

Niederschrift

über die

öffentliche Sitzung Nr. 06

des

Gemeinderates Paunzhausen am 29. Juni 2023



Anwesend waren:

Vorsitzender: Johann Daniel, Erster Bürgermeister

Gemeinderäte: Markus Aschauer, Annette Baier, Franz Bauer, Friedrich Boos, Regina Anna Chalupper, Otto Grübl, Robert Holzer, Birgit Kasper, Silvia Lachermeier, Josef Nadler, Thomas Popp, Philipp Stadler,

Entschuldigt:

Unentschuldigt:

Außerdem anwesend: Herr Emmel, Büro EGL zu TOP 2

Schriftführer: Christian Graßl

Im Anschluss an die öffentliche Sitzung fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Für den anschließenden, nichtöffentlichen Teil wurde eine gesonderte Niederschrift angefertigt.

Erster Bürgermeister Daniel eröffnete die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Mehrheit der anwesenden Gemeinderatsmitglieder und somit der daraus folgenden Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Paunzhausen.

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) der Gemeinderatssitzung vom 11.05.2023

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.05.2023 werden keine Einwendungen vorgebracht. Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

2. Billigung des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung für die Errichtung von Zonen für Windkraftanlagen

Am 31.01.2023 hat der Gemeinderat die Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen beschlossen. Das Büro EGL hat dazu den Vorentwurf ausgearbeitet, der nun vom Gemeinderat zu billigen ist.

Herr Emmel vom Büro EGL stellt die Ergebnisse des Scoping Termins und den daraus erarbeiteten Vorentwurf vor. Es wurde eine Variante mit einem Abstand von 1.000 Metern und eine Variante 2 mit einem Abstand von 1.100 Metern – entsprechend der Beschlusslage – zu Wohn-, Dorf- und Mischgebieten erstellt. Die Bestandsanlage in Johanneck wird nicht angerechnet, insbesondere, da sie außerhalb der so ermittelten Konzentrationsflächen liegt.

Weiter wurden die Punkte der Artenschutzkartierung abgefragt. In der Konzentrationsfläche sind keine Sichtungspunkte enthalten, aber in der Umgebung.

Bei Anwendung lediglich der Ausschlusskriterien wären im Gemeindegebiet 7 Flächen mit insgesamt ca. 136 ha für Windkraftanlagen möglich. Bei Anwendung der Ausschlusskriterien ergänzt durch Restriktionskriterien ist nur noch eine Fläche mit ca. 36 ha bei 1.000 Metern Abstand bzw. ca. 33 ha bei 1.100 Metern Abstand für Windkraftanlagen möglich. Beide Varianten bieten mit 3,03 bzw. 2,65 % ausreichend Fläche für Windkraftanlagen und halten das 2 %-Ziel ein.

Herr Emmel weist darauf hin, dass die Gemeinde Konzentrationsflächen ausweisen sollte um steuernd eingreifen zu können. Anderenfalls wären Windkraftanlagen auf den 7 ermittelten Flächen nach Anwendung der Ausschlusskriterien privilegiert. Erkenntnisse aus dem Verfahren werden als Hinweise bzw. im Umweltbericht aufgeführt. Eine tiefere Prüfung sowie das damit verbundene Risiko im Rahmen der Umsetzung liegt beim jeweiligen Investor.

Nach Ausweisung der Konzentrationsflächen hätte die Gemeinde noch immer die Möglichkeit, einen Bebauungsplan für das Gebiet aufzustellen, um weitere Regelungen zu treffen.

Durch die nötigen Abstände untereinander sind laut Herrn Emmel 2 oder 3 Windkraftanlagen in der Konzentrationsfläche denkbar.

GR Boos bittet um Überprüfung des Abstandes zu Angerhöfe.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Variante 2 mit 1.100 Metern Abstand zu Wohn-, Dorf- und Mischgebieten mit der „Rotor-out“ Möglichkeit. Der Abstand zu Angerhöfe ist zu überprüfen. Der Kriterienkatalog vom Büro EGL in der Fassung vom 29.06.2023 findet Anwendung und ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Vorentwurf des sachlichen Teilflächennutzungsplanes als 6. Änderung des Flächennutzungsplans „Flächen für Windkraftenergieanlagen“ in der Fassung vom 29.06.2023 wird mit obigen Änderungen bzw. Ergänzungen gebilligt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 2

3. Kanalsanierungskonzept für das Kanalnetz der Gemeinde Paunzhausen

Für ein Kanalsanierungskonzept für das Kanalnetz der Gemeinde Paunzhausen wurde durch die Fa. WipflerPLAN ein Ing.-Vertrag vorgelegt. Das Ing.-Büro WipflerPLAN hat die Gemeinde Paunzhausen bereits bei mehreren Maßnahmen im Abwasserbereich unterstützt. Die Gegebenheiten sind somit bekannt.

