

Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn



**Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom
20.06.2016**

Öffentlicher Teil

Ort	Egenburg, Hauptstraße 14
Vorsitzender	Zech, Helmut
Schriftführer	Bübl, Brigitte
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:30 Uhr 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.
Anwesend	Von den 13 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 13 anwesend. Zech, Helmut Mang, Harald Berglmeir, Stefan Erhart, Regina Gutmann, Michael Lampl, Michael Naßl, Bernhard Reindl, Klaus Riedlberger, Andreas Steinhart, Marianne Taubinger, Adelheid Wild, Stefan Wolf, Manfred
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Pfaffenhofen a. d. Glonn somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift	Die letzte öffentliche Sitzungsniederschrift vom 30.05.2016 wird ohne Einwand genehmigt.

13 : 0

1 Informationen

Sachverhalt:

Für folgende Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung wurde die Veröffentlichung beschlossen:

- Bzgl. der Ermittlung von leerstehenden Gebäuden im Gemeindegebiet zur Unterbringung von Asylbewerbern hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Eigentümer der leerstehenden Anwesen angesprochen werden sollen, ob sie ihr Gebäude verkaufen möchten oder zur Vermietung für Asylbewerber oder den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen würden.
- Im Kinderhaus Pfaffenhofen a.d. Glonn wurde im Jahr 2011 in Teilbereichen ein Linoleumbelag als Wandrammschutz mit einer Höhe von ca. 1,0 m verbaut. Da sich der Schutz in den letzten Jahren bewährt hat, könnten weitere, stark in Anspruch genommene Wandbereiche verkleidet werden. Aufgrund des bevorstehenden 40-jährigen Kindergartenjubiläums sind zusätzlich noch kleinere Malerarbeiten geplant. Der Gemeinderat hat beschlossen, die vorgenannten Sanierungsarbeiten durchzuführen zu lassen. Für die Wandrammschutzplatten sind 3 Angebote einzuholen. Die Arbeiten sind anschließend an den Billigstbieter zu vergeben. Die Anbringung der Wandrammschutzplatten soll in den Sommerferien 2016 erfolgen, die Malerarbeiten sind Ostern 2017 auszuführen.

Bürgermeister Zech informiert über weitere folgende Angelegenheiten:

- Schreiben an Frau Susanne Vedova bzgl. der Straßensanierungen rund um Oberumbach und die Stellungnahmen des Ing.-Büros Mayr und der Polizeiinspektion Dachau.
- Jahresbericht des Kreisjugendrings Dachau
- Aktueller Sachstand zum Grunderwerb für den Ausbau der GV-Straße Oberumbach-Stockach

2 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 48/17, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, Egenburg, Glonttalstr. 24a

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Geltungsbereich ohne Bebauungsplan und ist somit nach der umgebenden Bebauung zu beurteilen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorbescheidsantrag zu.

Abstimmungsergebnis: 10:3

3 Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Parzelle 1) mit 2 Wohneinheiten und 5 Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 45, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, Egenburg, Mühlstr. 14

4 Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Parzelle 2) mit 2 Wohneinheiten und 5 Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 45, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, Egenburg, Mühlstr. 14

Sachverhalt:

Die Tagesordnungspunkte 3 und 4 werden gemeinsam behandelt.

Die Bauvorhaben liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gebiet am südlichen Ortsrand von Egenburg“.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- Von Punkt 1.3.1:
Errichtung des Gebäudes als E+I statt E+D.
- Von Punkt 1.3.2:
GFZ von 0,48 statt max. 0,40.
- Von Punkt 1.4.2:
Überschreitung der Baugrenzen um ca. 3,00 m² nach Süden sowie ca. 6,00 m² im Osten.
- Von Punkt 1.6.2:
Unterschreitung der Mindestdachneigung von 30 Grad auf neu 19 Grad.
- Von Punkt 1.6.3:
Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 3,50 m auf 5,30 m an der Nord- und Südseite sowie an der Süd-Ost- und Süd-Westecke von 3,50 m um max. 2,20 m auf max. 5,70 m, bedingt durch die Hanglage und Straßenverlauf.

Die vorgenannten Befreiungen entsprechen exakt den bereits mit dem Vorbescheidsantrag in der Sitzung am 11.01.2016 behandelten und erteilten Befreiungen.

Die Stellplätze entsprechen den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Beschluss:

Den beiden Bauanträgen und den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

5 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Egenburg "West" zur Errichtung einer Gartenmauer auf dem Grundstück Flst.-Nr. 76/20, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, Egenburg, Eginostr. 8

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Egenburg „West“.

