

# Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn



**Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom  
08.10.2018**

## Öffentlicher Teil

<b>Ort</b>	<b>Egenburg, Hauptstraße 14</b>
<b>Vorsitzender</b>	<b>Zech, Helmut</b>
<b>Schriftführer</b>	<b>Ableitner, Ludwig</b>
<b>Eröffnung der Sitzung</b>	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um <b>19:30 Uhr</b> für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
<b>Anwesend</b>	<b>Von den 13 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 10 anwesend.</b>  Zech, Helmut Mang, Harald Berglmeir, Stefan Erhart, Regina ab 19.36 Gutmann, Michael Lampl, Michael Naßl, Bernhard Riedlberger, Andreas ab 19.32 Wild, Stefan Wolf, Manfred
<b>Es fehlen entschuldigt</b>	Reindl, Klaus Steinhart, Marianne Taubinger, Adelheid
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Pfaffenhofen a. d. Glonn somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
<b>Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift</b>	Die letzte öffentliche Sitzungsniederschrift vom 10.09.2018 wird ohne Einwand genehmigt. 8 : 0 Ohne Gemeinderäte Riedlberger und Erhart, da noch nicht anwesend.

## 1 Informationen

### Sachverhalt:

#### Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung, für die die Veröffentlichung beschlossen wurde:

Die Vermietung einer Wohnung im neuen 5-Familienhaus der Gemeinde An der Allee 17 wurde beschlossen. Für die drei noch freien Wohnungen wurde die Verwaltung ermächtigt, die Vermietungen eigenständig ohne weitere Befassung des Gemeinderats durchzuführen.

#### Herr Bürgermeister Zech informiert über folgende weitere Themen:

- **Nordumfahrung Odelzhausen:** Der Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Odelzhausen vom 24.07.2018 wird den Gemeinderäten per E-Mail übermittelt.
- Baufortschritt beim Mehrfamilienhaus „An der Allee 17“

## 2 Zuschussantrag VdK Ortsverband Odelzhausen-Pfaffenhofen a.d. Glonn

### Sachverhalt:

Der VdK Ortsverband Odelzhausen-Pfaffenhofen a.d. Glonn beantragt einen jährlichen Zuschuss von der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn, näheres siehe Kopie des Antrags. Vergleichbare Förderungen erhält die Nachbarschaftshilfe (300 € jährlich) und der VdK Bezirksverband Oberbayern (50 € jährlich).

### Beschluss:

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn unterstützt den VdK Ortsverband Odelzhausen-Pfaffenhofen a.d. Glonn mit einer jährlichen Fördersumme von 250 € ab dem Jahr 2019 bis einschließlich 2025 (jährliche Förderanträge sind bis dahin nicht zu stellen).

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Ohne Gemeinderätin Erhart, da noch nicht anwesend.

## 3 Neufestlegung qm-Preis für Ausgleichsflächen

### Sachverhalt:

Die Gemeinde verrechnet für notwendige Ausgleichsflächen (z.B. für Baugebiete, bei denen die Erschließungskosten von den Eigentümern zu tragen sind) einen pauschalen Betrag je qm. Diese Pauschale wurde in der GR-Sitzung vom 20.09.2010 auf 15 € je qm festgelegt.

Im Hinblick auf die inzwischen gestiegenen Kosten (insbes. für den Erwerb entsprechender Flächen) wird vorgeschlagen, diese Pauschale mit Wirkung vom 01.01.2019 auf dann 20 € je qm neu festzusetzen. In der Pauschale ist der Verwaltungs- und Pflegeaufwand mit ca. 10 € je qm entsprechend berücksichtigt.

### Beschluss:

Die Pauschale für die Ablösung von Ausgleichsflächen wird ab dem 01.01.2019 auf 20 € je qm festgesetzt.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

## 4 Neubau Kinderhaus in Egenburg, Vergabe Fachplanungsleistungen

### Sachverhalt:

Das Architekturbüro Nitsche hat eine entsprechende Ausschreibung durchgeführt und das fachlich und wirtschaftlich jeweils geeignetste Fachbüro vorgeschlagen.

