

# Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn



**Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom  
19.09.2016**

## 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 12 anwesend.</b> Zech, Helmut Mang, Harald Berglmeir, Stefan Erhart, Regina Gutmann, Michael Lampl, Michael Reindl, Klaus Riedlberger, Andreas Steinhart, Marianne Taubinger, Adelheid Wild, Stefan Wolf, Manfred
<b>Es fehlen entschuldigt</b>	Naßl, Bernhard Urlaub
	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 29.08.2016 wird ohne Einwand genehmigt.

## 1 Informationen

### Sachverhalt:

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

- Der Gemeinderat hat zugestimmt, dass künftig allen Beschäftigten der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn die Möglichkeit der Entgeltumwandlung in Form der Unterstützungskasse zusätzlich eröffnet werden soll. Die Unterstützungskasse wird deshalb als weiterer Durchführungsweg zugelassen. Als Berater soll auch hier die Sparkasse fungieren.

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

- Beschlossener Gesetzentwurf durch den Ministerrat zur Selbstständigkeit der Gemeinden Sulzemoos, Pfaffenhofen an der Glonn und Odelzhausen
- Schreiben von Architekt Achtelstetter bezüglich seines Gesprächs mit Frau Schittich, Regierung von Oberbayern
- Neueinstellung von Frau Heidi Belz beim Kreisjugendring
- Termine der Informationsveranstaltungen wegen Breitbandausbau durch die Firma AltoNetz GmbH
- Neue Förderrichtlinie RZWas 2016
- Schreiben der Regierung von Oberbayern wegen Haushaltsmitteleinplanung für das Vorhaben Neubau der Grund- und Mittelschule Odelzhausen

## 2 Bepflanzung Bauhofgelände

### Sachverhalt:

Um die Einsicht auf den gemeindlichen Bauhof wegen der öfters darauf gelagerten Baustoffe, Container bzw. verschiedener Sande und Kiese, sowie abgestellter Fahrzeuge, einzuschränken, wurde von Herrn Gemeinderat Michael Gutmann dankenswerter Weise ein Vorschlag zur Bepflanzung der Ost- sowie Nordseite des Bauhofes erarbeitet.

Die Bepflanzung an der Nordseite entlang der GV-Straße Pfaffenhofen-Wagenhofen soll so weit von der Straße zurückgesetzt werden, dass ein eventuell später errichteter Geh- und Radweg errichtet werden kann. Durch die Rücksetzung der Bepflanzung wird zusätzlich bei der Ausfahrt vom Bauhofgelände eine freie Sicht auf die GV-Straße ermöglicht.

### Beschluss:

Die Art der Bepflanzung soll laut Skizze des Bepflanzungsvorschlages von Herrn Gemeinderat Michael Gutmann erfolgen. Allerdings soll kein roter Hartriegel gepflanzt werden.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

### 3 Antrag von Herrn Marino Moreno-Comba, Wagenhofen, auf Errichtung von Geh- und Radwegen und Förderung des Kindergartenweges

#### Sachverhalt:

Bereits Ende 2015 gab es Schriftverkehr und ein persönliches Gespräch mit zwischen Herrn Moreno-Comba und Bürgermeister Zech in dieser Angelegenheit.

Von Herrn Moreno-Comba liegen zwischenzeitlich neue Schreiben vor:

#### Schreiben von Herrn Moreno-Comba vom 25.08.2016:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrter Herr Helmut Zech,*

*Nach mehr als ein halbes Jahr unseres Gespräches am Anfang des Jahres kann man merken und sehen, dass überhaupt nichts auf dem Dorf ( Wagenhofen) geändert worden ist. Die Fußwege des Dorfes, die mit Odelzhausen und mit Pfaffenhofen an der Glonn, anschließen sollten, sind immer noch nicht angefasst. Die Bürgersteige setzen sich immer noch aus. Da gibt es immer noch keinen ununterbrochenen Bürgersteig.....usw.*

*Und nun, kurz vor dem Kindergartenanfang möchte ich Ihnen bitten mindesten um die unterbrochenen Fahrradwege von Wagenhofen in der Richtung nach Pfaffenhofen an der Glonn (der, unter der Unterführung neben des Abfallhofes anfängt) oder mindesten bis zu dem Kreisverkehr vor Pfaffenhofen an der Glonn zu asphaltieren. Und genauso die kleine Strecke von der Unterführung zur kleinen Brücke vor Odelzhausensfluß asphaltieren zu lassen.*

*Das Bitte ich bei Ihnen sehr dringend aber danach baldmöglichst möchte ich Sie bitten, um richtige und gut nachgesonnene und gebaute Fahrradwege, die mit Odelzhausen und mit Pfaffenhofen an der Glonn, das kleine Wagenhofen und Wagenhofensgewerbegebiet aufbauen, damit Wagenhofen gute Verbindung hätte und angeschlossen bleiben könnte.*

*Ansonsten, warum Wagenhofen gehört zum Pfaffenhofen an der Glonn? wenn keiner daran denkt? Oder ist das Dorf Wagenhofen so unwichtig, weil es keinen Ruhm an den Bürgermeister erlangen kann? und ist es lieber mehr wichtiger aufsehenerregende Versammlungen in andere Dorfer zu feiern?*

*Alle Bürger und Bürgerinnen unserer kleinen Gemeinde Wagenhofen würden sich sicher sehr freuen, wenn das Dorf Wagenhofen mit Odelzhausen und Pfaffenhofen an der Glonn endlich angeschlossen wird. Viele Leute fahren da mit dem Fahrrad und müssen auf Wege voll aus Steine. Und mit der gefährlichen Fahrt auf unterbroche Wege.*

*Sicher möchten Sie sich nicht Sie selbst oder Ihre Kinder auf dieser Gefahr begeben zu lassen. Und das werde ich machen tun, wenn Sie nicht diese Fahrradwege aufbauen.*

*Für mehrere Frage stehe ich gerne zu Verfügung.“*

#### Schreiben von Herrn Moreno-Comba vom 05.09.2016:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrter Herr Helmut Zech,*

*Nach mehr als ein halbes Jahr unseres Gespräches (Herr Zech mit mir) am Anfang des Jahres kann man merken und sehen, dass überhaupt NICHTS auf dem Dorf ( Wagenhofen) geändert worden ist. Die Fußwege des Dorfes, die mit Odelzhausen und mit Pfaffenhofen an der Glonn, anschließen sollten, sind immer noch nicht angefasst. Die Bürgersteige setzen sich immer noch aus. Da gibt es immer noch keinen ununterbrochenen Bürgersteig.....usw.. Und nun, kurz vor dem Kindergartenanfang möchte ich Ihnen bitten mindesten um die unterbrochenen Fahrradwege von Wagenhofen in der Richtung nach Pfaffenhofen an der Glonn (der, unter der Unterführung neben des Abfallhofes anfängt) oder mindesten bis zu dem Kreisverkehr vor Pfaffenhofen an der Glonn zu asphaltieren. Und genauso*

# Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderates vom 19.09.2016

Öffentlicher Teil

*die kleine Strecke von der Unterführung zur kleinen Brücke vor Odelzhausensfluß asphaltieren zu lassen.*

*Das Bitte ich bei Ihnen sehr dringend aber danach baldmöglichst möchte ich Sie bitten, um richtige und gut nachgesonnene und gebaute Fahrradwege, die mit Odelzhausen und mit Pfaffenhofen an der Glonn, das kleine Wagenhofen und Wagenhofensgewerbegebiet aufbauen, damit Wagenhofen gute Verbindung hätte und angeschlossen bleiben könnte.*

*Ansonsten, warum Wagenhofen gehört zum Pfaffenhofen an der Glonn? wenn keiner daran denkt? Oder ist das Dorf Wagenhofen so unwichtig, weil es keinen Ruhm an den Bürgermeister erlangen kann? und ist es lieber mehr wichtiger aufsehenerregende Versammlungen in andere Dorfer zu feiern?*

*Alle Bürger und Bürgerinnen unserer kleinen Gemeinde Wagenhofen würden sich sicher sehr freuen, wenn das Dorf Wagenhofen mit Odelzhausen und Pfaffenhofen an der Glonn endlich angeschlossen wird. Viele Leute fahren da mit dem Fahrrad und müssen auf Wege voll aus Steine. Und mit der gefährlichen Fahrt auf unterbroche Wege.*

*Sicher möchten Sie sich nicht Sie selbst oder Ihre Kinder auf dieser Gefahr begeben zu lassen. Und das werde ich machen tun, wenn Sie nicht diese Fahrradwege aufbauen.*

*Aber jetzt möchte ich als Einwohner und Bürger von Wagenhofen von Ihnen verlangen, nach dem ich keine Antwort von Ihnen gekriegt habe, mindesten eine Finanzielle Unterstützung, damit meine Frau mit meinem Sohn mit dem Frenndverkehr (Bus) in den Kindergarten das ganze Jahr lang kommen kann.*

*Und ich bitte Sie, um eine Antwort von Herrn Zech an mich zu geben. Und diese Finanzielle Hilfe zu übernehmen.*

*Für mehrere Frage stehe ich gerne zu Verfügung.“*

Email der Verwaltung, Herr Ramsteiner, an Herrn Moreno-Comba, vom 06.09.2016:

*„vielen Dank für Ihre Mail vom 05.09.2016.*

*Wir bitten Sie um Mitteilung, ob Ihre Anfrage ernst gemeint ist!?!*

*Falls ja, wird diese Angelegenheit im Gemeinderat Pfaffenhofen a.d. Glonn öffentlich behandelt.“*

Schreiben des Herrn Moreno-Combach vom 07.09.2016:

