen – auf Flachdächern in Kombination mit Dachbegrünung

- Zu Punkt 6.9: Fassadenbegrünung ausdrücklich erlauben bzw. als erwünscht formulieren (Stichpunkt „Klimaanpassung/Kühlungseffekt“)

- Zu Punkt 7.3: wir empfehlen zu versickerungsfähigen Beläge folgende Ausführungen mitaufzuführen: „z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen, o.ä.“

- Zu Punkt 8.1: Die auf dem Spielplatz existierenden Bestandsbäume sollten mit einem Planzeichen „zwingend zu erhaltender Baumbestand (DIN 18920 ist zu beachten“ mit Nachpflanzgebot dargestellt werden. Zudem sollten weitere Bäume zur Pflanzung für den Spielplatz per Planzeichen „zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung“ vorgeschrieben werden – im Urplan waren mindestens 4 Laubbäume/Gehölze zur Pflanzung festgesetzt. Dies ist angesichts der klimatischen Entwicklung für einen Spielplatz und zusätzlich als Ortsrandeingrünung sinnvoll (Schattenspende etc.).

- Zu Punkt 8.3: ggf. sollten/könnte die zu erhaltenden Baumreihe ebenfalls per Planzeichen „zwingend zu erhaltender Baumbestand (DIN 18920 ist zu beachten“ mit Nachpflanzgebot dargestellt werden. Die Ersatzpflicht bei Ausfall sollte ebenfalls im Plan formuliert werden. Festsetzung im Textteil: „Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen. Die zu erhaltenden Bäume werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltend festgesetzt.“

Zusätzlich empfehlen wir als Hinweis mitaufzunehmen „Wer gegen diese Festsetzung zuwiderhandelt, kann nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit einem Bußgeld belegt werden.“

- Zu Punkt 8.6: Wir empfehlen für Obstbäume die Mindestpflanzqualität StU 6-8 cm, besser 8-10 cm festzusetzen

- Zu Punkt 9.2: wir empfehlen trotz den Ausführungen zur Zulässigkeit von Hinterpflanzungen vielmehr eine „lockere Hinterpflanzung“ (Ziel naturgemäße, dorftypische Heckenform, nicht Formhecke!) hier aufzuführen bzw. zu erlauben.

- Zur Verhinderung sogenannter „Schottergärten“ empfehlen wir unter C. Festsetzungen zur Grünordnung zur Begrünung folgenden Satz mitaufzunehmen: „Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder –arme Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien nur auf max. 1% der Grundstückfläche zulässig. Struktur- und florenreiche Steingartenanlagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.“

- Empfehlung zur Aufnahme Passage zum Insekten-/Artenschutz: „Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse ist die Nutzung von Beleuchtungen im Freien auf ein Minimum zu reduzieren (z.B. Nachtabstimmung, keine Verwendung von Himmelsstrahlern) sowie so zu gestalten, dass Tiere möglichst nicht gestört und geschädigt werden können (z.B. Verwendung „in-

sektenfreundlicher“ Leuchtmittel mit gelbem oder UV-freiem Licht, dichte/geschlossene, langlebige Gehäuse, in die keine Insekten gelangen können).“

Weitere Hinweise:

- Gerne kann auf das Merkblatt „Naturschutz: Liste einheimischer Gehölzarten“ verwiesen werden – vgl. <https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/ge-schaeftsverteilungsplan/?Sb413-FachlicherNaturschutz,Gartenkul-tur&view=org&orgid=d1bd3514-5820-4f98-a82f-285b15b7aa54> (> Merkblatt)

Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:

Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.

Abwägungsvorschlag

Die bestehenden Pflanzbuchten in der öffentlichen Verkehrsfläche werden in der Planzeichnung ergänzt.

Die Einbehaltung einer Bankbürgschaft kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Im Rahmen neuer Bauanträge ist ein Nachweis der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen zu erbringen.