(Elektro / HLS / SiGeKo / Tragwerksplanung)

Folgende Fachplaner sind für die Planung und Durchführung der erforderlichen Arbeiten zu beauftragen:

1. Elektro: Firma Geisler Tannhoff GmbH+Co.KG, Taufkirchen
2. Heizung/Lüftung/Sanitär: Firma RS Ingenieure, München
3. SiGeKo: Firma DEKRA Automobil GmbH, München
4. Tragwerksplanung: Firma Ingenieurbüro Haid, Aichach

### Beschluss:

Der Auftrag wird an die jeweils vorgenannten Büros vergeben.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

## 5 Neubau Kinderhaus in Egenburg - Ermächtigung zur Auftragsvergabe

### Sachverhalt:

Für den Neubau des Kinderhauses in Egenburg werden die einzelnen Aufträge gem. VOB ausgeschrieben. Entsprechend der VOB sollen die Aufträge an den geeignetsten Anbieter mit dem wirtschaftlich günstigsten Angebot vergeben werden.

Um kurzfristig die Beauftragungen vornehmen zu können, bittet der Erste Bürgermeister, analog zum Mehrfamilienhaus An der Allee 17, um die Ermächtigung zu Auftragsvergaben. Diese erfolgen nach Angebotseinholung, Auswertung und Vergabeempfehlung durch den Architekten.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Ermächtigung des Ersten Bürgermeisters zu Auftragsvergaben gemäß der jeweiligen Vergabeempfehlung des Architekten zu. Der Gemeinderat wird von den Auftragsvergaben unterrichtet.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

## 6 Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn – Ortsteil Egenburg, Bebauungsplan „Egenburg West“, 1. Änderung

### 6.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 13 Abs.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.06.2018 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Egenburg West" gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Sinne des § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 09.07.2018 bis 10.08.2018 und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.08.2018 bis 11.09.2018 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in diesem Beschlussvorschlag behandelt.

Von Bürgern gingen **keine** Stellungnahmen ein.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat Pfaffenhofen a.d. Glonn nimmt zur Kenntnis, dass von Bürgern keine Stellungnahmen eingegangen sind.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

### 6.1.1 Landratsamt Dachau, Bauleitplanung, Denkmalschutz, Wohnungsbau vom 27.08.2018

#### **Sachverhalt:**

Anbei erhalten Sie eine Stellungnahme des Landratsamtes Dachau als Träger öffentlicher Belange zu der o. g. Bebauungsplanänderung.

Die Stellungnahme ist gegliedert in Einwendungen, die im Regelfall aufgrund gesetzlicher Regelungen in der Abwägung nicht überwunden werden können, sowie in Hinweise, fachliche Informationen und Empfehlungen, die der Abwägung durch das jeweilige Gemeindegremium zugänglich sind.

Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung zu verschaffen. Damit soll ein effektives und effizientes Planungsverfahren gewährleistet werden, eventuell vorhandene fachliche Mängel abgestellt und ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis gesichert werden.

Sinn der Stellungnahme ist die Beratung der Gemeinden. So soll zu einer guten Planung beigetragen werden, welche ggf. auch einer rechtlichen Überprüfung besser standhält. Damit wird auch erreicht, dass die Regelungen im Interesse der Bürger, insbesondere der Bauherren und Planer, eindeutiger formuliert sind.

Wir möchten darüber hinaus darauf hinweisen, dass bei Unklarheiten oder weiterem Beratungsbedarf alle Fachabteilungen des Landratsamtes gerne zu Verfügung stehen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

### 6.1.2 Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange vom 22.08.2018

#### **Sachverhalt:**

In der Präambel ist das Zitat für die BauNVO zu korrigieren: „Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017“.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Präambel zu aktualisieren.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