*„Sehr geehrter Herr Michael Ramsteiner,*

*Ich habe an das Rathaus von Wagenhofen, wo ich Heutzutage wohne, 2 Email zugeschickt, weil ich ein Problem habe. Und Herr Zech weißt davon. Am Anfang des Jahres habe ich ein Gespräch mit ihm gehabt. Das Problem geht um mein Kind. Es ist 3 Jahre alt geworden und es muß in den Kindergarten von Pfaffenhofen a. d. Glonn anfangen. Gestern hat es da angefangen. Meine Frau kann nur mein Kind in den Kindergarten mit dem Fahrrad bringen und Sie können wissen, wie es gefährlich werden kann, weil es von Wagenhofen nach Pfaffenhofen a. d. Glonn keinen Fahrradweg gibt. Dann soll meine Frau mit meinem Kind eine kleine Strecke auf die Verkehrsstraße fahren. Und noch zusätzlich können Sie es vorstellen, wenn das Wetter schlechter werden kann (beim Regen oder mit Schnee). Damals habe ich mit Herr Zech ein Gespräch gehabt und er gab mir die Lösung, dass eine andere Mutter, die auch ihre Kinder in den Kindergarten bringen sollte, mein Kind mitnimmt. Ich fand es keine schlechte Idee. Aber danach haben wir (meine Frau und Ich) überlegt und wir können nicht diese Frau (Frau Liske) beanspruchen, dass sie täglich mein Kind in den Kindergarten bringen sollte. Und wir können nicht auf sie so einfach verlassen, denn sie andere Sachen zu tun sicher hat. Und wir können nicht abhängig von ihr 3 Jahre lang bleiben. Deshalb habe ich bei Ihnen gebeten bevor mein Kind in den Kindergarten anfangen sollte, einen Fahrradweg zu asphaltieren. Aber gestern hat mein Kind in dem Kindergarten anfangen müssen und bis dahin ist immer noch keinen Fahrradweg. Deshalb bitte ich Sie um diesen Wege aufzubauen oder mindesten eine Hilfe und Unterstützung für diese Aufgabe. Um diese Wege aufzubauen können, bräuchten Sie noch ziemlich Zeit noch. Mittlerweile möchten wir von Ihnen eine andere Lösung finden, denn mein Kind muss ab jetzt täglich in den Kindergarten kommen. Oder eine andere Lösung oder eine Finanzielle Hilfe dafür, damit meine Frau und mein Kind*

*in den Kindergarten ohne Probleme und sicherer kommen könnten. Deshalb ist mein Schreib nicht nur ernst sondern sehr ernst. Ich kann nicht mir verlassen auf meine Frau, das ganze Jahr lang, mein Kind in den Kindergarten mit dem Fahrrad bringt. Über solche Sachen lache ich nicht oder sie machen mir kein Spaß und ich nehme sie Ernst. Das wäre vielleicht nicht schlecht für einige Tage aber für das ganze Jahr möchte ich gerne eine beste Lösung von Ihnen bekommen. Bitte, denken Sie, wenn der Fall bei Ihnen wäre. Das ist zu gefährlich für beide (meine Frau und mein Kind) und leichtsinning.“*

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass es derzeit 2 verkehrssichere fußläufige Anbindungen von Wagenhofen zum Kindergarten in Pfaffenhofen a.d. Glonn gibt:

1. Gewerbegebiet Wagenhofen – Wagenhofen (Ort, Gehweg) – Landstraße (Feldweg) – GV-Straße Pfaffenhofen-Unterumbach (Geh- und Radweg) – Pfaffenhofen, (Ort, Gehweg)
2. Gewerbegebiet Wagenhofen – Geh- und Radweg bis Kreisverkehr – Geh- und Radweg bis Kläranlage – asphaltierter Weg südlich/westlich der Kläranlage – Pfaffenhofen, (Ort, Gehweg)

Aufgrund dessen sieht der Gemeinderat derzeit keinen dringenden Handlungsbedarf. Der Bau eines Geh- und Radweges zwischen Pfaffenhofen a.d. Glonn und dem Kreisverkehr vor Wagenhofen ist bereits im Geh- und Radwegekonzept der Gemeinde enthalten und wird je nach Finanzkraft der Gemeinde in den kommenden Jahren ausgeführt.

Eine Förderung oder Beteiligung an den Beförderungskosten wird aus Gründen der Gleichbehandlung abgelehnt.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

## **4 Bebauungsplan Pfaffenhofen a.d. Glonn "An der Allee"**

### **4.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung**

#### **4.1.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauordnung, Schreiben vom 16.08.2016**

## **Sachverhalt:**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Paln, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begrünung und ggf. Rechtsgrundlage:

A Festsetzungen

zu 4.6

Da außer der Parzelle 9 die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, ist eine abweichende Regelung zu den Abstandsflächen erforderlich.

Vorschlag:

Art. 6 Abs. 5 BayBO ist nur auf die Parzelle 9 anwendbar.

Für alle übrigen Parzellen ist Art 6 Abs. 5 BayBO nicht anwendbar, somit sind für diese Parzellen alle erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

## Zu 3.8

Da nahezu alle Parzellen Standorte für Garagen/Carports an der Grundstücksgrenze aufweisen, widerspricht die mögliche Wandhöhe von 3,10 m und die zulässige Höhenlage dem Erfordernis der Einhaltung der Abstandsflächen nach 4.6 der textlichen Festsetzungen. Dies bedarf einer Klarstellung, was tatsächlich gewollt ist.

Sollte die Einhaltung aller Abstandsflächen (bis auf Parzelle 9) gewollt sein, ist auf die Festlegung der Wandhöhen von (grenznahen) Grenzgargen/Carports zu verzichten oder aber die allgemeine Wandhöhe von 3,0 m Höhe, gemessen vom vorhandenen Gelände bis zur Oberkante der Dachhaut zu beschränken. Dies entspricht dann der Regelung des Art. 6 Abs. 9 BayBO und stellt keinen Widerspruch dar.

## Zu 3.12

Wenn schon eine abweichende Regelung der Wohneinheiten auf Parzelle 9 gewünscht wird, sollte ggf. auf die Anzahl der WE verzichtet werden (nur Mehrfamilienhaus), damit eine ggf. den Umständen angepasste zukünftige Planung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht. Die Anzahl der Wohneinheiten regelt die restriktive Stellplatzsatzung der Gemeinde.

## Zu 6.13

Die zeichnerische Darstellung der Garagenstandorte der Parzellen 1-4 widerspricht der textlichen Festsetzung, als ein Stauraum zur Grundstücksgrenze von mindestens 6,0 m einzuhalten ist. (dargestellt sind ca. 3,5 m – 4,0 m Stauraum).

### **Abwägung:**

1. Wie festgestellt bezieht sich gegenwärtig die Anordnung der Abstandsflächen auf die Parzellen 1-8 und 10-17. Die abweichende Regelung entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO bezieht sich nur auf Parzelle 9.  
Um Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezüglich der Abstandsflächen an der nördlichen Grundstücksgrenze (siehe unten) zu berücksichtigen wird jedoch eine Umformulierung der Abstandsflächenregelung vorgeschlagen. Abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 soll die Wandhöhe nicht von der Geländeoberfläche, sondern von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden gemessen werden. Dadurch werden die durch das hängige Gelände auftretenden unterschiedlichen Sockelhöhen bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Die Gebäude können somit parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung 4.6 entsprechend zu ändern. Eine gesonderte Regelung für Parzelle 9 erübrigt sich dadurch.
2. Für grenzständige und grenznahe Garagen sollen die Vorschriften nach Art. 6 Abs. 9 eingehalten werden. Allerdings schreibt die BayBO keine maximale Wandhöhe, sondern eine mittlere Wandhöhe vor von max. 3 Metern vor. Durch das hängige Gelände sind demnach an der Grundstücksgrenze an einigen Stellen durchaus Wandhöhen von über 3 Meter zulässig, wenn sie im Mittel 3 Meter nicht überschreiten. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird vorgeschlagen, auf die Festsetzung von Höhen für grenzständige oder grenznahe Garagen und Carports zu verzichten. Hier richtet sich die Höhe nach den Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 der BayBO.  
Die Höhenfestsetzung von 3,1 Meter nach 3.8 bezieht sich demnach nur auf nicht grenzständige oder grenznahen Nebenanlagen.
3. Die Planung für das Gebäude ist mittlerweile abgeschlossen und sieht 5 Wohnungen vor. Eine weitere Steigerung ist von der Gemeinde nicht gewünscht. Daher wird die Festsetzung beibehalten.
4. Der Widerspruch zwischen dem zeichnerischen und textlich festgesetzten Abstand der Garagen an den westlichen Grundstücken von der Fahrbahn entstand durch die von der Unteren Natur-schutzbehörde geforderte Verbreiterung der Ortsrandeingrünung. Die Zeichnung wird insofern ge-

ändert, dass die Bauräume der Garagen einen Abstand zur Grundstücksgrenze mit 6 m aufweisen.

## Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in den Punkten 1 und 2 entsprechend Abwägung beachtet, in Punkt 3 entsprechend Abwägung zurückgewiesen, im Punkt 4 die Plandarstellung entsprechend Abwägung korrigiert. Die Planung wird entsprechend geändert.

**Abstimmungsergebnis: 11:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da beteiligt.

## 4.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 17.08.2016

### Sachverhalt:

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

Festsetzung Punkt 3.3:

Die Grenze der Überschreitungsmöglichkeit erscheint sehr hoch und sollte deshalb nochmals überprüft werden. Im Einzelfall bedeutet dies, dass die zulässige GR von 140 qm mehr als verdoppelt werden kann (s. Begründung S. 4, 5.2 – GRZ 0,25 bzw. 2,29). Aufgrund der Planung sind z.B. keine langen Zufahrten vorgesehen, die die max. GRZ erklären könnten. Es wird deshalb um Prüfung gebeten, ob die max. GRZ nicht verringert werden kann.