Zu 5.4: Das Landratsamt Weilheim teilte im Nachtrag zu der Stellungnahme mit, dass bei den weiteren Empfehlungen „Zu Punkt 5.4“ in der Stellungnahme falsch nummeriert ist. Der Punkt bezieht sich auf Festsetzung 5.3. Dazu ist anzumerken, dass die Errichtung von Solar- und PV-Paneelen durch die Festsetzung einer Dachbegrünung nicht ausgeschlossen ist. Die Begründung wird ergänzt, um dies klarzustellen.

Zu 6.9: Eine Fassadenbegrünung ist nicht ausgeschlossen.

Zu 7.3: Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, muss in einer Festsetzung bei der Aufzählung verschiedener Möglichkeiten die Liste abschließend sein. Formulierungen wie „o.ä.“ würden dem Bestimmtheitsgebot widersprechen. Um technisch sinnvolle Maßnahmen nicht auszuschließen soll daher an der offenen Festsetzung festgehalten werden. Die vom Landratsamt beispielhaft empfohlenen Maßnahmen werden als Empfehlung in den Hinweisen ergänzt.

Zu 8.1: Die bestehenden Bäume auf dem Spielplatz werden als zu erhalten festgesetzt. Baumpflanzungen gemäß bestehendem Bebauungsplan werden ergänzt.

Zu 8.3: Eine klarstellende Festsetzung zur Ersatzpflicht bei Ausfall zum Erhalt festgesetzter Gehölze wird ergänzt.

Zu 8.6: Eine Festsetzung der Mindestpflanzqualität für Obstbäume ist in der Satzung bereits enthalten.

Zu 9.2: Die Art der Hinterpflanzung ist nicht festgesetzt; eine lockere Hinterpflanzung ist damit zulässig.

Gemäß Festsetzung A 8.8 sind unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Schottergärten sind damit bereits nicht zulässig.

Ein Hinweis zum Insektenschutz, wie vom Landratsamt empfohlen, ist in der Satzung bereits enthalten.

Die empfohlene Pflanzliste in Hinweis B 5.2 wird gemäß der Liste heimischer Gehölzarten des Landratsamts Weilheim aktualisiert.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß dem Abwägungsergebnis beachtet. Es erfolgt eine Änderung der Planzeichnung sowie der textlichen Festsetzungen, Hinweise und Begründung.

Abstimmung: 15 : 0

Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz, vom 17.12.2024

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Pähl Südwest“ mitsamt der 1. Änderung soll sich mit der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung das Teilgebiet MD1 über das gesamte Flurstück 1271/1 erstrecken. Damit wird der Bereich mit zulässiger Wohnnutzung um 7 bis 8 m nach Osten verschoben. In diesem Bereich kann jedoch der zulässige Immissionswert für ein Dorfgebiet aufgrund der Geruchsmissionen aus dem südlich angrenzenden Rinderhaltungsbetrieb (auf Fl.Nr. 1267) gemäß unserer überschlägigen Berechnung nicht eingehalten werden. Der Bereich liegt in Hauptwindrichtung (Winde aus Südost in Richtung Nordwest) und befindet sich näher am Emissionsschwerpunkt als der bereits bebaute Bereich weiter östlich und westlich. Zum Schutz des landwirtschaftlichen Betriebes wird eine Erweiterung der Wohnnutzung in Richtung des Stallgebäudes kritisch gesehen.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i.V.m der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft 2021)

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Die Trennungslinie „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Pähl Südwest“, die bisher auf Fl.Nr. 1271/1 verläuft, wird beibehalten (s. folgende Skizze). Für den abgetrennten (gelb markierten) Bereich bis zum östlichen Bestandsgebäude wird auch weiterhin ein „Dorfgebiet mit eingeschränkter Nutzung“ (MD/e) festgesetzt, mit der Einschränkung, dass hier keine Wohngebäude errichtet werden dürfen.

