

Urschrift

Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung
im Saal des Pfarr- und Gemeindezentrum

am 31.01.2019

I. Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines EFH FlurNr. 355/2, Gemarkung Pähl
3.	Vollzug der Baugesetze - Verlängerung der Baugenehmigung für die Errichtung eines Ersatzstadels auf Fl.Nr. 3096 Fischen
4.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung eines Wintergartens und einem zusätzlichen Balkons Fl.Nr. 903 Fischen
5.	Vollzug der Baugesetze - Abwägung der Stellungnahmen zur Aufhebung der Lückenfällungssatzung "Wettersteinstraße / Am Römerhügel" und Aufhebungsbeschluss
6.	Vollzug der Baugesetze - Abwägung der Stellungnahmen zur 2. Änderung des B-Planes "Pähler Feld" und Satzungsbeschluss
7.	Vollzug der Baugesetze - Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 1662; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
8.	Erweiterung des Kindergartens "St. Christophorus" - Vergabe des Gewerkes Möbel
9.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes
10.	Bauleitplanung - 1.Änderung des B-Planes "Gut Kerschlach"

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

ANWESEND

Name

Bemerkung

Vorsitzender

Werner Grünbauer

Mitglieder

Alexander Zink

Daniel Bittscheidt

Wolfgang Czerwenka

Daniel Greinwald

Ursula Herz

Robert Kergl

Claudia Klafs
Helmut Mayr
Gerhard Müller
Stephan Schlierf
Kaspar Spiel

Abwesend (entschuldigt)

Thomas Baierl
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 23.01.2019 mittels schriftlicher Ladung durch den 1. Bürgermeister Werner Grünbauer erfolgt.

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

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 23.01.2019 ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19:30 Uhr eröffnet und um 20:30 Uhr beendet.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Werner Grünbauer
1. Bürgermeister

Ingrid Abenthum

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 21.02.2019.

Begrüßung

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 23.01.2019 mittels schriftlicher Ladung und Aushang durch den 1. Bürgermeister Werner Grünbauer erfolgt.

Der Vorsitzende stellte fest, dass der Gemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2, 3 GO beschlussfähig ist und eröffnet die Sitzung.

Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)

Sachverhalt:

Genehmigung des Protokolls (öffentlicher Teil) vom 20.12.2018.

Beschluss:

Das Protokoll (öffentlicher Teil) vom 20.12.2018 wird genehmigt.

Abstimmung
12 : 0

2. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines EFH FlurNr. 355/2, Gemarkung Pähl

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines EFH mit zwei Vollgeschossen und einer Grundfläche von ca. 140 qm auf einer noch zu vermessenden Teilfläche von mindestens 500 qm auf Fl.Nr. 355/2, Gemarkung Pähl.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben (Errichtung eines EFH mit zwei Vollgeschossen, Fl.Nr. 355/2, Gemarkung Pähl) zu.

Abstimmung
12 : 0

3. Vollzug der Baugesetze - Verlängerung der Baugenehmigung für die Errichtung eines Ersatzstadels auf Fl.Nr. 3096 Fischen

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 30.04.2015 wurde dem Bauantrag zur Errichtung eines Stadels vom Gemeinderat zugestimmt und vom LRA genehmigt. Der Bauherr beantragt eine Verlängerung der Baugenehmigung um weitere zwei Jahre.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben zu.

Abstimmung
12 : 0

4. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung eines Wintergartens und einem zusätzlichen Balkons Fl.Nr. 903 Fischen

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Anbau eines Balkons sowie einem Wintergarten (sh. Planzeichnungen)

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben zu

Abstimmung
11 : 0

GR Mayr ist wegen Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen

5. **Vollzug der Baugesetze - Abwägung der Stellungnahmen zur Aufhebung der Lückenfüllungssatzung "Wettersteinstraße / Am Römerhügel" und Aufhebungsbeschluss**

Sachverhalt:

In der GR-Sitzung am 11.10.2018 wurde der Aufhebungsbeschluss der Lückenfüllungssatzung Wettersteinstraße / Am Römerhügel aus dem Jahr 1993 im vereinfachten Verfahren beschlossen.

In der Zeit vom 07.11. bis 07.12.2018 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Dabei wurde nur das LRA beteiligt, da die anderen TöB's nicht betroffen sind.

Es ist nur eine private Stellungnahme eingegangen.

