

## Urschrift

### Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

# Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung  
im Sitzungssaal des Rathauses Pähl

**am 19.10.2017**

## I. Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Bauleitplanung - Beratung und Beschluss des Entwurfes zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Gut Kerschlach
3.	Bauleitplanung - Beratung und Beschluss des B-Plan-Entwurfes "Gut Kerschlach"
4.	Vollzug der Baugesetze - Bauvoranfrage zur Aufstockung eines bestehenden EFH, FlurNr. 132/1, Gemarkung Fischen
5.	Gasversorgung - Grundsatzbeschluss zur Versorgung mit Gas im Gemeindegebiet
6.	Diskussion zur Sanierung und Aufstockung od. Erweiterung FFW-Haus Fischen
7.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

## II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

### ANWESEND

Name

Bemerkung

#### Vorsitzender

Werner Grünbauer

#### Mitglieder

Alexander Zink

Thomas Baierl

Daniel Bittscheidt

Wolfgang Czerwenka

Daniel Greinwald

Ursula Herz

Robert Kergl

Claudia Klafs

Helmut Mayr

Gerhard Müller

Stephan Schlierf

Kaspar Spiel

**Abwesend (entschuldigt)**

Richard Graf  
Günther Hain

**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 12.10.2017 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 12.10.2017 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 09.11.2017.

## **Begrüßung**

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 12.10.2017 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 (öffentlicher Teil) vom 28.09.2017.

#### **Beschluss:**

Das Protokoll (öffentlicher Teil) vom 28.09.2017 wird genehmigt.

**Abstimmung**  
**12 : 0**

### **2. Bauleitplanung - Beratung und Beschluss des Entwurfes zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Gut Kerschlach**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.05.2017 die Änderung des Flächennutzungsplanes, hier 5. Änderung zum gültigen Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gut Kerschlach" beschlossen und die Verwaltung mit der Umsetzung beauftragt. Nach mehreren Beratungen im Gemeinderat wurde vom Planungsbüro OPLA ein Entwurf angefertigt, der beigefügt ist.

Wesentliche Punkte der Beratung waren u.a. die ortsverträgliche Einbindung von Wohnraum an Stelle des Jungviehstalles sowie die Erweiterung des Reitbetriebes in Form einer zusätzlichen Reithalle und den Umbau des Milchviehstalles in ca. 8 Pferdeboxen. Die weiteren Bestandsgebäude sollen im wesentlichen keine baulichen Veränderung erfahren. Zusätzlich sollte sicher gestellt werden, dass eine Erweiterung mit baulichen Anlagen im Grünlandbereich ohne Zustimmung der Gemeinde nicht möglich sein soll.

Der beiliegende Planentwurf sowie die satzungsmäßigen Festsetzungen hierzu sind beigefügt.

Demnach ergeben sich folgende wesentliche Feststellungen:

Als grundlegende Festsetzung ist das Gebiet im Rahmen der Baunutzungsverordnung als Mischgebiet "M" nach §6 BauNVO einzustufen. Eingeschränkt wird diese durch den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten. Die für den Außenbereich bereits festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft bedürfen keiner Änderung, sind aber im B-Plan mit zu beplanen.

Bürgermeister Grünbauer erläutert die Änderung des Flächennutzungsplan. Die rot schraffierte Fläche im Norden von Kerschlach wird neu als „Mischgebiet“ mit aufgenommen. Im BPlan wird dann festgelegt, dass hier keine Bebauung erlaubt ist. Der Umgriff als Fläche für die Landwirtschaft ist bereits im jetzigen Plan aufgenommen. Im süd-westlichen Bereich der Dorfbebauung wird der Umgriff verkleinert, um eine Bebauung in zweiter Reihe zu verhindern.

### **Beschluss:**

Die Verwaltung schlägt vor, nach Beratung den Planentwurf in der Fassung vom 19.10.2017 zu beschließen. Ggf. notwendige Änderungen im Planentwurf sind zu berücksichtigen. Die Verwaltung wird mit der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden n. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beauftragt. Die Auslegungsfrist beträgt mindestens vier Wochen.