## 6.1.3 Landratsamt Dachau, Geoinformation vom 14.08.2018

### Sachverhalt:

#### Zur Plandarstellung:

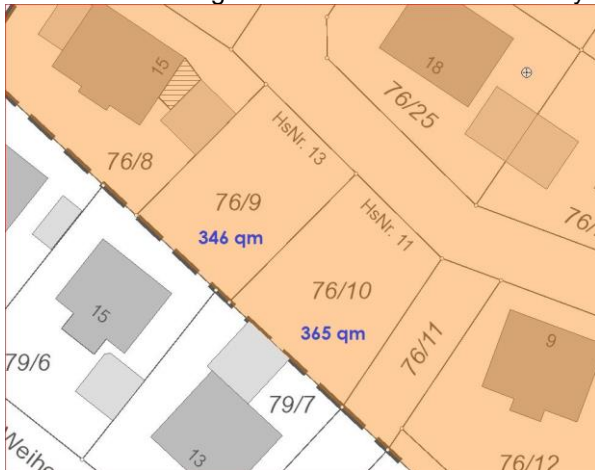
Das Flurstück 76/9 wurde zwischenzeitlich parzelliert, siehe Abb. 1 auf Seite 2. Wir bitten die neue Flurstücksnummer 76/10 zu ergänzen sowie die Flächenangabe zu Flurstück 76/9 u. 76/10 zu modifizieren. Dazu bitten wir die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung u. die Angaben zur Bauweise zu überprüfen u. ggf. zu korrigieren.

Zur Vermeidung von Missverständnissen bitten wir nicht die berechnete Fläche, sondern die amtlich eingeführte Grundbuchfläche zu dokumentieren.

Bei folgenden Flurstücken bitten wir um eine Korrektur:

Flurstück	Katasterfläche	
76/7	518 qm	+1
76/9	346 qm	711neu
76/10	365 qm	711neu
76/12	619 qm	-1
76/15	647 qm	-1
76/17	355 qm	-1
76/18	356 qm	-1
76/19	358 qm	-1
76/20	374 qm	-1
76/21	414 qm	+1
76/23	557 qm	+1
76/24	711 qm	-1

Abb. 1: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau:



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Geofachdaten: Rauminformationssystem Dachau

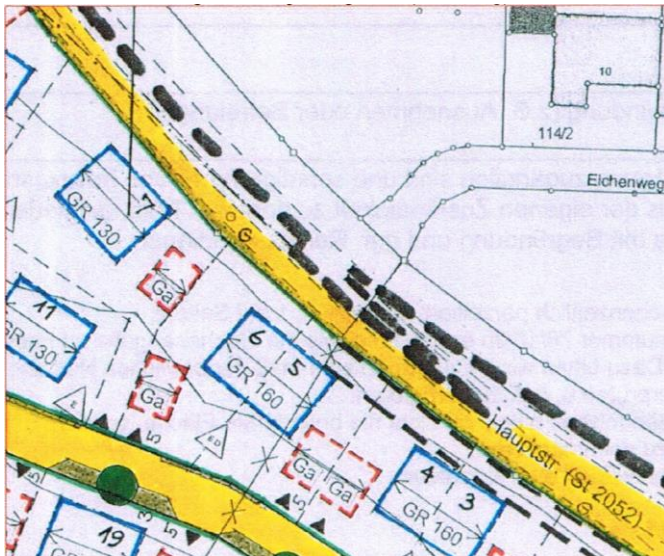
Auf der Titelseite bitten wir die Ortsangabe Odelzhausen in Egenburg zu ändern.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung weicht gegenüber der Urfassung im Bereich der Hauptstraße ab, siehe Abb. 2.

Zur Vermeidung von Missverständnissen bitten wir den Geltungsbereich der Urfassung darzustellen. Es trägt zur Erleichterung des Verständnisses bei, wenn deren wegfallender Geltungsbereich entlang der Hauptstraße ausgekreuzt auf der Planzeichnung eingetragen sind.

In der Urfassung wurden entlang der Hauptstraße ein Gehweg festgesetzt. Wir bitten die Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung im Gehwegbereich ggf. zu modifizieren.

Abb. 2: Plandarstellung B-Plan Egenburg West



## Abwägung:

Der Planzeichnung des Bebauungsplanes liegt die aktuelle digitale Flurkarte zu Grunde. Darin sind auch die Flurstücke 76/9 (Hausnummer 13) und 76/10 (Hausnummer 11) bereits beinhaltet.