Abwägung der privaten Stellungnahme:**Sachverhalt:**

Der Einwender führt an, dass mit Aufhebung der Satzung für sein Grundstück im Flächennutzungsplan der Bereich als allgemeines Wohngebiet „W“ ausgewiesen ist und damit das Grundstück in den Außenbereich entlassen wird bzw. eine Bebauung dann in den Außenbereich ragt. Der Einwender sieht darin eine potenzielle Verschlechterung bzw. Eingrenzung seines Baurechts.

Abwägungsvorschlag:

Die bestehende Lückenfüllungssatzung ist als nicht qualifizierter Bebauungsplan einzustufen und Bauvorhaben im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu verbescheiden. In § 1 wird dargestellt, dass Gegenstand der möglichen Bebaubarkeit die im Lageplan dargestellten Flächen umfasst. Dieser Bereich ist, eingeschränkt durch die Festsetzungen in § 3 der Satzung, aktuell als bebaubare Fläche gemäß § 34 BauGB einzustufen. Demnach ist keine Benachteiligung bzw. Wertminderung zu erwarten.

Einige GR-Mitglieder fragen nach, ob hier Nachteile für die Gemeinde oder dem Grundeigentümer entstehen. BGM erklärt, dass nach derzeitigem Rechtsstand keine Nachteile entstehen. Die wesentlichen Festsetzungen richten sich zukünftig nach § 34 bzw. 35 BauGB und definieren somit den Innen- oder Außenbereich.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Aufhebung der Lückenfüllungssatzung Wettersteinstraße / Am Römerhügel in der Fassung vom 31.01.2019.

Abstimmung
9 : 3

6. **Vollzug der Baugesetze - Abwägung der Stellungnahmen zur 2. Änderung des BPlanes "Pähler Feld" und Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

In der GR-Sitzung am 11.10.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pähler Feld“ beschlossen.

In der Zeit vom 07.12.2018 bis 11.01.2019 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Dabei wurden nur das LRA, das Wasserwirtschaftsamt sowie das Staatl. Bauamt beteiligt, da die anderen TÖB's nicht betroffen sind.

Es ist nur eine Stellungnahme des LRA eingegangen. Private Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Abwägung:

Stellungnahme LRA Weilheim SG 40.2 Städtebau

(Schreiben vom 09.01.2019)

Stellungnahme des LRA	Abwägung	Beschluss
Lt. LRA sollten die FlurNr. eingetragen werden bzw. eine direkte Zuordnung auf die einzelnen Grundstücke erfolgen.	Dem Hinweis zur Eintragung der FlurNr. wird gefolgt. Eine Zuordnung ist aufgrund der Festsetzung von Mindest-grundstücksgrößen nicht erforderlich.	Textliche Ergänzung; kein Beschluss erforderlich.
§ 1 – Ziffer 3a: Zu den Wand- und Firsthöhen sollte der Bezug zum betreffenden Geschoss genommen werden.	Der Hinweis wird aufgenommen und textlich ergänzt, indem der Zusatz FOK des Erdgeschosses hinzugefügt wird.	Textliche Ergänzung; kein Beschluss erforderlich.
Die Festsetzung der FOK mit dem Wort „diese“ ist ohne Zusammenhang.	Der Textteil wird hierzu präzisiert und ergänzt.	Textliche Ergänzung bzw. Klarstellung Kein Beschluss erforderlich
Südliche Zufahrt ist zu unbestimmt	Der Textteil wird um die Angabe der FlurNr. der Zufahrt 417/5 ergänzt.	Textliche Ergänzung; kein Beschluss erforderlich.
Ziffer 3: Anwendung „Hauptgebäude“ sollte geändert werden.	Der Begriff wird entsprechend dem Vorschlag in „Hauptbaukörper“ geändert.	Textliche Ergänzung; kein Beschluss erforderlich.
Ziffer 10 sollte noch um Abstandsflächen ergänzt werden.	Dem Vorschlag sollte entsprochen werden. Ziffer 10 wird um die Abstandsflächen ergänzt.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Abstände zur Nachbargrenze sind entsprechend der Höhe der Stützmauer zur Nachbargrenze einzuhalten Abstimmung: 12: 0

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.01.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die beschlossenen Änderungen sind, soweit nicht bereits aufgenommen, einzuarbeiten.

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

Abstimmung
12 : 0

7. Vollzug der Baugesetze - Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 1662; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

In der GR-Sitzung am 11.10.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Ortseinbeziehungssatzung Fl.Nr. 1662 im vereinfachten Verfahren beschlossen.

In der Zeit vom 30.10.2018 bis 30.11.2018 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind eingegangen und müssen abgewogen werden. Private Stellungnahmen sind keine eingegangen.

A. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1 Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht werden:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
(Schreiben vom 12.11.2018)
- Gemeinde Andechs
(Schreiben vom 14.11.2018)
- Gemeinde Herrsching
(Schreiben vom 26.10.2018)
- Gemeinde Raisting
(Schreiben vom 07.11.2018)
- Gemeinde Tutzing
(Schreiben vom 30.10.2018)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
(Schreiben vom 28.11.2018)
- IHK für München und Oberbayern
(Schreiben vom 27.11.2018)
- Markt Dießen am Ammersee
(Schreiben vom 12.11.2018)
- Planungsverband Region Oberland
(Schreiben vom 28.11.2018)
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
(Schreiben vom 09.11.2018)
- Staatliches Bauamt Weilheim
(Schreiben vom 09.11.2018)
- Tourismusverband Pfaffenwinkel
(Schreiben vom 13.11.2018)
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
(Schreiben vom 27.11.2018)

Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 1662 i.d.F.v.27.09.2018 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB
(Schreiben vom 29.11.2018)

Bei o.g. Vorhaben darf die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und naheliegenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, muss weiterhin möglich sein.

Beschluss:

Die Errichtung und Nutzung des neuen Rathauses bedingt keine Einschränkungen der örtlichen Landwirtschaft. Die Duldung ortsüblicher landwirtschaftlicher Emissionen wird als Hinweis in die Satzung übernommen.

3 Bayerisches Landesamt für Umwelt

(Schreiben vom 31.10.2018)

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zusätzlich geben wir zum vorsorgenden Bodenschutz nachfolgende ergänzende Hinweise:

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird das Anwenden der Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 8 Wochen zu begrünen.

Bei weiteren Fragen zum vorsorgenden Bodenschutz wenden Sie sich bitte an Frau Katrin Köstner (Referat 107, Tel. 09281 1800-4787).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss:

Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz werden redaktionell in der textlichen Begründung ergänzt und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

4 Bayernwerk Netz GmbH

(Schreiben vom 26.10.2018)

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bedingt keine Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

5 Wasserwirtschaftsamt Weilheim

(Schreiben vom 27.11.2018)

1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

2. EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

3. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

3.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.3 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

3.4 Abwasserentsorgung

3.4.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

3.4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu können Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung, wie nachfolgend beispielhaft formuliert, in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

"Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen."

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Rigolen etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

Einzelheiten zu Bemessung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen.

Sollten noch keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen z.B. zur Baugrunderkundung o.ä. vorliegen ist die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mittels Sickertest (z.B. Muster WWA WM) oder nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.

Abwägung:

Zu 3.1:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Zu 3.2:

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. In der textlichen Begründung wird auf die Hinweispflicht gem. Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.

Zu 3.3 und 3.4.1:

Die Passagen werden als textliche Hinweise in der Satzung redaktionell ergänzt.

Zu 3.4.2:

Die Satzung enthält bereits den textlichen Hinweis, dass das anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle zu versickern ist. Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts zur möglichen Versickerung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gemäß der Abwägung berücksichtigt. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der textlichen Hinweise.

6 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
(Schreiben vom 30.10.2018)

Planung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Pähl, östlich der Eichbergstraße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Mit der Aufstellung dieser Satzung soll eine rund 0,19 ha große Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1662 (Gmkg. Pähl) in den Innenbereich einbezogen werden, die künftige Bebauung soll sich nach § 34 BauGB richten. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Rathauses für die Gemeinde Pähl geschaffen werden.

Berührte Belange

Natur und Landschaft

Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebiets ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G); RP 17 B II 1.6 (Z)). Den Belangen von Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Bewertung

Die Einbeziehungssatzung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis:

Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Abwägung:

Zur Wahrung eines attraktiven Ortsrands sowie des Ortsbilds im Sinne der genannten regionalplanerischen Zielsetzungen enthält die Satzung Festsetzungen zu einer Ortsrandeingrünung mit Pflanzgeboten. Des Weiteren sind gestalterische Festsetzungen (Dachform und -neigung) enthalten.

Beschluss:

Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt. Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht zu veranlassen.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landschaftspflege

(Schreiben vom 08.11.2018)

Naturschutz:

Zu 6. e)

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen als Festsetzung in den B-Plan – zumindest in der Begründung – aufgenommen sein und dabei durch einen entsprechenden Lageplanausschnitt und eine Beschreibung der Maßnahmen im Einzelnen hinreichend bestimmt sein.

Falls von Bevorratungsflächen aus dem Ökokonto nur Teilflächen benötigt werden, und diese ggf. verschiedenen Eingriffsvorhaben bzw. Bebauungsplänen zugeordnet sind, ist dies deutlich zu kennzeichnen.