Die angebotenen Leistungen teilen sich wie folgt auf:

- Ausschreibung und Begleitung Kanaluntersuchung,
- Automatisierte Zustandsklassifizierung Kanalnetz,
- Ingenieurtechnische Zustandsbewertung,
- Ausarbeitung Sanierungskonzept.

Das Honorar für die ersten drei Punkte beträgt 29.288,28 €. Das Honorar für den vierten Punkt wird im Zuge der Kostenschätzung ermittelt. Zugrunde gelegt wird dafür die Leistungsphase 2 (Vorplanung) für Ingenieurbauwerke mit dem Basishonorarsatz der Honorarzone III, zzgl. 20 % Umbauschlag und 5 % Nebenkosten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt das Ing.-Büro WipflerPLAN gemäß Angebot vom 05.05.2023 für die Erstellung eines Kanalsanierungskonzeptes für das Kanalnetz der Gemeinde Paunzhausen. Ein entsprechender Ing.-Vertrag ist abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 405/9 der Gemarkung Paunzhausen

Das Bauvorhaben befindet sich im Hauptort Paunzhausen und ist bauplanungsrechtlich als Innenbereichsvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Paunzhausen ist diese Fläche als MD-Gebiet (Dorfgebiet) dargestellt.

Es ist geplant auf der Fl.Nr. 405/9 der Gemarkung Paunzhausen ein Einfamilienhaus mit Garage zu errichten.

Die Maße des Einfamilienhauses betragen 8,57 m x 10,20 m und für die Garage 6,00 m x 6,00 m.

Das Vorhaben Einfamilienhaus wird mit Keller, EG und OG errichtet und erhält zudem ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25 ° Grad.
Die Garage erhält ein Satteldach mit 18 ° Grad Dachneigung. Standort der Garage ist im nördlichen Bereich des Grundstückes.

Aufgrund der Platzierung des Hauptgebäudes wird auf der Westseite des Grundstückes eine Abweichung von Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayBO beantragt (Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken). Hierbei kommt es zu einer Abstandsflächenüberdeckung von 2,31 m² zwischen der Abstandsfläche der Garage des Nachbargrundstückes und des geplanten Neubaus.
Die Überprüfung und Erteilung dieser beantragten Abweichung erfolgen durch das Landratsamt Freising. Die Gemeinde Paunzhausen hat hierzu keine Einwände.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wahrt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und beeinträchtigt das Ortsbild nicht.

Stellplätze werden laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Paunzhausen auf dem Baugrundstück nachgewiesen (Zwei Stück in der Garage).

Die Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Nähere Infos können den beigefügten Unterlagen entnommen werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

GR Stadler war aufgrund Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

5. Antrag auf Vorbescheid zur Teilung des Grundstückes mit der Flurnummer 905 in zwei Baugrundstücke zum Zweck der Neuerrichtung von zwei Einfamilienhäusern auf den Flurnummern 905 und 853 der Gemarkung Johanneck

Das geplante Bauvorhaben liegt im Innenbereich des Ortsteiles Angerhöfe. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit richtet sich nach § 34 BauGB.
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Paunzhausen ist der Teilbereich der überplanten Fläche als MD-Gebiet dargestellt. Der nördliche Bereich wird durch eine laut Legende des Flächennutzungsplanes „Sonstige Grünfläche“ zum Außenbereich getrennt.

Im Zuge dieses Antrags auf Vorbescheid wird durch den Antragsteller angefragt, ob der Bau zweier Einfamilienhäuser mit entsprechender Garage im südlichen Teilbereich der Fl.Nr. 905 der Gemarkung Johanneck genehmigungsfähig ist.

Die Einfamilienhäuser werden jeweils mit einer Grundfläche von 136,00 m² geplant. Dies entspricht ca. den Maßen 13,60 m x 10,00 m.

Die Ausführung erfolgt in der Bauweise: E+1+D (Keller, EG, OG, DG). Jeweils mit Satteldach.

Die Garagen werden mit einer Grundfläche von jeweils 24,00 m² angegeben. Dies entspricht ca. den Maßen 5,00 m x 4,80 m.