Auf der Planzeichnung sind die Grundstücksgrößen nach CAD aus der digitalen Flurkarte als Hinweis mit abgebildet. Die Flächenangaben der Flurstücke 76/9 und 76/10 ist dabei mit 710 m<sup>2</sup> zusammengefasst, da hier die beiden Doppelhaus-Grundstücke in einem Baugrundstück aufgehen sollen. Diese sind künftig als WA 1 definiert und mit der 1. Änderung ausschließlich Einzelhäuser mit dem dort definierten Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Auf die Planzeichnung, die Satzung und die Begründung ist zu verweisen.

Im Bebauungsplan werden die Grundstücksgrößen als Hinweis geführt. Dies dient der Information in Bezug auf die Regelung zur zulässigen Grundfläche für die Hauptgebäude. Die vorgetragenen Abweichungen von max. 1 m<sup>2</sup> zwischen den Grundbuchangaben und CAD sind dabei nicht relevant, werden aber in der Planzeichnung aktualisiert.

In der Begründung wird ausgeführt, dass mit der Fertigstellung der Umfahrung von Egenburg und Pfaffenhofen die Hauptstraße in Egenburg zur Gemeindeverbindungsstraße abgestuft und die vormals ermittelten Lärmeinwirkungen aus der Staatstraße auf die an die Hauptstraße direkt angrenzende Wohnbebauung nicht mehr vorliegen. Der angesprochene Gehweg ist Teil der ursprünglichen Verkehrsfläche an der Hauptstraße. Für die Inhalte des Bebauungsplanes und die Erschließung der Bauflächen sind diese Flächen allerdings nicht maßgeblich. Ein Regelungsbedarf mit den Verkehrsflächen einschl. Gehweg ergibt sich nicht mehr. Daher sind diese Verkehrsflächen nicht mehr Bestandteil der 1. Änderung.

Nachrichtlich kann der ursprüngliche Geltungsbereich an der Hauptstraße in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die 1. Änderung beschränkt sich somit nur noch auf die tatsächlichen Bauflächen und deren Erschließung.

## Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes nachrichtlich aufzuzeigen sowie die abgebildeten Grundstücksgrößen zu aktualisieren.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

## Betriebsbereich:

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

## **Rechtsgrundlagen**

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm sowie Art. 13 Seveso-III-RL.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

### 6.1.5 Kreisbrandinspektion Dachau, Herr Franz Bründler vom 13.08.2018

## **Sachverhalt:**

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

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

## **Löschwasserversorgung**

### **Rechtliche Vorgaben:**

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

**Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.**

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

## **Hinweis**

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch

weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

## **Rettungshöhen**

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Hierzu ist es aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat verweist auf die bereits überwiegend bebauten Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung mit den vorhandenen Erschließungsanlagen einschl. der bestehenden Löschwassereinrichtungen.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

## 6.1.6 Wasserwirtschaftsamt München vom 08.08.2018

### **Sachverhalt:**

Zur genannten Bebauungsplanänderung nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

#### **1. Baugrunderkundung**

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Bei der Kellerentwässerung sind, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen einzubauen.

#### **2. Niederschlagswasser**

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Vorrangig ist Niederschlagswasser über Flächen oder Mulden zu versickern.

Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen über eine ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung gedrosselt in ein Oberflächenflächengewässer eingeleitet werden. Ggfs. Kann der Gemeindegebrauch nach Art. 18 BayWG (erlaubnisfreie Einleitung) zur Anwendung kommen, wenn die Voraussetzungen nach den Technischen Regeln zum erlaubnisfreien, schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfüllt werden.

#### **3. Abwasserentsorgung**

Bei der Kellerentwässerung sind, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen einzubauen.

### **Abwägung:**

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind bereits überwiegend bebaut. Innerhalb der Verkehrsflächen liegen sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vor. Die Entwässerung der Bauflächen erfolgt im Trennsystem.

Die vom Wasserwirtschaftsamt thematisierten Aspekte sind im Bebauungsplan unter den Hinweisen beschrieben. Die Anregung zur Kellerentwässerung kann noch ergänzt werden.



## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die im Gebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie auf die im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise zur Ver- und Entsorgung, zur Entwässerung sowie zum Grundwasser. Die Hinweise zur Kellerentwässerung werden ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

## 6.2 Satzungsbeschluss

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB- in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgende

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Egenburg West**

in der Fassung vom 08.10.2018 als Satzung.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

## **7 Vollzug des Baugesetzbuches -BauGB-; 24. Änderung des Flächennutzungsplanes Park- und Mitnahmeplatz P+M und Sondergebietsfläche für Kinderhaus und freie Berufe für gesundheitliche Zwecke in Egenburg**

### 7.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

#### **Sachverhalt:**

Inhalt der 24. Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung eines Park- und Mitnahmeplatzes P+M und einer Gemeinbedarfsfläche im Bereich der neu entstandenen Anschlussstelle von Egenburg an die St 2052.

Der Vorentwurf zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat am 30.10.2017 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand vom 22.11.2017 bis 22.12.2017 statt.

In der Sitzung am 05.03.2018 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese fand vom 30.03.2018 bis 02.05.2018 statt.

Der Gemeinderat von Pfaffenhofen a. d. Glonn hat in seiner Sitzung am 11.06.2018 über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beraten. Zwischenzeitlich liegen konkrete Planungen für das Gebäude vor. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, die Sondergebietsfläche der Gebäudeplanung anzugleichen und zu vergrößern. Die bisher im Flächennutzungsplan definierte Anzahl der Vollgeschosse wird von III auf II reduziert und gleichzeitig die GRZ von 0,3 auf 0,4 angehoben. Der angepasste Flächennutzungsplan wurde deswegen nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 09.07.2018 bis 27.07.2018 und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 11.07.2018 bis 30.07.2018 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in diesem Beschlussvorschlag behandelt.

Von Bürgern gingen **keine** Stellungnahmen ein.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat Pfaffenhofen a.d. Glonn nimmt zur Kenntnis, dass von Bürgern keine Stellungnahmen eingegangen sind.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

### 7.1.1 Landratsamt Dachau, Kreisbaumeister vom 23.07.2018

#### **Sachverhalt:**

Anbei erhalten Sie eine Stellungnahme des Landratsamtes Dachau als Träger öffentlicher Belange zu der o. g. Flächennutzungsplanänderung.

Die Stellungnahme ist gegliedert in Einwendungen, die im Regelfall aufgrund gesetzlicher Regelungen in der Abwägung nicht überwunden werden können, sowie in Hinweise, fachliche Informationen und Empfehlungen, die der Abwägung durch das jeweilige Gemeindegremium zugänglich sind.

Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung zu verschaffen. Damit soll ein effektives und effizientes Planungsverfahren gewährleistet werden, eventuell vorhandene fachliche Mängel abgestellt und ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis gesichert werden.

Sinn der Stellungnahme ist die Beratung der Gemeinden. So soll zu einer guten Planung beigetragen werden, welche ggf. auch einer rechtlichen Überprüfung besser standhält. Damit wird auch erreicht, dass die Regelungen im Interesse der Bürger, insbesondere der Bauherren und Planer, eindeutiger formuliert sind.

Wir möchten darüber hinaus darauf hinweisen, dass bei Unklarheiten oder weiterem Beratungsbedarf alle Fachabteilungen des Landratsamtes gerne zu Verfügung stehen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

### 7.1.2 Landratsamt Dachau, Geoinformation vom 17.07.2018

#### **Sachverhalt:**

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

#### Zur Planzeichnung:

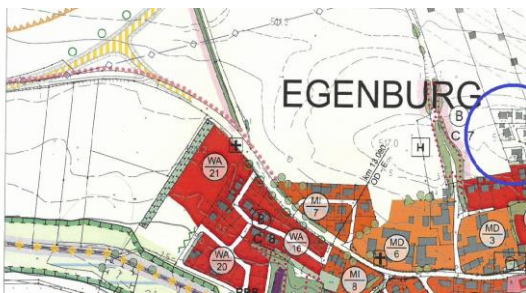
In Teilbereichen weicht die zeichnerische Darstellung gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan ab. Die farblichen und symbolischen Ausgestaltungen sollten sich an die 7; 8; 15, 17. u. 21. Änderung orientieren.