Beschluss:

Die konkrete Lage der Ausgleichsfläche sowie die Beschreibung der Maßnahmen werden in den Planunterlagen ergänzt.

7 Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauleitplanung
(Schreiben vom 29.11.2018)

Auf einer Gebäudelänge von 40 m können sich nicht unerhebliche Unterschiede hinsichtlich der Geländehöhe ergeben. Wir empfehlen daher den unteren Bezugspunkt für die Wandhöhenbemessung genauer zu definieren, wie etwa durch den Zusatz: „Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt der Geländehöhe an den vier Ecken des Hauptbaukörpers.“ Gem. der textlichen Festsetzung Nr. 6 muss bei Ausgestaltung mit Flach- oder Pultdach das erste Obergeschoss an einer Längsseite des Bauraums um mindestens 2,0 m und maximal 4,0 m eingerückt werden. Wir regen an genauer zu definieren, auf welcher Länge eingerückt werden muss, auf der gesamten Länge oder nur bis zu einer bestimmten Länge.

Abwägung:

Die Topographie im gesamten Geltungsbereich der Satzung ist eben. Es bestehen keine nennenswerten Unterschiede in der Geländehöhe, daher ist die Wandhöhe in Festsetzung A 5 ausreichend definiert.

Da in Festsetzung A 6 keine Einschränkungen getroffen sind, z.B. in Form einer prozentualen Mindestlänge, ist eindeutig definiert, dass das erste Obergeschoss auf der gesamten Länge des Baukörpers eingerückt werden muss. Die Begründung wird ergänzt, um dies klarzustellen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gemäß der Abwägung berücksichtigt. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.

8 Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzrecht
(Schreiben vom 23.11.2018)

Die Gemeinde Pähl plant die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Flurnummer 1662" dessen Umgriff die Flurnummer 1662 der Gemarkung Pähl umfasst.

Dieses Grundstück ist derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 23.11.2018, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf der vorgenannten Flurnummer Altlasten befinden.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter "Altlasten und schädliche Bodenveränderungen" in der o.g. Einbeziehungssatzung aufzunehmen:

„Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.“

Beschluss:

Der Hinweis auf Art. 1 BayBodSchG ist in der Begründung bereits enthalten. Er wird auch in den textlichen Hinweisen redaktionell ergänzt.

9 Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachbereich Städtebau
(Schreiben vom 29.11.2018)

Zur Planzeichnung:

Die Voraussetzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich ist die Prägung der einbezogenen Flächen durch die angrenzende Bebauung.

Die Ortsbesichtigung ergab ebenfalls den Eindruck, die Anordnung ähnlich großer Gebäude im Geltungsbereich der Satzung sei dem Ortsbild zuträglich. Die angrenzende Bebauung besteht aus Gebäuden, deren Grundfläche ca. 300 m² und eine Länge von ca. 26 m nicht überschreiten, mit Kniestock und Satteldach.

Da in der Begründung unter 4. Konzept jedoch Baukörper mit 40 m Länge und 15 m Breite bzw. 30 m Länge und 20 m Breite dargestellt werden - Grundfläche also jeweils 600 m², wie im Satzungstext festgesetzt - geben wir zu bedenken, dass ein solcher Baukörper im Hinblick auf die erforderliche Prägung wohl nicht durch die umgebende Bebauung gerechtfertigt werden kann.

Aus gestalterischer Sicht regen wir im Sinne eines ansprechenden Ortsbildes an, die Baukörpergrößen kleiner zu wählen und eventuell mittels einer L-förmigen Bebauung einen Platz zu bilden. Wir empfehlen auch, den Übergang der Gebäude zur umgebenden Landschaft im nordöstlichen Bereich des Baugrundstückes, wo das Gelände stärker fällt, in die konzeptionellen Überlegungen einzubeziehen.

Sollten die Dachvarianten Pultdach und Flachdach weiterhin beibehalten werden, empfehlen wir dringend, Dachbegrünung vorzusehen.

Zu A. Festsetzungen:

Ziffer 6. „...Längsseite des Bauraums...“: Vermutlich sollte der Bestimmtheit halber statt des Wortes „Bauraum“ hier das Wort „Baukörper“ stehen.

Abwägung:

Der Anregung zur Gestaltung des Baukörpers wird nachgekommen. Das endgültige Konzept wird in Absprache mit dem Landratsamt erstellt, Änderungen der Satzung sind hierzu nicht erforderlich.