Sollte o.g. Maßnahme nicht erwünscht sein, so ist für eine rechtssichere Einschätzung der Geruchsmissionen ggf. ein Geruchsmissionsgutachten durch einen anerkannten Sachverständigen i.S. von § 26 BImSchG zu erstellen.



Abwägungsvorschlag

Der Empfehlung, die Grenzlinie des MD/e auf Fl.Nr. 1271/1 nach Westen zu verschieben, wird gefolgt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß dem Abwägungsergebnis beachtet. Es erfolgt eine Änderung der Planzeichnung.

Abstimmung: 14 : 0 (GR Promberger befindet sich nicht im Raum)

Regierung von Oberbayern, vom 30.12.2024

Die Gemeinde Pähl beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Pähl Südwest", um bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand unter Wahrung des Gebietscharakters zu ermöglichen.

Aufgrund der Lage im HQextrem-Bereich ist die Planung hinsichtlich des Hochwasserschutzes mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen (vgl. LEP 7.2.5 G). Zudem bitten wir, die Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. RP 17 B XII 3.1 Z, 3.3 Z)

Bei Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes sowie des Immissionsschutzes stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

Hinweis:

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flae- chenerfassung@reg-ob.bay-ern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Abwägungsvorschlag

Das Wasserwirtschaftsamt sowie das Landratsamt Weilheim wurden im Verfahren beteiligt und die Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dem Abwägungsergebnis sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen zu veranlassen.

Abstimmung: 14 : 0 (GR Promberger befindet sich nicht im Raum)

Planungsverband Region Oberland, vom 07.01.2024

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 30.12.2024 an.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 14 : 0 (GR Promberger befindet sich nicht im Raum)

Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Bürger 1, vom 27.12.2024

Hiermit melden wir bedenken bei der Überarbeitung des B-Planes Nr. 12 „Pähl - Süd - West“.

Hier wurde ein 4 m Streifen als Vorgartenzone neu Im Bebauungsplan aufgenommen, ursprünglich nur eine Baugrenze mit 3 m Abstand zur Straße dies ist schon eine Reduzierung des überbaubaren Grundstückes des einzelnen Baugrundstückes, Durch eine gewollte Nachverdichtung erhöht sich der Bedarf an Stellplätzen, hier ist unsere Frage: Kann der zusätzliche Stellplatzbedarf in der Vorgartenzone ausgewiesen werden? Unser Grundstück legt an zwei Straßenseiten mit je 4 m Vorgartenzone an., Geplant sind insgesamt 2 Wohneinheiten sind gleich 4 Kfz - Stellplätze davon 2 Stk, in Garagen. Vorhanden sind 2 Garagenstellplätze plus Vorplatzgarage 2x 0,5 Anrechnung = 1 Stellplatz, benötigt wird noch 1 offener Stellplatz der nur über die Vorgartenzone von 4 m tiefe angefangen werden kann, somit wäre noch mehr Versiegelung als wenn man den Kfz-Stpl. an der Nordseite mit 5,0 x 2,5 m direkt von der Straße aus an der Vorgartenzone errichten würde.

Wir bitten Sie diesen Punkt nochmal abzuklären,

Abwägungsvorschlag

Sofern die gemäß A 8.4.1 festgesetzten Mindestpflanzungen an Sträuchern und/oder Bäumen erfüllt werden, sind Zufahrten und Stellplätze zwischen den Pflanzungen zulässig. Die Begründung wird ergänzt, um dies klarzustellen. Zu der in der Stellungnahme vorgebrachten Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche wird angemerkt, dass mit der Bebauungsplanänderung im Gegenzug das Baurecht auf dem Grundstück deutlich erhöht wird.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der textlichen Begründung.