Die Darstellungen der Grünflächen u. des Geh- u. Radweges bitten wir zu modifizieren, siehe Abb. 1:

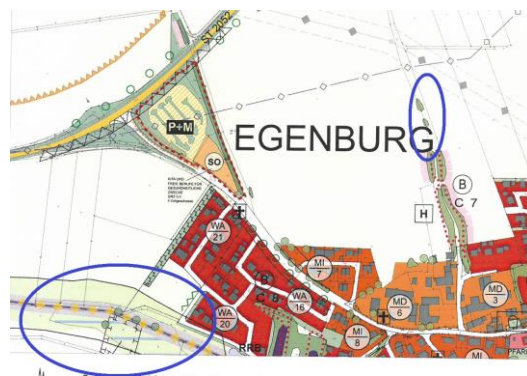


Quelle: google maps

Wirksame Planfassung:



24.Änderung (Entwurf):



In der Überschrift der Planzeichnung A bitten wir die nachfolgenden FNP - Änderungsverfahren zu benennen; denn abgebildet wurde:

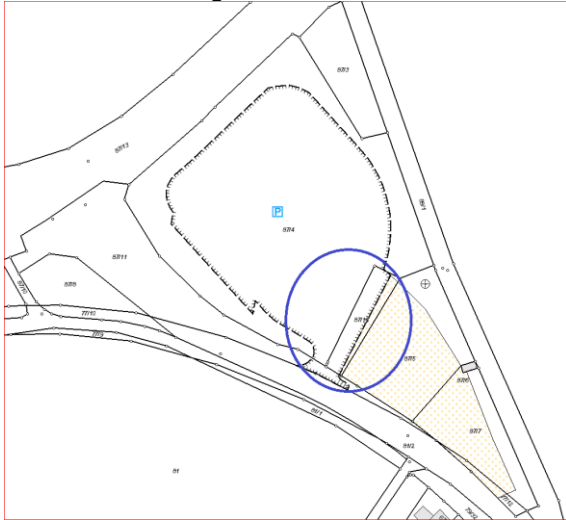
- 7. Änderung; Integration des Landschaftsplans u. Anpassung an die Digitale Flurkarte
- 8. Änderung; Ortsrand Egenburg
- 15. Änderung; "Konzentrationszonen für Rohstoffabbau"
- 17. Änderung; Wohnbauflächen Egenburg, am südwestlichen Ortsrand
- 21. Änderung; Egenburg – West

## Zur Begründung:

Punkt 2)

Überplant wurden die Flurstücke 87/3 bis 87/7; 87/11; 87/16 u. 77/12 Gemarkung Pfaffenhofen. Wir bitten die Angaben hierzu zu korrigieren; siehe Abb. 4

Abb. 4: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau



Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

## **Abwägung:**

In die aktuelle Flächennutzungsplanänderung ist die zwischenzeitlich hergestellte Umfahrung der ST 2052 mit eingeflossen. Dabei ergeben sich zwangsläufig Abweichungen gegenüber den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Insbesondere werden neben der aktuellen Verkehrsfläche die dortigen Böschungsbereiche und sonstige der Straße zuzurechnenden Flächen als Grünflächen abgebildet. Die neue Führung des Rad- und Gehweges erfolgt als Bestandsdarstellung wie im bisherigen FNP. Die übermittelten Unterschiede in den Abbildungen werden angepasst.

Die 8. Änderung des FNP der Gemeinde aus dem Jahr 2007 umfasst den Bereich an der Rathausstraße im Norden von Egenburg. Die 8. Änderung wird auf Seite 2 der FNP-Änderung mit aufgeführt.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die Planzeichnung grafisch anzupassen und das neue Flurstück 87/16 mit aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

## 7.2 Feststellungsbeschluss

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.10.2018 mit den heute beschlossenen redaktionellen Anpassungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.10.2018 dem Landratsamt Dachau zur Genehmigung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

## 8 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf Flst.-Nr. 28/2, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, Egenburg, Nähe Hauptstr.

## Sachverhalt:

Der Bauwerber beantragt die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern in E+I+D-Bauweise mit den Maßen 11,28 x 8,00 m und 11,50 x 8,00 m, einem 39°-Satteldach und einer Wandhöhe von 6,155 m, sowie von drei Carports mit einem begrünten Flachdach.

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist somit nach §34 BauGB (nähere Umgebung) zu beurteilen.