Begründung Punkt 5.2 (städtebauliche Gründe):

Die dargelegten Gründe b und c sind keine städtebaulichen Gründe, die eine Überschreitung der Obergrenze rechtfertigen würden (s. hierzu OVG NW, Urteil v. 05.10.2000 – Az. 7a D 47/99 NE; kostengünstige Bebauung zur Eigentumsbildung für junge Familien).

Weiter wurde nicht dargelegt, durch welche Maßnahmen die Überschreitung der Obergrenze ausgeglichen werden soll. Die Festsetzung, die Zufahrten zu den Garagen mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, dient zwar der Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ist jedoch kein Ausgleich. Es wird deshalb darum gebeten, diesen „Mehrausgleich“ explizit darzulegen.

### Abwägung:

Für die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden folgende Flächen, pro Grundstück etwa 110 qm, in Ansatz gebracht: (Garagen und Stellplätze 36 qm, Nebenanlagen 14qm, Zufahrten 60 qm). Zusätzlich zur allgemein zulässigen GR von 140 qm und der Überschreitung von 12 qm für erdgeschossige Erker und Wintergärten ergibt sich bei dem kleinsten Grundstück eine Gesamt GRZ von 0,49. Daher wird aus ortsplanerischer Sicht empfohlen, die Obergrenze für die Grundstücke 1-8 und 10-17 auf **0,5 zu reduzieren**. Dadurch würden die Obergrenzen des §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 nurmehr um 25% überschritten. Auf Parzelle 9 kann die Überschreitung bis auf eine **Gesamt-GRZ von 0,65** reduziert werden.

Die Überschreitungen sind städtebaulich gerechtfertigt, um ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr zu schaffen, die das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum begrenzen.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend Abwägung beachtet. Die Satzung und die Begründung werden entsprechend Abwägung geändert.

**Abstimmungsergebnis: 11:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da beteiligt.

4.1.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich Kreisbandinspektion/Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 04.08.2016

## **Sachverhalt:**

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

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

Beachten Sie bitte folgende Hinweise:

## **Löschwasserversorgung**

### **Rechtliche Vorgaben:**

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungsbereich 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 Vereines 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 Bereitstellungen von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (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.

## Abwägung:

Die Hinweise zum Löschwasserbedarf wurden aus der Stellungnahme vom 11.03.2106 übernommen. Sie werden entsprechend der neuen Stellungnahme ergänzt.

Die Flächen für die Feuerwehr wurden vom Erschließungsplaner mit der Kreisbrandinspektion abgestimmt. In der Aktennotiz eines Gespräches mit Herrn Bründler vom 2.06.2016 wird festgehalten: „Herr Bründler hat mitgeteilt, dass nach seiner Einschätzung kein Wendekreis erforderlich ist. Es wäre mit einem Wendehammer getan, bei welchem ein zweiachsiges Müllfahrzeug in zwei oder drei Zügen wenden könnte.“ Sicherheitshalber werden jedoch die Flächen für einen Wendekreis freigehalten.

## Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme angepasst.

## Abstimmungsergebnis: 11:0

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da beteiligt.

### 4.1.4 Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.08.2016

## Sachverhalt:

### Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

1. Die Benennung der Ausgleichsmaßnahmen in den Unterlagen, siehe Festsetzung, Ziffer 9.1 BPI mit Begründung Ziffer 5.7, sind widersprüchlich.

Die Anerkennung der Ausgleichsfläche auf F.Nr. 470/14 Gemarkung Pfaffenhofen ist aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Straße nicht möglich.

Eine weitere Belegung der FI.Nr. 401/1 als Ausgleichsfläche kann nicht nachvollzogen werden, weil diese Fläche bereits als Ausgleichsmaßnahme belegt ist.

Von daher wird davon ausgegangen, dass der Ausgleichsflächenbedarf gemäß Festsetzung, Ziffer 9.1 BPI mit 4503 m<sup>2</sup> zuzüglich des Kompensationsbedarf (mindestens 250 m<sup>2</sup>) gemäß der unten aufgeführten Ziffer 2 auf dem Flurstück 430 Gemarkung Pfaffenhofen an der Glonn umgesetzt wird. Die geplante Pflanzung von Obstbäumen ist aus artenschutzfachlicher Sicht nicht geeignet, da die direkte Nähe zum Glonnatal, als potentiell Wiesenbrütergebiet (Vorkommen von Kiebitz), vertikale Strukturen zu vermeiden sind. Die Anlage eines artenreichen Hochstaudensaums entlang des Weges stellt eine bessere Lösung dar. Das Entwicklungsziel soll entsprechend der Glonnaue

eine artenreiche Feuchtwiese mit den bereits geplanten Hochstaudenbereichen sein. Hierzu ist die Pflege anzupassen, d.h. 2x Mahd/Jahr. Nach dem 5-7 Jahr ist der erste Schnitt auf Ende Juni/ Anfang Juli zu verschieben. Eine extensive Beweidung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist möglich.

2. Die bestehende Ortsrandeingrünung als naturnahe Hecke wird durch das neue Baugebiet in die „Zange“ genommen und entsprechend ihrer ökologischen Funktion als Lebensraum für Vögel und Kleintiere entwertet.

Ebenso wird die nördlich angrenzende Naturschutzfläche durch den geplanten Fußweg (Störung) entwertet. Dieser Konflikt wird auch in der 2. Fassung, auch in Hinblick des Artenschutzes, nicht ausreichend berücksichtigt. Es ist erforderlich, dass bei der Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs auch die Beeinträchtigungen, dass das geplante Wohngebiet auf die direkt angrenzende Hecke verursacht, berücksichtigt. Schließlich wird die Hecke auf deren gesamten Länge von der freien Landschaft abgeschnitten und der Störfaktor durch die Nutzungsintensivierung der Anwohner, Hunde und Katzen wird erheblich erhöht. Dadurch wird deren ökologische Funktion gemindert. Da es sich darüber hinaus um eine Ausgleichsmaßnahme handelt, wird auch deren Kompensationsqualität minimiert. Die Kompensation durch eine Strauchpflanzung in Privatgärten kann hierzu nur teilweise herangezogen werden. Dieser Eingriff bzw. die Entwertung der bestehenden Ausgleichsmaßnahme ist aus naturschutzfachlicher Sicht mit mindestens 250 m<sup>2</sup> zu kompensieren.

3. Die Eingrünungsmaßnahme als wichtige Minimierungsmaßnahme liegt in Privatgärten. Ihre realistische Umsetzung und den langfristigen Erhalt werden hinterfragt. Grundsätzlich muss aufgrund der Erfahrungen von Festsetzungen zu Bepflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen auf Privatgrund festgestellt werden, dass diese Eingrünungsmaßnahmen bestenfalls ansatzweise, i.d.R. gar nicht umgesetzt werden. Die Festsetzung der Bepflanzungsfläche als Eingrünungsmaßnahme des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild dagegen auf öffentlicher Fläche wäre auch geeignet die Beeinträchtigungen auf den Gehölzbestand gemäß o.g. Ziffer 2 zu kompensieren. Andernfalls wird diese für viele naturschutzfachlichen Belange erforderliche Maßnahme erhebliche Defizite aufweisen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass, entgegen der gemeindlichen Abwägung zu Ziffer 9, das Landratsamt Dachau weder die Ausführungen der Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken, noch die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen überwacht. Die Zuständigkeit liegt gemäß § 178 sowie §176 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 BauGB bei der Gemeinde.

#### Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), § 1a Abs. 3 BauGB

#### Grenzen der Abwägung:

§ 1 Abs. 7 BauGB

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Angaben zum Umweltmonitoring im Umweltbericht

Folgende Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (§ 4c BauGB) werden empfohlen:

- Überwachung der Einhaltung umweltrelevanter Festsetzungen (u.a. Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen)
- Überprüfung der Entwicklung der Ausgleichsflächen nach Ende der Herstellung und Entwicklungspflege (Vergleich mit angegebenen Entwicklungsziel) und ggf. Ergreifen von Steuerungsmaßnahmen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass, entgegen der gemeindlichen Abwägung, das Landratsamt Dachau weder die Ausführungen der Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken, noch die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen überwacht. Die Zuständigkeit liegt gemäß § 178 sowie §176 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 BauGB bei der Gemeinde.

**Abwägung:**

**Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:**

Zu 1:

- Die Flurstücke 430 und 470/1 der Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Glonn befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Gesonderte Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Die Festsetzung 9.1 ist überflüssig und kann gestrichen werden. Der Widerspruch zwischen Festsetzung und Begründung ist hierdurch behoben.
- Die Anerkennung der Ausgleichsfläche auf Flurnummer 470/14 der Gemarkung Pfaffenhofen ist aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Straße nicht möglich. Der Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde wird gefolgt.
- Durch den geplanten Fußweg werden aktuell 387 qm der Ausgleichsfläche gemäß Bebauungsplan Pfaffenhofen-West in der Fassung vom 06.02.2001 überbaut. Da die Fläche seit 2001 besteht ergibt sich für die ersten zehn Jahre ein ökologischer Mehrwert, der sich in einem zusätzlichen Kompensationsflächenbedarf von 116 qm ausdrückt (10 Jahre x 0,03 ökologische Verzinsung x 387 qm) und in der Neufassung des Entwurfes berücksichtigt werden soll. Dieser Kompensationsflächenbedarf kann nicht auf der verbleibenden Ausgleichsfläche gemäß Bebauungsplan Pfaffenhofen-West auf den Flurstücken 470 und 470/1 erbracht werden. (Es wird davon ausgegangen, dass die Untere Naturschutzbehörde die Flurstücke 470 und 470/1 statt des genannten Flurstückes 401/1 meint, denn dieses war nie als Ausgleichsfläche vorgesehen.)
- Aufgrund des von der Unteren Naturschutzbehörde angenommenen / bestätigten Vorkommens des Kiebitz auf der geplanten Ausgleichs- und Ökokontofläche auf Flurstück 430 der Gemarkung Pfaffenhofen sollen die geplanten Maßnahmen leicht modifiziert werden. Die vorgesehenen Obstbaumpflanzungen entlang des Hüterweges sollen durch die Anlage eines artenreichen Hochstaudensaumes ersetzt werden. Die Mahd soll zweimal jährlich Mitte Juni und Ende September durchgeführt werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass zur Brutzeit des Kiebitzes die Vegetation nicht zu hoch ist.