Die geplante Stützmauer und der Zaun wären nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei, widersprechen jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt darin, dass die Gartenmauer bzw. der Zaunsockel mit Zaun von 1,60 m statt 1,20 m hoch werden sollen.

Die Abweichung wird damit begründet, dass der Fertigfußboden ca. 80 cm höher liegt als die Straßenoberkante.

Beschluss:

Dem Antrag wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Länge der 1,60 m hohen Mauer max. 3,50 m wird, die Oberfläche der gesamten Mauer einen Putz mit leichter Kornstruktur versehen wird und dass eine offene transparente Metallkonstruktion mit einem Mindestabstand von 11 cm zwischen den Stäben errichtet wird.

Abstimmungsergebnis: 13:0

6 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Pfaffenhofen "West" zur Errichtung einer Stützmauer und eines Zaunes auf dem Grundstückes Flst.-Nr.

470/16, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, Gartenweg 16

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pfaffenhofen a.d. Glonn „West“.

Die geplante Stützmauer und der Zaun wären nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei, widersprechen jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt darin, dass die Böschungsmauer auf einer Länge von ca. 3 m 70 cm statt 50 cm hoch werden soll und zum anderen ein Stabmattenzaun statt einem Holzzaun oder einem Maschendrahtzaun errichtet werden soll.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da beteiligt.

7 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Egenburg "Am Kreuzacker"

7.1 Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Egenburg „Am Kreuzacker“ für den Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 464/19 und 464/28, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn.

Abstimmungsergebnis: 13:0

7.2 Auftragsvergabe

Beschluss:

Der Auftrag für die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Egenburg „Am Kreuzacker“ wird an Herrn Horst Mang vergeben.

Abstimmungsergebnis: 13:0

7.3 Billigungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes von Herrn Mang in der Fassung vom 13.06.2016.

Abstimmungsergebnis: 13:0

7.4 Einleiten des Verfahrens

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß Baugesetzbuch durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

8 Klärung der Vergabereihenfolge für die Grundstücke im Baugebiet Pfaffenhofen a.d. Glonn "An der Allee"

Sachverhalt:

Für die Grundstücke Nr. 1-7 im Baugebiet Pfaffenhofen a.d. Glonn „An der Allee“, welche im Rahmen des Baulandmodells ausgeschrieben wurden, gingen 17 Bewerbungen ein.

Die Bewerbungen wurden folgendermaßen ausgewertet:

Lfd. Nr.	Bewerber	Punkte	Wunschgrundstück 1	Wunschgrundstück 2	Wunschgrundstück 3	Zuschlag für Grundstück Nr.
1	Bewerber 1	163	4	3	2	4
2	Bewerber 2	119	5	0	0	5
3	Bewerber 3	116	1	4	2	1
4	Bewerber 4	115	5	4	3	3
5	Bewerber 5	110	4	3	0	
6	Bewerber 6	95	5	6	1	
7	Bewerber 7	92	5	1	4	
8	Bewerber 8	91	5	6	7	
9	Bewerber 9	90	1	2	4	
10	Bewerber 10	90	5	4	6	
11	Bewerber 11	60	2	4	5	
12	Bewerber 12	60	7	6	4	
Lfd. Nr.	Bewerber	Punkte	Wunschgrundstück 1	Wunschgrundstück 2	Wunschgrundstück 3	fällt raus wegen
13	Bewerber 13	125	4	3	5	Vermögen/Immobilie
14	Bewerber 14	82	5	6	7	Vermögen
15	Bewerber 15	60	5	6	7	Unterlagen unvollständig
16	Bewerber 16	80	7	6	5	Vermögensauskunft fehlt
17	Bewerber 17	90	5	4	6	Vermögen

Im Rahmen der Auswertung der 12 berücksichtigungsfähigen Bewerbungen hat sich eine Problemstellung ergeben.

Von den o. a. 12 Bewerbungen haben sich 4 Bewerber nur für die E+D-Grundstücke 1-7 und 2 Bewerber nur für die Grundstücke in E+I-Bauweise 5-8 beworben. 6 der 12 Bewerber haben sich für Grundstücke mit beiden Bauweisen entschieden.

Daher ist geplant, die Grundstücke 1, 3, 4 und 5 an die Bewerber 1 bis 4 zu vergeben (jeweils nach den meisten Punkten). Bewerber 5 hat zwar eine höhere Punktzahl als die Bewerber 6 ff., jedoch hat dieser im Bewerbungsbogen statt der vorgesehenen 3 „nur 2“ Wunschgrundstücke angegeben, die aber bereits an die Bewerber 1 bis 4 (Bauweise E+D) vergeben wurden.