Abstimmung: 14 : 1

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Pähl Südwest“, 2. Änderung, i.d.F. vom 13.03.2025 und beschließt die **erneute** Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Es wird Gelegenheit zur Stellungnahme in Bezug auf die Änderungen gegeben. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist wird auf zwei Wochen verkürzt und die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Abstimmung
15 : 0

7. Wasser/Abwasser/Straßenbau: Maßnahme Hesselohr Str.

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 25.7.2024 hat der Gemeinderat beschlossen, den Niederschlagswasserkanal eines Teils der Hesselohr Straße erneuern zu lassen.

Aufgrund von weiteren Planungen haben sich Ausweitungen der Baumaßnahme sowie Kostensteigerungen ergeben, die eine erneute Behandlung erforderlich machen.

Weitere Informationen liegen zur Sitzung vor.

Bgm. Sörgel erläutert, dass die Kostenschätzung für die Erneuerung des Niederschlagswasserkanals in der Hesselohr Straße von der AWA auf ca. 100.000 € geschätzt wurde. Davon hat die Gemeinde Pähl gemäß der geschlossenen Vereinbarung 50% zu tragen, d.h. ca. 50.000 € (siehe Beschluss vom 25.07.2024; Erneuerung von der Hesselohr Str. 29 / 32 bis zur Einleitung in den Burgleitenbach; siehe rote und gelbe Linien).

Die AWA hat nun in Absprache mit dem beauftragten Ingenieurbüro vorgeschlagen, zeitgleich die Wasserleitung zu erneuern. Diese Kosten werden voll von der AWA übernommen. Es wäre lt. Ingenieurbüro ggf. sinnvoll, die ganze Straße zu asphaltieren, da diese zu ca. 2/3 für den NSW-Kanal und den Trinkwasserkanal aufgegraben wird. Hierfür würden zusätzliche Kosten i.H.v. ca. 185.000 € netto zzgl. 15% Nebenkosten anfallen.

Bgm. Sörgel empfiehlt aufgrund der hohen zusätzlichen Kosten bei dem Beschluss vom 25.07.24 zu bleiben.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, keine über den Beschluss vom 25.7.2024 hinausgehende Straßensanierung/-erneuerung durchzuführen. Die Erneuerung der Trinkwasserleitung durch und auf der Kosten der AWA wird ausdrücklich gebilligt.

Abstimmung
11 : 3

8. Vollzug der Baugesetze - Erweiterung des bestehenden Milchviehstalles, Einbau eines 2. automatischen Melksystems (Fl.Nr. 2453, Gem. Pähl)

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt und beantragt die Erweiterung des bestehenden Milchviehstalles und den Einbau eines zweiten automatischen Melksystems auf Fl. Nr. 2453, Gem. Pähl.

Die baurechtliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Beschluss:

(noch keine Beschlussvorlage, wird nachgereicht bzw. in der Sitzung erarbeitet).

Abstimmung
0 : 0

Nach Rücksprache mit dem Bauherren auf die nächste Sitzung vertagt.

9. **Vollzug der Baugesetze - Anbau eines Wintergartens, Errichtung eines überdachten Vorplatzes u. Neubau eines Nebengebäudes für Gartengeräte und Wohnmobil (Fl.Nr. 428/10, 428/21, Gem. Fischen)**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Genehmigung für die Genehmigung für den Anbau eines Wintergartens, Einrichtung eines überdachten Vorplatzes und Neubau eines Nebengebäudes für Gartengeräte und Wohnmobil.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Vorderfischen Süd beantragt:

1. wegen der Überschreitung der Baugrenze im südwestlichen Bereich des Wintergartens nach Westen um 7,5 m und nach Süden um 3,5 m.
2. wegen der Platzierung des beantragten Nebengebäudes mit den Außenmaßen 10m x 7m außerhalb der Baugrenze

Die beantragte Befreiung zu 1. ist nach Einschätzung der Verwaltung nicht genehmigungsfähig bzw. nicht befreibar, da sie eine nicht geringfügige Überschreitung der festgelegten Baugrenze darstellt und der Wintergarten keine sog. Nebenanlage darstellt; somit werden die Grundzüge der Planung berührt.