Zu 2:

Die bestehende naturnahe Hecke bleibt von dem Bauvorhaben im Wesentlichen unbeeinträchtigt. Der Biotopverbund bleibt gewahrt. Mit Umsetzung des Vorhabens gehen jedoch die ortseingründende Funktion sowie die Funktion als Lebensraum für Vogelarten, die Gehölze im Übergangsbereich zu freier Landschaft besiedeln, teilweise verloren (z.B. Wachtel und Rebhuhn). Die Lebensraumfunktion für Vogelarten, die Siedlungsgehölze und gehölzreiche Gärten besiedeln, bleiben erhalten (z.B. Bluthänfling und Gelbspötter). Um das Risiko des Funktionsverlustes zu minimieren, wurde im Entwurf die Bebauung mit Garagen bis an die östlichen Grundstücksgrenzen gemäß Vorentwurf nicht mehr zuge-

lassen. Zusätzlich wurde der geplante Ortsrand von 5 auf 7 m verbreitert. Den Gehölzpflanzungen vorgelagert verbleibt ein grüner Saum, sodass ein Übergangsbereich zwischen den Ackerflächen und der geplanten Hecke entsteht. Hierdurch werden die Lebensraumbedingungen für Arten wie Wachtel und Rebhuhn verbessert.

Die Nähe des geplanten Fußweges zu bestehenden Naturschutzflächen wird als unkritisch bewertet, da durch die Siedlungsnähe auch jetzt schon Störungen vorhanden sind und als Puffer zwischen den Naturschutzflächen und dem Fußweg Grünflächen geplant sind. Um das Risiko zusätzlicher Störungen zu vermindern wurde der geplante Weg möglichst weit nach Süden, von den Naturschutzflächen, abgerückt.

Zu 3:

Die Kompensation der Funktionsverluste von Grünstrukturen, welche an die geplante Bebauung angrenzen, ist maßgeblich von der Umsetzung der geplanten Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücken abhängig. Die Gemeinde überwacht die Umsetzung.

## **Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:**

Mit Umsetzung der von der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagenen Monitoringmaßnahmen kann die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans überwachen und sicherstellen, dass nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und entsprechende Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden. Im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans werden diese Maßnahmen bereits genannt.

## **Beschluss:**

### **Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:**

Zu 1:

- Die Festsetzung 9.1 gemäß Entwurf des Bebauungsplans „An der Allee“ in der Fassung vom 11.04.2016 wird gestrichen.
- Die Ausgleichsfläche auf Flurstück 470/14 der Gemarkung Pfaffenhofen wird aufgrund der Straßennähe entfernt. Der Kompensationsflächenbedarf von 67 qm wird stattdessen auf Flurstück 430 der Gemarkung Pfaffenhofen erbracht. Der Entwurf des Bebauungsplans wird entsprechend geändert. Die Fläche wird als Grünfläche dargestellt.
- Der Kompensationsflächenbedarf von 503 qm, der sich aus der geplanten Überbauung der bestehenden Ausgleichsfläche gemäß Bebauungsplan Pfaffenhofen-West ergibt, wird auf dem Flurstück 430 der Gemarkung Pfaffenhofen erbracht. Der Entwurf des Bebauungsplans wird entsprechend geändert.
- Entlang des Hüterweges soll statt der geplanten Obstbaumpflanzungen die Anlage eines artenreichen Hochstaudensaumes erfolgen. Die Mahd soll zweimal jährlich Mitte Juni und Ende September durchgeführt werden. Der Entwurf des Bebauungsplans wird entsprechend geändert.

Zu 2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

Zu 3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

## Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

**Abstimmungsergebnis: 11:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da beteiligt.

### 4.1.5 Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 08.09.2016

#### Sachverhalt:

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

Die Empfehlungen aus der Stellungnahme vom 10.03.2016 wurden so nicht berücksichtigt, insbesondere verweisen wir auf Nr. 5. 4. unserer Stellungnahme.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

1. **Straßen müssen für das Befahren mit Sammelfahrzeugen (Schwerlastverkehr bis 26 Tonnen) zu den Abfallbehälterstandplätzen geeignet und jederzeit befahrbar sein (bei Straßen ohne Begegnungsverkehr = Breite 3,55 m bei gerader Streckenführung – im Kurvenbereich 5,50 m, Straßen mit Begegnungsverkehr= 4,75 m, Durchfahrtshöhe 4,00 m). Bei geneigtem Gelände muss eine ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben sein.**
2. Gem. § 16 Nr. 1 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) darf Müll in Straßen, **die nach dem 01.10.1979 errichtet wurden**, nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein **Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.**
3. Lt. Durchführungsanweisung zu § 16 Nr. 1 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) muss bei **Sackgassen eine Wendemöglichkeit** bestehen (z. B. Wendekreis mit 22 m Minstdurchmesser, Wendeschleife mit 25 m, Wendehammer mit ein- bis zweimaligem Zurückstoßen). Straßen bei denen ein Wenden der Sammelfahrzeuge nicht möglich ist, dürfen nicht befahren werden und gelten als unbefahrbar.
4. Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Mülltonnen am Abfuhrtag zur Leerung zu einer vom Landkreis oder seinem Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer **mit dem Sammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche** liegt.

## Abwägung:

Die Erschließungsplanung des IB Mayr wurde in den Bebauungsplan umgesetzt. Nach Angaben des IB Mayr (Schreiben 13.05.2016) ist „der Wendehammer auf das Wenden von 2-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt. Nach den vorliegenden Informationen dürfte dieser Wendehammer ausreichen.“ Der Stellungnahme vom 10.3.2016 wurde daher vollständig nachgekommen. Der Erschließungsplaner wird gebeten den Grund für die Einwendung zu klären und die Erschließungsplanung ggf. anzupassen.

## Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

## Abstimmungsergebnis: 11:0

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da beteiligt.

### 4.1.6 Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 12.09.2016

#### Sachverhalt:

Aufgrund unserer Stellungnahme vom 22.03.2016 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 11.04.2016 beschlossen, den Bebauungsplan um die Lage der Regenwasserrückhaltebecken und die Begründung zum Thema Wasserwirtschaft zu ergänzen.

Leider ist das Thema Wasserwirtschaft bzw. die Entsorgung auch in der überarbeiteten Version des Bebauungsplans nicht enthalten.

Es wird vorgeschlagen die Abwasserentsorgung in Kapitel 5.5 zu ergänzen. Die Abwasserentsorgung ist Bestandteil einer ordnungsgemäßen Erschließung und sollte im Bebauungsplan abschließend geregelt sein. Dazu gehört die Feststellung, dass das Gebiet im Trennsystem entwässert wird ebenso, wie das Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung. Dazu muss keine vollständig ausgearbeitete Entwässerungsplanung vorliegen. Es sollte den potentiellen Bauherren aber eine eindeutige und auch funktionierende Lösungsvariante angeboten werden. Die dafür erforderlichen Flächen (Versickerung oder Rückhaltung) sollten im Bebauungsplan dargestellt werden.

Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds für das auf den zukünftig versiegelten Flächen des Planungsgebietes anfallenden Niederschlagswasser bzw. die ausreichende Rückhaltung und gedrosselte Weiterleitung in ein Oberflächengewässer ist vor Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans durch eine entsprechende Untersuchung sowie Dimensionierung der Entwässerung unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsnormen und technischen Regelwerke (v.a. DWA M153, A 117, A 138 sowie NWFreiV TRENGW und TREN OG) sicherzustellen.

Bei Einleitung von Oberflächenwasser in das Hochwasserrückhaltebecken an der nördlichen Grenze des Bebauungsplans ist nachzuweisen, dass das erforderliche Rückhaltevolumen dort auch zur Verfügung steht. Da ein Teil des Bebauungsgebietes auch in Richtung Ortsverbindungsstraße **entwässert, ist auch dort die schadlose Weiterleitung zu überprüfen.**

#### Abwägung:

Nach Angaben des IB Mayr (Schreiben vom 13.05.2016) „sind keine Rückhaltebecken im Baugebiet vorgesehen. Derzeit ist angedacht, auf den Grundstücken Zisternen zu errichten. Sollten zusätzliche Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser erforderlich werden, so würden hier technische Lösungen innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes erfolgen.“ Daher wurde das Regenrückhaltebecken nicht in den Bebauungsplanumgriff aufgenommen.

- Die Abwasserentsorgung im Trennsystem wird im Bebauungsplan und der Begründung ergänzt.
- Die Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken ist im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Erschließungsplaner wird beauftragt, ein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen. Der Bebauungsplan und die Begründung werden entsprechend Sachvortrag ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 11:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da beteiligt.