**Abstimmung**  
**12 : 1**

### **3. Bauleitplanung - Beratung und Beschluss des B-Plan-Entwurfes "Gut Kerschlach"**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.05.2017 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gut Kerschlach" im Parallelverfahren beschlossen und die Verwaltung mit der Umsetzung beauftragt. Nach mehreren Beratungen im Gemeinderat und mit den Bauherren wurde vom Planungsbüro OPLA ein Entwurf angefertigt, der beigefügt ist.

Wesentliche Punkte der Beratung war die schonende Einbindung von Wohnraum an Stelle des Jungviehstalles sowie die Erweiterung des Reitbetriebes in Form einer zusätzlichen Reithalle und den Umbau des Milchviehstalles in ca. 8 Pferdeboxen. Die weiteren Bestandsgebäude sollen im wesentlichen keine Veränderung erfahren. Zusätzlich sollte sicher gestellt werden, dass eine Erweiterung mit baulichen Anlagen im Außenbereich ohne Zustimmung der Gemeinde nicht möglich sein soll.

Der beiliegende Planentwurf sowie die satzungsmäßigen Festsetzungen sind beigefügt. Demnach ergeben sich folgende wesentliche Feststellungen:

Als grundlegende Festsetzung ist das Gebiet im Rahmen der Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet "MD" nach § 5 BauNVO einzustufen. Die für den Außenbereich bereits festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind bereits als diese im Flächennutzungsplan dargestellt und werden im B-Plan mit einem Bebauungsverbot festgesetzt.

Das Plangebiet unterteilt sich in einzelne Baufenster (BF), die je nach den möglichen Nutzungen entsprechend individuelle Festsetzungen erhalten.

Die Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche und der Wandhöhen orientieren sich im wesentlichen am Bestand. Je nach Baufenster werden entweder die maximal bebaubare Grundfläche (BF1, BF3, BF4, BF5, BF7, BF8, BF9, BF12) oder als bebaubare Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche je Flurstück als GRZ (BF2, BF6, BF10, BF11, BF13, BF14) festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude richtet sich im wesentlichen nach den Traufwandhöhen, gemessen von der OKFFB, kombiniert mit der Dachneigung (BF1, BF2, BF3 ohne südliche Anbauten, BF5 ohne südliche Anbauten, BF6, BF7, BF8 ohne Nebengebäude). Der OKFFB wird am höchsten Punkt der straßenseitigen Traufwand gemessen bzw. angenommen. Für BF 4 wird der höchste Punkt des Gebäudes festgesetzt, für BF9, 10, 12 und 13 die jeweils maximal zugelassene Firsthöhe. Für BF14 gelten ebenfalls die Festsetzungen zur Firsthöhe, jedoch nur für die zur Wohnnutzung bestimmten Gebäude oder Gebäudeteile.

Die südlichen Anbauten zu BF 3 und 5 sollten sich der Dachgestaltung des Hauptfirstes unterordnen und mit mindestens 100 cm niedriger festzusetzen.

Das Nebengebäude im BF8 ist gesondert festzusetzen.

Zugelassen werden maximal 19 Wohneinheiten zuzüglich 5 gewerbliche Einheiten.

Für BF3 und BF4 sind nur bauliche Anlagen zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung oder für den Reitbetrieb zulässig.

Für den östlichen Bereich der Stallungen im nicht bebaubaren Bereich gilt ein entsprechender Bestandsschutz. Eine Nutzungsänderung ist als Abweichung gesondert zu genehmigen, sofern sich nicht die Art (Wandlung Saustall in Wohneinheiten) der Nutzung dadurch ändert.

Bürgermeister Grünbauer erläutert die Grundzüge des BPlanes.

Das Baufenster im Südwesten umfasst die bestehende Bebauung. Über eine Erweiterung des Baufensters hat der GR ggf. zu entscheiden um eine weitere Bebauung zu verhindern.