Die Befreiung zu 2. ist nach Einschätzung der Verwaltung nicht genehmigungsfähig bzw. nicht befreibar, da das Nebengebäude in der im Bebauungsplan festgesetzten Anbauverbotszone (seitlich zur Staatsstraße) errichtet werden soll. Hierdurch werden die Grundzüge der Planung berührt. Zudem lässt der Bebauungsplan (2. Vereinfachte Änderung, 2009) ausnahmsweise Nebengebäude zu im Bereich der Grünflächen zu, sofern sie mindestens 14m vom Fahrbahnrand der St 2056 entfernt sind sowie eine Grundfläche von 50qm und eine traufseitige Wandhöhe von 3m bergseits nicht überschritten werden.

Die beantragte Einrichtung eines überdachten Vorplatzes ist nach Einschätzung der Verwaltung genehmigungsfähig.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Bau-fensters) für die Errichtung eines Wintergartens nicht zu.

Abstimmung

8 : 5

GRin Herz schließt sich aufgrund Art. 49 GO selbst von Beratung und Abstimmung aus.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Anbau-verbotszone) für die Errichtung eines Nebengebäudes nicht zu.

Abstimmung

12 : 1

GRin Herz schließt sich aufgrund Art. 49 GO selbst von Beratung und Abstimmung aus.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt den Bauantrag auf Fl. Nr. 428/10 und 428/21 (Einrichtung eines überdachten Vorplatzes).

Abstimmung

13 : 0

GRin Herz schließt sich aufgrund Art. 49 GO selbst von Beratung und Abstimmung aus.

10. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid: Umbau, Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses (Fl.Nr. 925/10, Gem. Fischen)

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Gebäudes. Das Gebäude befindet sich baurechtlich im Außenbereich.

Baurechtlich kann aus Sicht der Verwaltung allen gestellten Fragen zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Erweiterung des bestehenden Gebäudes auf Fl. Nr. 925/10, Gem. Fischen, durch den Einbau von zwei Gauben im Dachgeschoss – wie beantragt – zu.

Abstimmung
14 : 0

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Freilegung der nordwestlichen Gebäudeecke des bestehenden Wohngebäudes auf Fl. Nr. 925/10, Gem. Fischen – wie beantragt – zu.

Abstimmung
14 : 0

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Umbau und der Umnutzung der bestehenden Lagerflächen im Dachgeschoss des bestehenden Gebäudes auf Fl. Nr. 925/10, Gem. Fischen, - wie beantragt – zu.

Abstimmung
14 : 0

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Ausbau und der Umnutzung der bestehenden Lagerflächen im Untergeschoss des bestehenden Gebäudes auf Fl. Nr. 925/10, Gem. Fischen, - wie beantragt – zu.

Abstimmung
14 : 0

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Erweiterung der Wohnflächen innerhalb des Bestandsgebäudes auf Fl. Nr. 925/10, Gem. Fischen, - wie beantragt – zu.

Abstimmung
14 : 0

11. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid; Anbau einer zweiten Wohneinheit mit Stellplatz am Bestandsgebäude (Fl.Nr. 428/7, Gem. Fischen)

Sachverhalt:

Per Vorbescheid wird der Anbau einer zweiten Wohneinheit mit Stellplatz am Bestandsgebäude auf Fl. Nr. 428/7 mit folgenden Fragen beantragt:

1. Kann dem Anbau einer zweiten Wohneinheit mit den Außenmaßen von 9,0 m x 9,0 m zugestimmt werden? Die GR erhöht sich dadurch um 81 m²

2. Kann einer talseitigen Wandhöhe von 5,5 m + Sockel 1,2 m, gesamt 6,7 m vom natürlichen Gelände gemessen, zugestimmt werden? Bergseitig werden die 5, 5 m nach bestehenden B-Plan eingehalten.