## 4.1.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 08.08.2016

### **Sachverhalt:**

Nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Pfaffenhofen a.d. Glonn „An der Allee“ sind wir grundsätzlich einverstanden. Jedoch wurden unsere Hinweise aus dem Schreiben vom 17.03.2016 nicht aufgenommen. Wir bitten die nachfolgend nochmals geschilderten Hinweise zu berücksichtigen.

Da an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, schlagen wir vor, sinngemäß folgende Hinweise, z.B. in den textlichen Festsetzungen, aufzunehmen um zukünftige Konflikte zu vermeiden:

„Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.“

Weitere Einwände bestehen nicht.

### **Abwägung:**

Die Hinweise wurden unter B.14 bereits berücksichtigt.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: 11:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da beteiligt.

4.1.8 Bayernwerk AG, Schreiben vom 05.09.2016

**Sachverhalt:**

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich die o. g. Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

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

Im Einzelnen nehmen wir wie folgt Stellung:

**Baugebiet**

Bezüglich der Erschließung des Baugebietes verweisen wir auf die Stellungnahme des Netzcenter Unterschleißheim, unser Zeichen: BAG-DONNU vom 24.03.2016, die weiterhin gültig ist.

**Ausgleichsfläche Fl. Nr. 430**

Die Ausgleichsfläche wird von einer 110-kV-Freileitung und einer 20-kV-Freileitung überspannt. Die Schutzzone der 110-kV-Leitung beträgt 20,00 m beiderseits der Leitungsachse. Bei der 20-kV-Leitung beträgt die Schutzzone 8,00 m beiderseits der Leitungsachse. Die Lage der Leitungen mit Angabe der Schutzzonen bitten wir gemäß den beiliegenden Plänen in den Ausgleichsflächenplan zu übernehmen.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzonen können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk AG abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Abgrabungen in einem Bereich von 10,00 m zu dem Masten sind nur nach Zustimmung mit der Bayernwerk AG zulässig.



Bezüglich der ausgewiesenen Ausgleichsfläche sind der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen. Des Weiteren ist, um nicht vorhersehbare Störungen beheben zu können, eine Ausnahmenerlaubnis für ein ggf. beabsichtigtes zeitlich begrenztes Betretungsverbot erforderlich.

Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Mittel- und Hochspannungsleitungen machen wir unter Hinweis auf das beigefügte Sicherheitsmerkblatt ausdrücklich aufmerksam.

## **Abwägung:**

Gemäß Neufassung des Entwurfes sind auf der geplanten Ausgleichsfläche Flurstück 430 der Gemarkung Pfaffenhofen aufgrund des von der Unteren Naturschutzbehörde angenommenen / bestätigten Vorkommens des Kiebitzes keine Gehölzpflanzungen mehr geplant.

Die geplanten Abgrabungen betreffen lediglich eine Fläche von 300 qm. Die Verteilung entlang des südlich verlaufenden Grabens ist variabel, sodass Beeinträchtigungen der Standsicherheit des Mastes der vorhandenen Freileitungen ausgeschlossen werden können. Ein Betretungsverbot für die Ausgleichsfläche liegt nicht vor.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung beachtet. Die Hinweise der Bayernwerk AG bezüglich Abgrabungen im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche auf Flurstück 430 der Gemarkung Pfaffenhofen werden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Lage der Leitungen mit Angabe der Schutzzonen wird im Ausgleichsflächenplan ergänzt.

## **Abstimmungsergebnis: 11:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da beteiligt.

### 4.1.9 Kiemer Manuela und Duschek Stephan, Schreiben vom 04.09.2016

#### **Sachverhalt:**

Nach Einsichtnahme in den Bebauungsplan Pfaffenhofen an der Glonn „An der Allee“ in der Fassung vom 11.04.2016 sind wir nach wie vor zu dem Ergebnis gekommen, dass dieser in der jetzigen Form massive negative Auswirkungen auf uns hat. Wir legen deshalb Einspruch gegen diesen Bebauungsplanentwurf ein.

Unsere Gründe hierfür haben wir Ihnen mit Schreiben vom 12.03.2016 und 31.03.2016 hinlänglich erklärt. Wir beziehen uns auf diese Schreiben und deren Inhalte sind ebenfalls Bestandteil unseres Einspruchs. Die sehr kleinen Anpassungen in der Fassung vom 11.04.2016 lassen für uns keine nennenswerte Verbesserung der Situation erkennen bzw. werfen zusätzliche Fragen auf:

Die Ausrichtung der Dachgiebel der Baugrundstücke 12-14 wurde nach unserer ersten Reklamation zwar nach Ost-West festgeschrieben. Aber zu diesem Zeitpunkt (Sitzung vom 11.04. / Fassung vom 11.04.) war Ihnen bereits bekannt, dass alle Baugrundstücke weiter nach Süden rutschen und somit auch das Grundstück Nr. 11 eine deutlich stärkere negative Auswirkung auf uns hat. Trotzdem wurde hier die Ausrichtung nicht festgeschrieben.

Unsere Anregung nach Verkleinerung des Bauraums haben Sie zwar aufgegriffen, aber nicht nach Süden hin, was ja der Hauptzweck dieser Anregung war. Je weiter die Häuser im Bauraum nach Süden ruschten, desto höher fällt der Höhepunkt für den Rohfußboden aus, desto mehr sind wir beeinträchtigt.

Zudem ist uns aufgefallen, dass für die westliche Häuserreihe ein Höhenpunkt für den Rohfußboden festgelegt wurde. Welchem Zweck dient diese Maßnahme, wenn sich doch nach Ihren Aussagen keinerlei Beeinträchtigungen durch die Höhe ergibt ?

Die Tieferlegung der Straße um 0,50 Meter hat keine wirklich nennenswert positive Auswirkung.

Lt. Ihrer Aussage sind Abgrabungen nicht erwünscht. Es folgte hierzu keine Erklärung warum. Beim Baugebiet neben dem Sportplatz waren hohe Abgrabungen notwendig. Und auch bei dem Bau am Ortseingang von Wagenhofen kommend, steht ein Haus deutlich tiefer und das Grundstück wurde abgegraben. Offensichtlich sind andere Anwohner schätzenswerter wie wir am Gartenweg.

Wir haben Kopien der bildlichen Darstellungen des Schattenverlaufs, ohne jegliche Höhenangaben, erhalten. nach Durchsicht der Abbildungen und der Angaben aus dem Sitzungsprotokoll vom 11.04.2016 sind wir zu dem Schluss gekommen, dass dieses nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Bei Punkt 3. Topographie steht „...Durch das nach Osten anfallende Gelände ergibt sich dort eine vergleichbare Situation, die östlich angrenzenden Grundstücke liegen etwa 1,5 m tiefer als das westlich angrenzende Gelände.“ => Das mag für den ursprünglichen Geländeverlauf gelten. Aber nach diesem durften wir nicht bauen. Wir sind deshalb der Meinung, dass das Gutachten von falschen Voraussetzungen ausgeht und deshalb zu einem falschen Ergebnis kommt. Auf unsere Auskunftsfragen über die zugrunde liegenden Höhenangaben der einzelnen Häuser haben wir bis heute keine Auskunft erhalten. Entweder hat der Gutachter die einzelnen Häuser eingemessen oder die Gemeinde hat die Höhenangaben als Auftragsgrundlage mitgegeben. Beides sollte doch kurzfristig eine detaillierte Aussage möglich machen.

Zudem lag das Schattengutachten zur Zeit der Auslegung 04.03. bis 04.04.2016 noch nicht vor. Wir gehen davon aus, dass dieses Gutachten erst in Auftrag gegeben wurde, als wir persönlich in der Gemeinde nach Auswirkungen auf uns nachgefragt haben. Was uns wiederum beweist, dass man sich in der Planung keinerlei Gedanken über negative Auswirkungen auf die bestehende Bebauung gemacht hat. Unser Angebot zur Besichtigung unserer Situation vor Ort und Besprechung von möglichen Alternativen ist kein einziges Gemeinderatsmitglied nachgekommen. Von einer „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ kann da kaum die Rede sein. Zudem wurden die Grundstücke bereits in den Zeitungen beworben und wohl mittlerweile auch vergeben.

Möglichkeiten für eine alternative Bebauung wären durchaus vorhanden, z.B. eine niedrigere Bebauung für die Grundstücke 10-17 und die höhere Bebauung für die Grundstücke 1-9. Da wir bisher keinerlei Gesprächsbereitschaft von Seiten der Gemeinde erkennen konnten, werden wir unseren Anwalt mit der Einleitung eines Normenkontrollverfahrens beauftragen.

Eine einvernehmliche Einigung vorab wäre uns allerdings lieber.

Wir möchten auch nochmal darauf hinweisen, dass wir durch das neue Baugebiet mit einer Kostenerstattung bzgl. direkt abgerechneter Erschließungskosten z.B. für das Regen-Rückhaltebecken o.ä. rechnen.

## **Abwägung**

Die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn hat sich intensiv mit den in den Schreiben vom 12.03.2016 und 31.03.2016 vorgebrachten Einwendungen auseinandergesetzt. Alle vorgebrachten Punkte wurden in die Abwägung eingestellt und unter Abwägung öffentlicher und privater Belange behandelt.

Da der Belang des Nachbarschutzes für die Gemeinde einen hohen Stellenwert hat, wurde den Einwendungen in folgenden Punkten nachgekommen:

- Die Firstrichtung auf den Parzellen 12, 13 und 14 wurde entsprechend den Einwendungen in Ost-West-Richtung festgesetzt.
- Die Bauräume wurden an der Ostgrenze zurückgesetzt, die Flächen für Garagen wurden reduziert.
- Die Erschließungsplanung wurde überarbeitet und die Höhenlage der Erschließungsstraße um etwa 0,5 Meter abgesenkt. Da sich die Höhenlage der Gebäude auf die geplante Straße bezieht, liegen diese in der überarbeiteten Planung ebenfalls etwa 0,5 Meter tiefer.