Als Bezugsgröße für die geplante Bebauung verwendet der Planer die Grundstücke Flst.-Nummern 28/5 und 28/6, die mit einem Doppelhaus bebaut sind. Der errechnete Quotient aus Bruttogrundfläche und Grundstücksfläche dieser beiden Grundstücke liegt laut Planer bei 0,182.

Der Quotient aus Bruttogrundfläche und Grundstücksfläche der geplanten Bebauung auf Grundstück Flst.-Nr. 28/2 liegt laut Planer bei 0,185.

Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg. Alle evtl. erforderlichen Dienstbarkeiten sind vom Antragsteller zu prüfen.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 31/3 befindet sich fast genau auf der Grundstücksgrenze ein in der vorgelegten Planung nicht eingezeichneter Holzstadel.

Zum Vorbescheidsantrag wurden folgende Fragen gestellt:

1. Ist die dargestellte Bebauung so auf dem Grundstück genehmigungsfähig?
2. Ist die dargestellte Dachneigung von 39° genehmigungsfähig? (die umgebende bestehende Bebauung weist unterschiedliche Dachneigungen von 15° bis ca. 50° auf)
3. Ist die Bebauungsdichte der dargestellten Gebäude auf dem Grundstück genehmigungsfähig?

## Beschluss:

Zu 1.:

Der dargestellten Bebauung wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass eventuelle Probleme in Bezug auf Abstandsflächen bzw. Brandschutz zwischen Haus 1 und dem angrenzenden Holzstadel geklärt werden.

Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen das geplante begrünte Flachdach mit einem Satteldach auszuführen.

Zu 2. und 3.:

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn ist der Meinung, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt und stimmt der beantragten Bebauung bzgl. Dachneigung und Bebauungsdichte zu.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

## 9 Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf Flst.-Nr. 491/1 TF, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, Raiffeisenplatz 6, 85235 Pfaffenhofen a.d. Glonn; Haus 1

### Sachverhalt:

Der Bauwerber beantragt die Errichtung einer Doppelhaushälfte als Anbau an ein bestehendes Gebäude auf Flst.-Nr. 491/1.

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist somit nach §34 BauGB (nähere Umgebung) zu beurteilen.

Die Stellplätze werden gem. den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung errichtet. Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg. Alle evtl. erforderlichen Dienstbarkeiten sind vom Antragsteller zu prüfen.

Wegen der Überlappung zweier Abstandsflächen wird ein Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften gestellt, der allerdings nicht in der Entscheidungsbefugnis der Gemeinde liegt.

**Beschluss:**

Dem Bauantrag wird zugestimmt.  
Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

**10 Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf Flst.-Nr. 491/1 TF, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, Raiffeisenplatz 6, 85235 Pfaffenhofen a.d. Glonn; Haus 2**

**Sachverhalt:**

Der Bauwerber beantragt die Errichtung einer Doppelhaushälfte.  
Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist somit nach §34 BauGB (nähere Umgebung) zu beurteilen.

Die Stellplätze werden gem. den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung errichtet.

Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg. Alle evtl. erforderlichen Dienstbarkeiten sind vom Antragsteller zu prüfen.

Wegen der Überlappung zweier Abstandsflächen wird ein Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften gestellt, der allerdings nicht in der Entscheidungsbefugnis der Gemeinde liegt.

**Beschluss:**

Dem Bauantrag wird zugestimmt.  
Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

**11 Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf Flst.-Nr. 491/1 TF, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, Raiffeisenplatz 6, 85235 Pfaffenhofen a.d. Glonn; Haus 3**

**Sachverhalt:**

Der Bauwerber beantragt die Errichtung einer Doppelhaushälfte.  
Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist somit nach §34 BauGB (nähere Umgebung) zu beurteilen.

Die Stellplätze werden gem. den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung errichtet.

Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg. Alle evtl. erforderlichen Dienstbarkeiten sind vom Antragsteller zu prüfen.

**Beschluss:**

Dem Bauantrag wird zugestimmt.  
Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

# Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn

Beschlussbuch Seite 15 Sitzung des Gemeinderates vom 08.10.2018

**Öffentlicher Teil**

---

Helmut Zech  
1. Bürgermeister

---

Ableitner, Ludwig  
Schriftführer