Die Festsetzung der Flächen hat sich mit Ausnahme des Baufensters 5 am Bestand orientiert. Der bebaute Bestand ist mit geringen Abweichungen in die Festsetzungen unter Nr. 2 aufgenommen worden. Bei der Wohnbebauung wurde die GRZ festgelegt und nicht die max. zulässige Grundfläche. Dies ist erforderlich, falls die Grundstücke geteilt werden würden. Auch die festgesetzte max. Höhe der Bebauung orientiert sich am derzeitigen Bestand.

**Beschluss 1:** Soll die Festsetzung 8.2 so beibehalten werden?

Abstimmung: 10 : 3

**Beschluss 2:** Soll der Flächennutzungsplan im Südwestlichen Bereich verkleinert werden, wie vorgeschlagen?

**Abstimmung:** 10 : 2

**Beschluss:**

Die Verwaltung schlägt vor, nach Beratung den Planentwurf in der Fassung vom 19.10.2017 zu beschließen. Ggf. notwendige Änderungen im Planentwurf sind zu berücksichtigen. Die Verwaltung wird mit der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden n. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt. Die Auslegungsfrist beträgt mindestens vier Wochen.

**Abstimmung**

**10 : 3**

**4. Vollzug der Baugesetze - Bauvoranfrage zur Aufstockung eines bestehenden EFH, FlurNr. 132/1, Gemarkung Fischen**

**Sachverhalt:**

Die umliegende Bebauung weist i.d.R. eine eingeschossige oder E + D mit maximal 1,60 Kniestock aus. Mit dem Ausbau entsteht eine übergreifende Firstlänge von ca. 24 Meter. Aufgrund der Größe des Gebäudes mit einer bebauten Fläche von ca. 340 qm ist von einem Mehrfamilienhaus-Charakter auszugehen. Hierfür gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung Ziffer 1.2. Diese sind einzuhalten.

**Abstimmung**

**12 : 0**

GR Kergl zur Abstimmung nicht im Raum

**5. Gasversorgung - Grundsatzbeschluss zur Versorgung mit Gas im Gemeindegebiet**

**Sachverhalt:**

Zur Erschließung des Gewerbegebietes mit Erdgas muss die Gemeinde Pähl formell eine Bekanntmachung zu möglichen Gasnutzungsverträgen veröffentlichen und vier Wochen im Bundesanzeiger darstellen. Mit der Bekanntmachung werden die Bürger aufgefordert, ihr Interesse zu bekunden. Die Gemeinde Pähl wird dann einen Gaskonzessionsvertrag abschließen, der es den Gasanbietern erlaubt, entsprechende Verträge mit Interessenten abzuschließen. Derzeit sind dies die drei Bauherren im Gewerbegebiet Pähl Süd 2.

Folgender Text ist zu veröffentlichen:

## Gaskonzessionsvertrag

Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 46 Abs. 3 Energiewirtschaftsgesetz

In der Gemeinde Pähl besteht bislang keine Erdgasversorgung. Die Gemeinde Pähl beabsichtigt nunmehr erstmalig ab dem 01. Dezember 2017 einen Gaskonzessionsvertrag abzuschließen. Qualifizierte Energieversorgungsunternehmen, die an dem Abschluss eines Gas-Wege-nutzungsvertrages mit der Gemeinde Pähl interessiert sind, werden aufgefordert, ihre Interessensbekundung schriftlich bis 30.11.2017 bei der Gemeinde Pähl, Kirchstraße 7, 82396 Pähl einzureichen.

Verspätete Interessensbekundungen werden nicht berücksichtigt.  
Pähl, den 20.10.2017

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat befürwortet die grundsätzliche Erschließung mit Erdgas und beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung. Rechtliche Verpflichtungen für die Gemeinde entstehen derzeit nicht.

**Abstimmung**  
**13 : 0**

## 6. Diskussion zur Sanierung und Aufstockung od. Erweiterung FFW-Haus Fischen

**Abstimmung**  
**0 : 0**

TOP wurde vertagt

## 7. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

### **Sachverhalt:**

1. Bgm. Grünbauer; Übersicht Schülerzahlen
2. Bgm. Grünbauer; vorläufige Höhe der Kreisumlage  
voraussichtlich 1.700.000 €

GR Zink: Dankschreiben des bisherigen Pfarrers