Die Überprüfung in der Verschattungsstudie zeigt, dass sich durch die geplanten Gebäude keine unzumutbare Beschattung für die Bestandsgebäude auf der Westseite der Gartenstraße ergeben.

Zu den weitergehenden Einwendungen ist aus ortsplanerischer Sicht festzustellen:

- a. Durch die Verbreiterung der Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes kommt es zu Verschiebungen der Bauräume nach Süden. Deshalb wird aus ortsplanerischer Sicht empfohlen, auch für die Parzellen 10 und 11 die Firstrichtung in Ost-West-Richtung festzusetzen. Damit wird für alle Parzellen, die östlich der Straße auf dem nach Norden abfallenden Teil des Planungsgebietes liegen, eine einheitliche Firstrichtung erreicht. Dies ist aus gestalterischer Sicht vorteilhaft und führt nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen für die Nutzbarkeit der betroffenen Parzellen. Dadurch kann der Einwendung **stattgegeben** werden.
- b. Der Gemeinde ist daran gelegen, auf den geplanten Parzellen eine angemessene Freiheit für die Situierung der Gebäude zu ermöglichen. Daher wird auf den betreffenden Parzellen ein Bauraum von etwa 14,5 Meter auf 18 Meter festgesetzt. Unter Abwägung der Belange des Nachbarschutzes und der Wohnbedürfnisse auf den geplanten Parzellen kann aus ortsplanerischer Sicht eine Reduzierung der Bauräume in Nord-Süd-Richtung auf 13 Meter zugestimmt werden. Damit kann dem Einwand **stattgegeben** werden. Eine weitere Reduzierung der Bauräume würde zu unverhältnismäßigen Einschränkungen auf den geplanten Grundstücken führen.
- c. Die Höhenlage der Gebäude wird auf beiden Straßenseiten festgesetzt. Im westlichen Bereich wird ein absolutes Höhenmaß in Metern über Normal Null festgesetzt, da das natürliche Gelände im Bereich der Grundstücke höher liegt, als im Bereich der Straße. Im östlichen Bereich wird die Höhenfestsetzung relativ zur Straße getroffen, da das natürliche Gelände im Bereich der Grundstücke tiefer liegt, als im Bereich der Straße. Je tiefer die Straße also tatsächlich gebaut wird, desto tiefer liegen auch die Gebäude östlich der Straße. Diese Festsetzung ist vorteilhaft für die östlichen Nachbargrundstücke.
- d. Durch die Überarbeitung der Erschließungsplanung hat die Gemeinde große Anstrengungen unternommen, Auswirkungen auf die Nachbarbebauung zu minimieren. Da die Höhenlage der Erschließungsstraße gegenüber dem Vorentwurf um etwa 0,5 Meter abgesenkt wurde und sich die Höhenlage der Gebäude auf die geplante Straße bezieht, liegen diese in der überarbeiteten Planung ebenfalls etwa 0,5 Meter tiefer.
- e. Die Planung verfolgt das Ziel, sich möglichst an den natürlichen Geländeverlauf anzupassen um die Eingriffe in die Topographie so weit wie möglich zu vermeiden. Dies ist einerseits aus Gründen des Ortsbildes geboten, andererseits wird so vermieden, dass ein Abfluss von Oberflächenwasser von der Straße auf die privaten Grundstücke erfolgt. Die Aussagen zu den Planungen am Sportplatz und am Ortseingang Wagenhofen können nicht nachvollzogen werden.
- f. Für die Schattenstudie wurden die Höhenangaben aus der Vermessung des Ingenieurbüros Mayr, Plandatum 21.12.2015 übernommen. Dabei wurden sowohl der Verlauf des Geländes, als auch die Höhen der bestehenden Nachbarbebauung eingemessen. Diese betragen:

Gartenstr. 6	Traufe 503,5 m üNN	First 506,9 m üNN
Gartenstr. 8	Traufe 504,7 m üNN	First 508,9 m üNN
Gartenstr. 10	Traufe 505,6 m üNN	First 509,3 m üNN
Gartenstr. 12	Traufe 507,3 m üNN	First 511,1 m üNN
Gartenstr. 16	Traufe 508,0 m üNN	First 511,6 m üNN

Die Höhenlage der geplanten Bebauung wurde entsprechend den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfes im Beschattungsmodell dargestellt. Die Angaben wurden auch in der Abwägung zu TOP 4.1.15 Abwägung 1. Verschattung aufgeführt und sind dem Sitzungsprotokoll vom 11.04.2016 zu entnehmen.

- g. Der städtebauliche Entwurf für das Baugebiet wurde auf Grundlage einer exakten Höhenvermessung (Plandatum 21.12.2015) entwickelt. Aufgrund der Hanglage wurde schon zu Beginn der Planung ein hohes Augenmerk auf die Topographie gelegt. Ein dreidimensionales Modell des Plangebietes wurde bereits im Februar 2016 erstellt. Eine Visualisierung des dreidimensionalen Modells mit Berechnung der Schatten für die verschiedenen Jahres- und Tageszeiten konnte jedoch erst nach Beginn der frühzeitigen Beteiligung fertiggestellt werden und daher nicht in die Begründung zum Vorentwurf i.d.F. vom 01.02.2016 aufgenommen werden. Dies wurde jedoch herangezogen, um die Berechtigung der Einwendungen im Rahmen der Abwägung zu überprüfen. Die Ergebnisse wurden sowohl im Sitzungsprotokoll, als auch in der Begründung zum Entwurf i.d.F. vom 11.04.2016 aufgenommen.
- h. Besichtigungen des Planungsgebietes und der Umgebung haben von Seiten der Planer und Gemeinderatsmitgliedern mehrfach stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in dem dafür vorgeschriebenen Verfahren durchgeführt und auch genutzt.
- i. Alternative städtebauliche Varianten wurden im Vorfeld der Planung untersucht. Die vorgeschlagene Baustruktur, zweigeschossig am Ortsrand und niedriger zum Innenbereich widerspricht jedoch den Grundsätzen des organischen Einfügens der Siedlungsbereiche in die Landschaft. Aus Gründen des Ortsbildes hat sich die Gemeinde entschieden, zwei unterschiedliche Haustypen festzusetzen:
  - Im südlichen (nach Norden ansteigenden Teil) wurde eine eineinhalbgeschossige Bebauung (E+D) mit einer Wandhöhe von 4,5 m und eine steile Dachneigung von 45° festgesetzt, analog der östlich anschließenden Bebauung. Allerdings wurde die Wandhöhe um 50 cm erhöht, um bei den hohen Dämmstärken im Dachgeschoss noch eine ausreichenden Innenraumhöhe zu ermöglichen.
  - Im nördlichen (nach Norden abfallenden und daher weniger exponiertem) Teil des Plangebietes, wurde eine zweigeschossige Bauweise (E+I) mit einer Wandhöhe 6,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine flächensparende zweigeschossige Bebauung und reduziert somit die Versiegelung des Bodens. Dafür wurde die Dachneigung auf 30° reduziert, so dass die Firsthöhe lediglich 40 cm über der der eineinhalbgeschossigen Bebauung liegt.
- j. Die Schattenstudie zeigt, dass die Auswirkungen des Haustyps (ein- oder zweigeschossige Bebauung) auf den Schattenwurf eher gering sind. Da die Firsthöhe der beiden Haustypen ähnlich ist, wird lediglich im seitlichen Bereich etwas weniger Schatten geworfen. Dieser Effekt ist jedoch in der Simulation kaum wahrzunehmen.
- k. Daher ist die von der Gemeinde gewählte Planungsalternative städtebaulich begründet und hat keine unzumutbaren negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung, die Wahl einer anderen Alternative objektiv zwingend erscheinen lässt.

## Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in den Punkten a und b beachtet. Die Planung wird entsprechend geändert.

Die Einwendungen c bis k werden entsprechend Abwägung zurückgewiesen.

**Abstimmungsergebnis: 11:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da beteiligt.

4.1.10Architekt Achtelstetter Giorgio, Planer des gemeindlichen 5-Familienhauses, Schreiben vom 08.09.2016

## Sachverhalt:

Für die Parzelle 9 werden folgende Änderungsvorschläge vorgeschlagen:

- Punkt 3.1 GR 230 m<sup>2</sup> statt 225 m<sup>2</sup>
- Punkt 3.9 Höhe Carport über Straße 1,51 m statt 0,20 m
- Punkt 8.12 Stützmauern bis 1,55 m statt 0,80 m
- 

Im Bereich der Parzelle 10 sollen 2 öffentliche Stellplätze als private Stellplätze festgesetzt werden.

## Abwägung:

Eine geringfügige Erhöhung der Grundfläche ist aus ortsplanerischer Sicht unbedenklich.

Da der Carport im hinteren, höher gelegenen Teil des Grundstücks liegt, ist er deutlich über der Höhe der Straße situiert. Die Festsetzung 3.9 wird für Parzelle 9 auf 1,5 m geändert.

Die Anlage der Parkplatzflächen für das Mehrfamilienhaus auf Parzelle 9 machen eine höhere Stützmauern erforderlich. Daher kann einer Erhöhung auf 1,5 Meter aus ortsplanerischer Sicht hier zugestimmt werden.

Die Widmung von 2 privaten Stellplätzen vor Parzelle 10 wird in der Planung übernommen.

## Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planung wird entsprechend Sachvortrag angepasst.