Zu 1.:

Der beantragte Baukörper befindet sich außerhalb der festgelegten Baugrenzen. Eine Befreiung ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Zu 2.:

Der beantragte Baukörper ist grundsätzlich nicht zulässig (siehe 1.), daher ist auch eine Wandhöhe für ein nicht genehmigungsfähiges Gebäude nicht genehmigungsfähig. Grundsätzlich – bei einem genehmigungsfähigen Gebäude – wäre diese Wandhöhe zulässig.

Es wird aufgrund der identischen Problematik auf die Diskussion bei TOP 9 verwiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Anbau einer zweiten Wohneinheit mit den Außenmaßen 9 x 9m außerhalb der festgelegten Baugrenzen auf Fl. Nr. 428/7, Gem. Fischen, nicht zu.

Abstimmung

9 : 4

GRin Herz schließt sich aufgrund Art. 49 GO selbst von Beratung und Abstimmung aus.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der beantragten Wandhöhe der zweiten Wohneinheit auf Fl. Nr. 428/7, Gem. Fischen, nicht zu, da das beantragte Gebäude grundsätzlich nicht genehmigungsfähig ist.

Abstimmung

9 : 4

GRin Herz schließt sich aufgrund Art. 49 GO selbst von Beratung und Abstimmung aus.

12. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Fl.Nr. 428/1, Gem. Fischen)

Sachverhalt:

Per Vorbescheid wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf Fl. Nr. 428/1, Gem. Fischen beantragt.

Das Grundstück ist mit einem Bebauungsplan (Vorderfischen Süd samt diverser Änderungen) überplant.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Neubau eines EFH mit den Außenmaßen 14x8,50m auf Fl. Nr. 428/1, Gem. Fischen, nicht zu.

Abstimmung**8 : 5**

GRin Herz schließt sich aufgrund Art. 49 GO selbst von Beratung und Abstimmung aus.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer Wandhöhe von 5,85m eines zusätzlichen Gebäudes auf Fl. Nr. 428/1, Gem. Fischen, nicht zu; der Neubau ist grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

Abstimmung**8 : 5**

GRin Herz schließt sich aufgrund Art. 49 GO selbst von Beratung und Abstimmung aus.

13. Vollzug der Baugesetze - Neubau einer Garage mit Archiv, Carport, Ausbau ehemaliger Carport zu einem Gästezimmer (Fl.Nr. 428-30, Gem. Fischen)

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt eine Tektur zur Genehmigungsplanung 1625/15 sowie den Neubau einer Garage mit Archiv, Carport, Ausbau des ehemaligen Carports zu einem Gästezimmer. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die baurechtliche Einschätzung ist noch nicht abgeschlossen.

Beschluss:

(noch kein Beschlussvorschlag)

Abstimmung**0 : 0**

Vertagt

14. Vollzug der Baugesetze - Tektur - Neubau eines gewerbl. genutzten Gebäudes mit Ausstellungs- und Lagerflächen, Ingenieurbüro sowie einer Wohneinheit (Fl.Nr. 417, Gem. Fischen)

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines gewerblich genutzten Gebäudes sowie einer Wohneinheit auf Fl. Nr. 417, Gem. Fischen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Befreiung von der Festsetzung 1 b (Dachformen und Eindeckungen) des Bebauungsplanes „Pähler Feld“ zu und genehmigt eine Dachneigung von 30°.

Abstimmung**14 : 0**

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der dem Bauvorhaben Neubau eines gewerblich genutzten Gebäudes mit Ausstellungs- und Lagerflächen, Ingenieurbüro sowie einer Wohneinheit, 1. Tektur – wie beantragt – auf Fl. Nr. 417, Gem. Fischen, zu.