Im Genehmigungsverfahren ist darauf zu achten, dass laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Paunzhausen zwei Stellplätze pro Wohneinheit befahrbar hergestellt und nachgewiesen werden. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass der erforderliche offene Stauraum vor Garagen von 6,00 m eingehalten wird. Eine Befreiung hierzu wird von der Gemeinde nicht erteilt.

Aktuell ist das Grundstück nicht voll erschlossen. Im Genehmigungsverfahren ist eine Sondervereinbarung für die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage mit der Gemeinde abzuschließen. Die Straßenerschließung ist durch ein Geh- und Fahrrecht über die Fl.Nr. 853 der Gemarkung Johanneck geregelt. Über die Fl.Nr. 905 der Gemarkung Johanneck wird zusätzlich eine Stichstraße mit einer Breite von 5,00 m zu den geplanten Einfamilienhäusern hergestellt.

Auf der Westseite des Grundstückes Nähe Haus A wird es zu einer geringfügigen Überschreitung in die „Sonstige Grünfläche“ kommen.

Nachdem dies aus Sicht der Verwaltung als geringfügig einzustufen ist, ist die Grünfläche entsprechend zu verschieben. Hierzu ist im Genehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass vor kurzem ein Vermessungsantrag durch die Gemeinde für einen Grunderwerb auf der Nord-/Ostseite der genannten Flurnummern gestellt wurde. Ziel ist es, den öffentlichen Verkehrsraum entsprechend zu vergrößern bzw. zu verbreitern.

Durch den Antragsteller wird hierzu eine Fläche von ca. 122 m² abgetreten.

Siehe beiliegenden Lageplan rote Markierung.

Da es sich um einen Antrag auf Vorbescheid handelt, wurde von einer Nachbarbeteiligung abgesehen (vgl. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO).

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Nähere Infos zum Bauvorhaben können den beigefügten Unterlagen entnommen werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB wird erteilt. Die erforderliche Erschließung bzgl. Wasser- und Kanalanschluss ist im Genehmigungsverfahren mit der Gemeinde Paunzhausen und dem Wasserzweckverband Paunzhausen abzuklären. Zusätzlich ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen. Durch den Eigentümer ist die vermessene Fläche zur Verbreiterung des öffentlichen Verkehrsraumes abzutreten.

Abstimmungsergebnis: 12 : 1

6. Bauantrag zum Neubau eines Austragshauses, auf der Flurnummer 265, Gemarkung Johanneck, Wehrbach 23

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Den Nachweis für die Privilegierung hat das Landratsamt Freising zu überprüfen.

Im Außenbereich sind Bauvorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange sind durch die Darstellung im Flächennutzungsplan berührt. Diesen widerspricht das Bauvorhaben. Die Erschließung des Bauvorhabens ist durch die Gemeindeverbindungsstraße Paunzhausen – Wehrbach gesichert.

Der Wasserzweckverband wurde am Verfahren beteiligt und hat bezüglich der Wasserversorgung eine positive Rückmeldung gegeben. Das Grundstück ist durch eine vom Eigentümer betriebene

Kleinkläranlage abwassertechnisch versorgt. Es ist nachzuweisen, ob diese für die entsprechende Einwohnerzahl ausgelegt ist.

Das Bauvorhaben beinhaltet eine Wohneinheit mit 2 Stellflächen.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

7. Errichtung einer Doppelgarage auf der Flurnummer 367/22, Gemarkung Paunzhausen, Frauenholzstraße 40

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Frauenholz. Nach der Festsetzung 4.5 hat sich der Nachbauende hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Bestand anzupassen. Auf der Flurnummer 367/21, Gemarkung Paunzhausen, wurde bereits ein Bauantrag genehmigt, bei dem die Grenzgarage ein Flachdach hat und die Maße der Garage nicht mit den beantragten Tiefen der Genehmigung übereinstimmt.

Der Wasserzweckverband wurde am Verfahren beteiligt und hat bezüglich der Wasserversorgung eine positive Rückmeldung gegeben.

Die Nachbarunterschriften fehlen. Der Bauherr bzw. Entwurfsverfasser wurde darauf hingewiesen, dass die Unterschrift des direkten, betroffenen Nachbarn vorzulegen ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB wird erteilt. Der beantragten Befreiung hinsichtlich der Festsetzung 4.5 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 1

GRin Chalupper war aufgrund Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.