**Abstimmungsergebnis: 11:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da beteiligt.

## 4.1.11 Schwaak Michael und Ilona, künftige Grundstückseigentümer, Schreiben vom 09.09.2016

### Sachverhalt:

Nach Rücksprache mit unserem Architekten bringen wir folgende Anregungen zum Bebauungsplan vor:

#### 1. Maß der baulichen Nutzung:

Die Ausbildung von Zwerchgiebeln ist ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Bei der Ausbildung von Zwerchgiebeln entsteht grundsätzlich eine etwas höhere Wandhöhe im Traufbereich, um dem Zwerchgiebel im Verhältnis zum Gebäude eine angemessene Proportion zu verschaffen und im Obergeschoss eine ausreichende Stehhöhe, sowie Belichtungsmöglichkeit zu erzielen. Dies wäre bei den getroffenen Festsetzungen nicht möglich.

Es wird angeregt, Festsetzung Nr. 3.11 zu ergänzen und bei der Überschreitungsmöglichkeit der max. zulässigen Wandhöhe, die aktuell nur für Aufzugsschächte möglich wäre, eine zusätzlich Überschreitungsmöglichkeit für Zwerchgiebel zuzulassen.

#### 2. Bauliche Gestaltung

Unter Festsetzung Ziffer 5.7 wird der maximal zulässige Dachüberstand mit 0,60m an der Traufseite und 0,40 m am Ortgang beschränkt. Insbesondere bei westseitig ausgerichteten Gebäuden, wie es hier der Fall ist, zeigt die Erfahrung, dass ein konstruktiver Wetterschutz nur durch größere Dachüberstände erzielt werden kann.

Im Sinne der Nachhaltigkeit der eingesetzten Baustoffe und dem Schutz der Baukörper wird ange-regt Dachüberstände bis zu 1,0 m zuzulassen.

### 3. Erschließung, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Grundstücke der Parzellen 1 bis 4 , insbesondere das Grundstück Mit der Parzelle Nr.1 ist in seiner Nutzbarkeit stark eingeschränkt. Entsprechend des als Hinweis dargestellten Gebäudevor-schlages wäre an der Westseite zwischen der Gebäudefassade und der zwingend vorgeschriebe-nen Ortsrandeingrünung lediglich ein Raum von 1 bis 1,5 m, an der Südseite zwischen Gebäudef-assade und Gartenzaun ein Raum von 7,0 m. Dieser ist zusätzlich durch Straßenlärm belastet. Die Festsetzung des möglichen Bauraumes für Garagen lässt bei den Parzellen 1 bis 4 im Gegen-satz zu sonstigen Parzellen im Baugebiet keinerlei Spielraum für eine alternative Lösung zu. Der zweite Garagenstellplatz müsste innerhalb des Bauraumes nachgewiesen werden, was die baulich nutzbare Grundstücksfläche, insbesondere im lärmabgewandten Bereich bei Parzelle Nr. 1 zusätz-lich einschränkt.

Es wird angeregt, aus Gründen der Gleichbehandlung die Bauräume für Garagen auf den Grund-stücken 1 bis 4 analog der Festsetzungen auf den Grundstücken 5 bis 8 zuzulassen und auf die Festlegung der exakten Lage der Grundstückszufahrten zu verzichten.

### 4. Grünordnung

Durch Festsetzung Nr. 8.8 wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze die Anlage eines flä-chenhaft dichten Gehölzstreifens aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern ge-fordert. Zusätzlich ist die Anlage von Erdaufschüttungen in einer Höhe von 0,5m und einer Breite von 2,5 Metern gefordert. Im Bebauungsplan ist die Breite der Zone, in denen diese Anlagen er-richtet werden sollen, mit ca. 7,0 m festgesetzt. Im Umweltbericht unter Nr. 5 ist dargestellt, dass diese Festsetzungsart gewählt wurde, weil die alternative Festsetzungsart, einer Begrünung der Grundstücke mit Gehölzen ohne Bindung an bestimmte Bereiche der Grundstücke verworfen wur-de.

Die gewählte Festsetzung stellt für die westseitig gelegenen Grundstücke eine erhebliche Ein-schränkung der nutzbaren Freifläche dar. Entsprechend des als Hinweis dargestellten Gebäude-vorschlages wäre an der Westseite zwischen der Gebäudefassade und der Zone für die zwingend vorgeschriebenen Ortsrandeingrünung bei den Parzellen Nr. 1 bis 4 lediglich ein Raum von 1 bis 1,5 m, an der Südseite zwischen Gebäudefassade und Gartenzaun ein Raum von 7,0 m. Dieser ist zusätzlich durch Straßenlärm belastet. Als Nutzbarer Gartenraum für Parzelle 1 bleibt lediglich der von Straßenlärm beeinträchtigte Südbereich. Im Sinne eines harmonischen Überganges des be-siedelten Bereiches hin zur freien Landschaft wirkt eine durchgängige aufgelockerte Siedlungs-durchgrünung wesentlich natürlicher als eine „ grüne Wurst“ am westlichen Siedlungsrand.

Im Sinne der Gleichbehandlung und der Bildung eines gefälligeren Landschaftsbildes wird ange-regt, an Stelle der Festsetzung des unter 8.8 geforderten dichten Gehölzstreifens aus standortge-rechten heimischen Bäumen und Sträuchern am Westrand des Siedlungsbereiches, die im Um-weltbericht beschriebene alternative Festsetzung einer Begrünung der Grundstücke mit Gehölzen ohne Bindung an bestimmte Bereiche der Grundstücke vorzugeben.

### Abwägung:

1. Die Wandhöhe eines Zwerchgiebels ist naturgemäß höher als die Wandhöhe des Hauptbaukör-pers. Diese Möglichkeit besteht unter Zugrundelegung der derzeitigen Festsetzung nicht. Um dies zuzulassen, soll die Festsetzung wie vorgeschlagen geändert werden.
2. Ein Dachüberstand von 1 Meter ist aus Gründen des Ortsbildes nicht gewünscht. Diese großen Dachüberstände sind im Dachauer Land weder historisch überliefert, noch sind sie in zeitgenössi-schen Siedlungen mit kleinen Grundstücken sinnvoll, da sie die Gebäude größer wirken lässt.
3. Eine Verlängerung der Fläche für Nebenanlagen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze für die Parzellen 1 bis 9 bis zur westlichen Baugrenze ist aus ortsplanerischer Sicht möglich. Die Festset-zung der Lage der Grundstückseinfahrt dient der Gestaltung des Ortsbildes und hilft, die topogra-

phischen Vorteile des Südhangs durch eine geschickte Platzierung der Garagen zu nutzen. Durch die südlich von Parzelle 1 verlaufende Ortsverbindungsstraße ist nach der erfolgten Fertigstellung der Umgehungsstraße keine unzumutbare Lärmbelastung für den Südgarten zu erwarten.

4. Die Ausbildung eines grünen Ortsrandes als Übergang zur offenen Landschaft ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn bei allen neuen Entwicklungsgebieten dargestellt. Als Möglichkeiten der Eingrünung bieten sich eine öffentliche Grünfläche, eine Ausgleichsfläche oder eine Eingrünung auf den privaten Grundstücken an. Obwohl von der Unteren Naturschutzbehörde eine öffentliche Grünfläche präferiert wurde, hat sich die Gemeinde für eine Eingrünung auf den privaten Grünflächen entschieden, um die Erschließungskosten niedriger zu halten. Die Lage der westlichen Grundstücke am Ortsrand wird als äußerst attraktiv angesehen und die Bindungen für die Bepflanzung des westlichen Gartenteils als vertretbar angesehen. Die Alternative einer gleichmäßigen Begrünung der Grundstücke hätte aus ortsplanerischer Sicht zwei massive Nachteile: Zum einen würde sie im Widerspruch zu dem im Flächennutzungsplan festgelegten Ziel einer Ortsrandeingrünung stehen, zum anderen würde eine verstärkte Bepflanzung im südlichen Gartenbereich zu stärkeren Verschattungen der Gebäude führen und die passive Nutzung der Solarenergie erheblich einschränken.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 1 und 3 der Abwägung werden berücksichtigt und die Planung entsprechend geändert.

Die Punkte 2 und 4 werden zurückgewiesen.

**Abstimmungsergebnis: 11:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da beteiligt.

4.1.12 Lampl Daniela und Stowasser Manuel, künftige Grundstückseigentümer, Schreiben vom 11.09.2016

## **Sachverhalt:**

Zum Bebauungsplan „An der Allee“ möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Ziffer 4.3 des Bebauungsplanes setzt fest, dass die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt sind. Diese gehen aus der Planzeichnung hervor. Grundsätzlich können für die Bebauung der Gebäude diese Baugrenzen ausgenutzt werden (Situierung des Baukörpers bis an die Baugrenze).

Ziffer 4.6 besagt jedoch, dass die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten sind.

Sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten, würde dies bedeuten, dass die Baugrenzen an der Nordseite nicht ausgenutzt werden können. Aufgrund der Hanglage Richtung Norden fällt das natürliche Gelände in diese Richtung stark ab.

Die für die Abstandsfläche maßgebliche Wandhöhe bemisst sich von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die an sich sehr großzügigen Bauräume können dann jedoch bei Ausnutzung der möglichen Wandhöhe und dem hängigen Gelände nicht ausgenutzt werden.

Die Gebäude müssten somit weiter von der nördlichen Grundstücksgrenze abrücken als die durch die Baugrenze festgesetzten 3m. Es entsteht eine Verlagerung der Baukörper in Richtung Süden.

Um das Grundstück optimal bebauen zu können, wäre es sinnvoll, die Baugrenzen wie festgesetzt ausnutzen zu können.