Jetzt stellt sich die Frage, ob es korrekt ist, bei Bewerber 5 nachzufragen, ob für ihn auch ein anderes Grundstück (also mit E+I-Bauweise) in Frage kommt? So kann Bewerber 5 nie gegenüber der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn den Vorwurf erheben, seine Punktzahl als „obsolet“ betrachtet zu haben.

Auf Nachfrage bei der Kommunalaufsicht am 07. und 08.06.2016 wurde die Möglichkeit aufgezeigt, durch den Gemeinderat Pfaffenhofen a.d. Glonn bzgl. dieser o. a. Fragen eine Entscheidung herbeizuführen. Eine Empfehlung wurde Seitens der Kommunalaufsicht nicht ausgesprochen, da dies eine reine Angelegenheit der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn ist.

Der Bewerber Nr. 5 teilte am 13.06.2016 telefonisch mit, dass es keine Absicht war, nur 2 Wunschgrundstücke anzugeben, sondern er nur vergessen habe, den 3. Wunsch anzuführen. Sein 3. Wunsch wäre das Grundstück Nr. 5. Er bittet den Gemeinderat um Berücksichtigung. Somit würde Bewerber 5 neben den bereits genannten beiden E+D-Grundstücken auch ein E+I-Grundstück nehmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den 3. Wunsch des Bewerbers Nr. 5 zu berücksichtigen. Grund hierfür ist die höhere Punktezahl (Reihung nach Punkten) plus die familiäre Situation (Familie, 2 Kinder) gegenüber dem Bewerber Nr. 8 (alleinstehend)

Die weitere Vorgehensweise ist, dass die Grundstücke 1, 3, 4 und 5 an die Bewerber 1-4 vergeben werden. Nach deren schriftlicher Zusage zur Annahme der Grundstücke sollen dann die noch verbleibenden Grundstücke 2, 6 und 7 den Bewerbern 5-7 angeboten werden, d.h. Bewerber 5 sucht aus den Grundstücken 2, 6 und 7, Bewerber 6 sucht aus den dann noch verbleibenden beiden Grundstücken aus, usw.. Sollten Bewerber absagen, sollen die weiteren Bewerber entsprechend benachrichtigt werden.

Der Bewerbungsbogen für die künftigen Baulandmodelle ist zu ergänzen, dass neben dem 1., 2. und 3. Wunschgrundstück aus angekreuzt werden kann, dass auch andere Grundstücke angenommen werden würden für den Fall, dass die Wunschgrundstücke an Bewerber mit einer höheren Punktezahl vergeben wurden.

Abstimmungsergebnis: 13:0

9 8. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Odelzhausen

Sachverhalt:

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn wurde als Nachbargemeinde am o. g. Verfahren beteiligt.

Beschluss:

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn erhebt weder Anregungen noch Bedenken gegen die 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Odelzhausen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

10 Änderung der Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn vom 18.03.2014

Sachverhalt:

Herr Bürgermeister Zech informiert den Gemeinderat, dass eine Reduzierung von Stellplätzen im Sozialwohnungsbau sinnvoll erscheint, wenn es sich auch tatsächlich um zweckgebundenen, öffentlich geförderten, Wohnraum handelt, der geregelt ist (Überprüfung Wirtschaftlichkeit erforderlich).

Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn

Beschlussbuch Seite 7

Sitzung des Gemeinderates vom 20.06.2016

Öffentlicher Teil

Daher schlägt Bürgermeister Zech vor, in § 5 der Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn vom 18.03.2014 eine entsprechende Neuregelung bzw. Änderung vorzunehmen.

Den geänderten Satzungstext haben alle GemeinderätInnen mit der Einladung zur Sitzung in Kopie erhalten. Dieser wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebietsleitung Bauordnung und Grundstücksverkehr sowie der Kommunalaufsicht, besprochen.

Gemeinderat Lampl stellt den Antrag, dass darüber abgestimmt werden soll, wer grundsätzlich gegen eine Änderung der Stellplatzsatzung ist.

Beschluss:

Bürgermeister Zech fragt, wer grundsätzlich gegen eine Änderung der Stellplatzsatzung stimmt.

Abstimmungsergebnis: 7:6

Helmut Zech
1. Bürgermeister

Bübl, Brigitte
Schriftführer