In Festsetzung A 6 wird das Wort „Bauraum“ zu „Baukörper“ korrigiert.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß der Abwägung berücksichtigt. Es erfolgt eine redaktionelle Korrektur der textlichen Festsetzungen.

B. Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zu Eigen.

Der Gemeinderat beschließt die gemäß Abwägungsbeschlüssen redaktionell geänderte Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 31.01.2019 als Satzung.

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

Abstimmung

12 : 0

8. Erweiterung des Kindergartens "St. Christophorus" - Vergabe des Gewerkes Möbel

Sachverhalt:

Für die Erweiterung des Kindergartens "St. Christopherus" Pähl (Umbau des PGZ-Stüberls) wurden verschiedene Gewerke ausgeschrieben und müssen vergeben werden.

Die Ausschreibung des Gewerks "Möbel" erfolgte als freihändiges Vergabeverfahren. Es wurden vier Angebote angefordert. Drei Firmen haben ein Angebot abgegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt der Firma Josef Wallner GmbH (Olching) für das Gewerk "Möble" den Zuschlag zu erteilen. Die Firma Wallner hat im Rahmen der freihändigen Vergabe mit € 17.214,16 brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Abstimmung
12 : 0

9. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

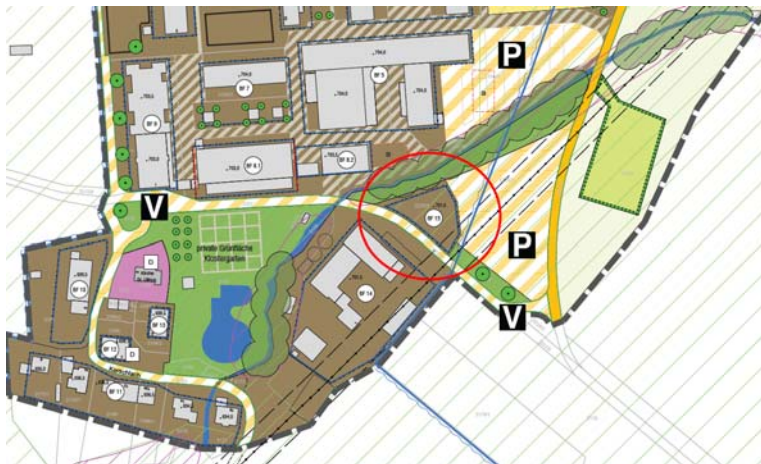
Sachverhalt:

BGM informiert nochmals den GR zum Thema Seniorenkonzept und bittet die GR um Teilnahme an der Veranstaltung. Von Seiten des GR werden Vorschläge zur Durchführung unterbreitet.

10. Bauleitplanung - 1.Änderung des B-Planes "Gut Kerschlach"

Sachverhalt:

Auf Hinweis des LRA SG Bauleitplanung wurde darauf hingewiesen, dass das Baufenster 15 keine Festsetzungen beinhaltet, die die Nutzungsart des Baufensters BF 15 präzisiert. Im Rahmen der Sitzungen wurde im Rahmen des Verfahrens das Baufenster 15 so diskutiert, dass landwirtschaftliche Bauten zulässig sein sollen, nicht jedoch andere gewerbliche oder Wohnraumnutzungen. Aus Gründen der korrekten Darstellung sollte der Gemeinderat dies präzisieren.



- Im BF 3 und BF 4 nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie sonstige dem Reitbetrieb dienende Gewerbebetriebe

Beschluss 1:

Der Gemeinderat hebt den Satzungsbeschluss des B-Planes „Gut Kerschlach“ in der Fassung vom 06.12.2018 auf und beschließt die Änderung des B-Planes „Gut Kerschlach“ in der Fassung vom 31.01.2019 als und ergänzt die Festsetzungen unter Ziffer D.1 wie folgt:

Unter
E.1.

- Im BF 3, BF 4 **und BF 15**
nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie sonstige dem Reitbetrieb dienende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

und BF15



Im BF 3 und BF 4 sind Bauvorhaben wenn sie im LSG liegen nur ausnahmsweise zulässig wenn eine Befreiung gemäß LSG-Verordnung erfolgen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit konkreter Vorhaben auf die Vereinbarkeit mit geltenden Schutzgebietsverordnungen abzustimmen ist.

Unter E1:

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

E 2 Bau- und Bodendenkmäler

Beschluss 2:

Der Gemeinderat hebt den Feststellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 06.12.2018 auf und beschließt die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 31.01.2019.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der verfahrensmäßigen Abwicklung und Auslegung im vereinfachten Verfahren.

Abstimmung
11 : 0