Auch eine Rücksprache mit dem Planungsverband ergab, dass die Grundstücke städtebaulich optimal ausgenutzt werden und sich am wenigsten Probleme mit dem vorhandenen Gelände ergeben, wenn die Situierung der Baukörper wie vom Planungsverband vorgeschlagen, erfolgt.

Des Weiteren ist auch bei Situierung der Garage wie vorgeschlagen, die Festsetzung von 3,10 m Wandhöhe (Ziffer 3.8 des Bebauungsplanes) erforderlich, um das starke Gefälle ausgleichen zu können, bzw. um zu vermeiden, dass bei Einfahrt in die Garage ein so starkes Gefälle entsteht, dass Probleme durch das anfallende Niederschlagswasser entstehen können.

Sollte hier gewünscht werden, dass die Bayerische Bauordnung gilt, ist anstatt der 3,10m, eine Wandhöhe von max. 3m auf der Grundstücksgrenze zulässig. Die Wandhöhen beziehen sich immer auf das bestehende natürliche Gelände und nicht den späteren Zustand (nach eventuellen Aufschüttungen).

Evtl. ist auch die Situierung des Bauraumes für Garagen an der Südost-Grenze der Grundstücke am Nordhang (Parzellen 5-8) sinnvoll.

Wir beantragen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes (vor allem bei den Grundstücken am Nordhang) dahingehend zu ändern, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume und die für Garagen festgesetzte Wandhöhe maßgeblich sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen somit über den gesetzlichen Abstandsflächen stehen.

Wir bitten hierzu auch um Stellungnahme durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München.

Gerne besprechen wir unsere Bedenken bei einem persönlichen Gespräch mit Dir.

## **Abwägung:**

1. Grundsätzlich sollten Abstandsflächen der BayBO eingehalten werden, um den Nachbarschutz zu gewährleisten. Der sich aufgrund der Hangsituation ergebende unterschiedlich hohe Sockel führt jedoch dazu, dass die Tiefe der Abstandsfläche sich mit wachsender Sockelhöhe vergrößert. Dies ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Es wird daher vorgeschlagen, abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 die Wandhöhe nicht von der Geländeoberfläche, sondern von der festgesetzten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden zu messen. Dadurch werden die durch das hängige Gelände auftretenden unterschiedlichen Sockelhöhen bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Die Gebäude können somit parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Festsetzung wird entsprechend geändert.

Um die Abstandsflächen auf das Mindestmaß von 3 Metern zu reduzieren besteht weiterhin die Möglichkeit darin, die maximale Gebäudehöhe von 6,5 Metern über OK Rohfußboden nicht vollständig auszunützen. Bei Geschosshöhen von 2 x 2,75 Metern bleibt auch bei einer Wandhöhe von 6,0 Metern über Erdgeschoss-Rohfußboden ein nutzbares Dachgeschoss.

2. Entsprechend der Abwägung zur Stellungnahme des LRA Dachau, Fachbereich Bauordnung wird auf eine Festsetzung der Höhen für grenzständige und grenznahe Garagen und Nebenanlagen verzichtet. Die Höhen ergeben sich daher aus den Vorschriften der BayBO. Dadurch werden mögliche Missverständnisse vermieden.

Die zulässige Höhe für Garagen als Grenzbebauung errechnet sich folgendermaßen:

Nach Art. 6 Abs. 9 BayBO sind Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 Metern und einer Gesamtlänge von 9 Metern je Grundstücksgrenze ohne eigene Abstandsfläche zulässig.

Bei den von der Straße ansteigenden Grundstücken reduziert sich die Höhe der Garage mit der Entfernung von der Straße. Bei Grundstück 7 kann die Oberkante Fertigfußboden der Garage



beispielsweise auf eine Höhe von 503,4 m üNN gesetzt werden. An der nordöstlichen Ecke der Garage beträgt die Geländehöhe etwa 503,1 m üNN an der nordwestlichen Ecke etwa 503,3 m üNN. Um eine mittlere Höhe von 3 Metern entsprechend BayBO nicht zu überschreiten, darf die Traufhöhe an der Grenze bei 506,2 m üNN liegen. Dies ergibt eine Höhe der Garage von 3,1 Metern über Oberkante Fertigfußboden.

Bei den von der Straße abfallenden Grundstücken östlich der Straße erhöht sich der Sockel und damit die mittlere Wandhöhe der Garage an der Grenze. Dort sind nur Garagen mit einer geringeren Höhe ab Oberkante Fertigfußboden zulässig.

3. Eine Verschiebung der Garagen an die Südostecke wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt, da dadurch der attraktive Südgarten deutlich verkleinert würde.
4. Die Zufahrtssituation an einem Südhang ist naturgemäß einfacher als an einem Nordhang, da die südlich anschließenden, Schatten werfenden Nachbargebäude tiefer liegen. Im städtebaulichen Entwurf wurde darauf reagiert, indem die Tiefe der Grundstücke am Nordhang erhöht wurde, um dadurch den Abstand zur Nachbarbebauung zu vergrößern.

## Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in Punkt 1 berücksichtigt, in den Punkten 2, 3 und 4 zurückgewiesen.

Die Planung wird entsprechend geändert.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da beteiligt.

Ohne Gemeinderat Reindl, da dieser den Sitzungssaal kurz verlassen hatte.

## 4.1.13 Hainzinger Roland, künftiger Grundstückseigentümer, Schreiben vom 12.09.2016

### Sachverhalt:

zum Bebauungsplan „An der Allee“ möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Ziffer 4.3 des Bebauungsplanes setzt fest, dass die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt sind. Diese gehen aus der Planzeichnung hervor. Grundsätzlich können für die Bebauung der Gebäude diese Baugrenzen ausgenutzt werden (Situierung des Baukörpers bis an die Baugrenze).

Ziffer 4.6 besagt jedoch, dass die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten sind.

Sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten, würde dies bedeuten, dass die Baugrenzen an der Nordseite nicht ausgenutzt werden können. Aufgrund der Hanglage Richtung Norden fällt das natürliche Gelände in diese Richtung stark ab.

Die für die Abstandsfläche maßgebliche Wandhöhe bemisst sich von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die an sich sehr großzügigen Bauräume können dann jedoch bei Ausnutzung der möglichen Wandhöhe und dem hängigen Gelände nicht ausgenutzt werden.

Die Gebäude müssten somit weiter von der nördlichen Grundstücksgrenze abrücken als die durch die Baugrenze festgesetzten 3m. Es entsteht eine Verlagerung der Baukörper in Richtung Süden.

Um das Grundstück optimal bebauen zu können, wäre es sinnvoll, die Baugrenzen wie festgesetzt ausnutzen zu können.

Auch eine Rücksprache mit dem Planungsverband ergab, dass die Grundstücke städtebaulich optimal ausgenutzt werden und sich am wenigstens Probleme mit dem vorhandenen Gelände ergeben, wenn die Situierung der Baukörper wie vom Planungsverband vorgeschlagen, erfolgt.

Desweiteren ist auch bei Situierung der Garage wie vorgeschlagen, die Festsetzung von 3,10 m Wandhöhe (Ziffer 3.8 des Bebauungsplanes) erforderlich, um das starke Gefälle ausgleichen zu können. bzw. um zu vermeiden, dass bei Einfahrt in die Garage ein so starkes Gefälle entsteht, dass Probleme durch das anfallende Niederschlagswasser entstehen können.

Sollte hier gewünscht werden, dass die Bayerische Bauordnung gilt, ist anstatt der 3,10m, eine Wandhöhe von max. 3m auf der Grundstücksgrenze zulässig. Die Wandhöhen beziehen sich immer auf das bestehende natürliche Gelände und nicht den späteren Zustand (nach eventuellen Aufschüttungen).

Wir beantragen deshalb, die Festsetzungen (vor allem bei den Grundstücken am Nordhang) dahingehend zu ändern, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume und die für Garagen festgesetzte Wandhöhe maßgeblich sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen somit über den gesetzlichen Abstandsflächen stehen.

Eine Möglichkeit, die Problematik der Garage (Wandhöhe, Hanglage = starkes Gefälle, Niederschlagswasser) zu umgehen, wäre den Bauraum der Garage an die Süd-Ost-Grenze zu verlegen (bisher Nord-Ost-Seite)

Auch befinden sich die Garagen der Südhanggrundstücke (1-4) am höchsten Punkt des Grundstückes. Dadurch ist eine barrierefreie Gestaltung des Zufahrts- und Hauseingangsbereichs möglich. Dies wird sich bei der jetzigen Planung der Grundstücke am Nordhang (5-8) sehr schwierig gestalten.

Wir bitten um Stellungnahme durch den Architekten.

## **Abwägung:**

Da Stellungnahme gleich mit dem Schreiben Lampl/Stowasser ist wird auf diese Stellungnahme und die dazu erfolgte Abwägung verwiesen.

## **Beschluss:**

Auf den Beschluss zur Schreiben von Frau Lampl und Herrn Stowasser wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis: 11:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da beteiligt.

## 4.2 Satzungsbeschluss

### **Sachverhalt:**

Aufgrund der vorgenannten Änderungen kann in der heutigen Sitzung kein Satzungsbeschluss gefasst werden. Es muss eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

**Abstimmungsergebnis: 0:0**

Kein Beschluß, siehe nachfolgenden Auslegungsbeschluß.

4.3 Auslegungsbeschluss

**Sachverhalt:**

Aufgrund der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, eine erneute öffentliche Auslegung zu den geänderten Teilen durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 11:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da beteiligt.

---

Helmut Zech  
1. Bürgermeister

---

Ableitner, Ludwig  
Schriftführer