Abstimmung
14 : 0

15. Kleine Schule: Nutzung der Räumlichkeiten**Sachverhalt:**

Aktuell wird – wie bekannt – ein Teil des Erdgeschosses der kl. Schule vom Freundeskreis Ortsgeschichte genutzt, ein Teil von der Mittagsbetreuung. Aufgrund steigenden Bedarfs im Bereich Nachmittagsbetreuung von Schulkindern (ggf. Ausweitung der Kapazitäten der Mittagsbetreuung = zusätzlicher Raumbedarf) und gleichzeitig des Grundprinzips, möglichst vielen Vereinen/Initiativen im gesellschaftlichen Leben der Gemeinde Räume zur Verfügung zu stellen, sollte sich der Gemeinderat mit dieser Thematik auseinandersetzen.

Mögliche Lösungsansätze könnten andere Räumlichkeiten für den Freundeskreis Ortsgeschichte sein oder anderweitige Ansätze zur Deckung des Bedarfs an Plätzen im Bereich der Nachmittagsbetreuung von Schulkindern.

Mit allen Beteiligten (Freundeskreis Ortsgeschichte, Mittagsbetreuung) wurden bereits Gespräche geführt.

Bgm. Sörgel erläutert, dass er mit allen Beteiligten im Vorfeld gesprochen hat. Im zukünftigen Erweiterungsbau der Schule sei eine Hortgruppe vorgesehen.

Die Gemeinde hat die Pflichtaufgabe für die Kinderbetreuung ausreichend Plätze zu schaffen. Es sind derzeit keine anderen geeigneten Räume vorhanden. In der kleinen Schule ist bereits die Mittagsbetreuung untergebracht. Die Zuverfügungstellung der Räume für die Ortsgeschichtler ist eine freiwillig Leistung die gegen die Pflichtaufgabe Kinderbetreuung abgewogen werden muss. Aktuell ist beides leider nicht möglich.

Im Gemeinderat wird diskutiert, ob die Fläche der Mittagsbetreuung durch einen Wintergartenanbau vergrößert werden kann. Hierfür liegt eine Kostenschätzung mit ca. 40.000 € für 30 m² vor. Eine Umsetzung bis Sommer ist jedoch nicht realistisch. Außerdem müsste der Betrieb der Mittagsbetreuung trotz der Bauarbeiten aufrecht erhalten werden.

Der Gemeinderat verständigt sich darauf, dass noch kein Beschluss gefasst werden soll. Zunächst sollen Ausweichmöglichkeiten für die Ortsgeschichtler geprüft werden.

Beschluss:

(noch keine Beschlussvorlage)

Abstimmung
0 : 0

Vertrag

16. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

Sachverhalt:

1. Bgm. Sörgel; Modulbauten für die Schulerweiterung sind in Arbeit
2. Bgm. Sörgel; das Haltestellenschild in der Tutzinger Straße wurde zum Bushäuschen hin versetzt
3. Bgm. Sörgel; sehr geringe Beteiligung der Gemeinderäte beim Hebauf der FW Pähl
4. Bgm. Sörgel; die Verkehrsüberwachung durch den ZVKD Oberland beginnt am 01.05.2025
5. Bgm. Sörgel; Arbeitskreis Schule / Rathaus
Ursula Herz geht für Claudia Klafs in den AK
Nochmals Bitte an die Freien Wähler, ebenfalls mit einem GR am AK teilzunehmen um die paritätische Besetzung zu gewährleisten. Dies wird von den Freien Wählern erneut abgelehnt.
6. GRin Porzelt; Gymnasium Herrsching
Der Bau wurde fertiggestellt, jedoch gibt es keine Busverbindung von Pähl nach Herrsching für die Schüler. Bgm: Ist in Bearbeitung und Klärung
7. GRin Porzelt; Kompostieranlage
Hinweis auf Schließung über den Winter soll auf die gmdl. Homepage gestellt werden.
8. Bgm. Sörgel;
persönliche Bekanntgabe, dass der nicht zur Bgm.Wahl im März 2026 antreten wird.