

Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn



**Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom
21.08.2017**

Öffentlicher Teil

Ort	Egenburg, Hauptstraße 14
Vorsitzender	Zech, Helmut
Schriftführer	Schwaak, Michael
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 10 anwesend. Zech, Helmut Mang, Harald Berglmeir, Stefan Gutmann, Michael Lampl, Michael Naßl, Bernhard Riedlberger, Andreas Steinhart, Marianne Wild, Stefan Wolf, Manfred
Es fehlen entschuldigt	Erhart, Regina Reindl, Klaus Taubinger, Adelheid
	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 24.07.2017 wird ohne Einwand genehmigt. 10 : 0

1 Informationen

Sachverhalt:

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

- Vergabe Baubegleitservice zum Aufzugneubau 5-Familienhaus „An der Allee“ an TÜV Süd Technologies
- Festlegung der Ausschreibungskriterien für das Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Wagenhofen
- Überdachung Verteilerstation mit Anbauschuppen Fa. Altonetz – es sind noch 2 weitere Angebote auf Grundlage des vorliegenden Angebots einzuholen

2 4. Teiländerung des Bebauungsplanes Egenburg "Am Kreuzacker"

2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Die eingegangenen Stellungnahmen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB werden in diesem Beschlussvorschlag behandelt.

Von Bürgern gingen **keine** Stellungnahmen ein.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Autobahndirektion
- Bayerischer Bauernverband
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Dachau
- Kreisheimatpfleger
- Telekom AG
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelsburggruppe
- Industrie- und Handelskammer

Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert:

- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband München
- Wasserwirtschaftsamt München
- Staatliches Bauamt Freising
- Wasserwirtschaftsamt München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck
- Bayernwerk AG
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Beschluss:

Der Gemeinderat Pfaffenhofen a.d. Glonn nimmt zur Kenntnis, dass von Bürgern keine Stellungnahmen eingegangen sind. Ebenso nimmt er zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis: 10:0

2.1.1 Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange vom 04.07.2017

Sachverhalt:

Private Grünfläche

Es wird vorgeschlagen, den Begriff „Private Grünfläche“ durch „Privat zu begrünende Fläche“ zu ersetzen.

Hintergrund ist die unterschiedliche rechtliche Betrachtungsweise. Eine festgesetzte „Private Grünfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB schließt die Bebaubarkeit der davon erfassten Flächen grundsätzlich aus (s. Kommentar in Jäde/Dirnberger zu § 9, Rd. Nr. 48; BayVGH Ur. V. 22.11.1985 – 23 B 83 A.2659). Dies hat zur Folge, dass Flächen, die nach ihrem Zweck nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, weil sie als private Grünfläche festgesetzt sind, bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mit einbezogen werden (s. Kommentar Jäde/Dirnberger zu § 19 BauNVO Rd. Nr. 4; BayVGH Ur. V. 03.08.2010 – 15 N 09.1106).

Grundfläche

Die Festsetzung der Grundfläche in Verbindung mit der Darstellung in der zeichnerischen Plandarstellung bezieht sich nur auf das Hauptgebäude. Es wird auf den Leitsatz zum Urteil des BayVGH vom 10.08.2006 (Az. 1 N 04.1371) verwiesen: „Die zulässige Grundfläche (§16 Abs. 2 Nr.1, § 19 BauNVO) muss für alle Anlagen, die bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, festgesetzt werden. Eine Festsetzung nur für die „Hauptanlagen“ – und nicht auch für die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnenden „Nebenanlagen“ – ist nicht von der Ermächtigungsgrundlage gedeckt“.

Zur Problemlösung wird folgender Wortlaut vorgeschlagen:

„Die GRZ beträgt einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO max. 0,4. Für das Hauptgebäude wird eine Grundfläche von 123,5 m² festgesetzt.“

Abwägung:

Private Grünfläche

Der Begriff „Private Grünflächen“ wird durch „Privat zu begrünende Flächen“ ersetzt.

Grundfläche

Um eine Gleichbehandlung der noch zu bebauenden Grundstücke mit den bereits bebauten Grundstücken zu gewährleisten, wird für die maximale GRZ ein Wert von 0,6 empfohlen. Der nachfolgende Wortlaut wird in die Satzung übernommen.

„GR 123,5 Maximale Grundfläche des Hauptgebäudes, z.B. 123,5m².
Die GRZ beträgt einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten
gem. §19 Abs. 4 BauNVO max. 0,6“.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Begriff „Private Grünfläche“ durch „Privat zu begrünende Fläche“ zu ersetzen, sowie den Wortlaut:

„GR 123,5 Maximale Grundfläche des Hauptgebäudes, z.B. 123,5m².
Die GRZ beträgt einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten
gem. §19 Abs. 4 BauNVO max. 0,6“

in die Satzung so aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 10:0

2.1.2 Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion vom 11.07.2017

Sachverhalt:

Inhalt der übermittelten Stellungnahme zur 4. Teiländerung des Bebauungsplanes:

Flächen der Feuerwehr

Bei den Flächen des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Objekt.

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 Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

Sollte auf den Gebäuden eine Photovoltaikanlage geplant werden, ist sicherzustellen, dass die Feuerwehr in dem Bereich der PV-Anlage eine mögliche Aufstellfläche für die Feuerwehrdrehleiter DLK 23-12 bekommt.

Auch hierfür ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ anzusetzen. Sollte die Anlage bzw. der Dachstuhl in Brand geraten, muss die Feuerwehr zur Brandbekämpfung über Drehleitern auf bzw. an das Dach gelangen können. Ferner sollte nach Möglichkeit auch, nach Stand der Technik, ein Trennlastschalter (Trennlastschalter am Übergang zum Modulfeld, SOL30-SAFETY) so eingebaut und gekennzeichnet werden, dass dieser von der Feuerwehr leicht erkenn- bzw. erreichbar ist.

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.

Für den Bereich des Wohnungsbau/Mischgebietes müssen lt. DVGW Arbeitsblatt 405 über 2 Stunden hinweg 48 m³ (800 l/min) zur Verfügung gestellt werden.

Hinweis

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung 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.

Die Löschwasserversorgung ist aufgrund des fehlenden Nachweises bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert. Bitte reichen Sie uns einen aktuellen Löschwassernachweis nach.

Hinweis:

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die aufgrund der Betriebsgröße und art- und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden

den Stoffe bzw. sonstiger Gegebenheiten einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten. (Art. 1 BayFwG)

Das Schreiben wurde in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Pfaffenhofen an der Glonn und der Kreisbrandinspektion Dachau erstellt.

Abwägung:

Die übermittelten Hinweise bzw. Empfehlungen der Kreisbrandinspektion Dachau werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
Der geforderte Löschwassernachweis wird nachgereicht.

Beschluss:

Die übermittelten Hinweise bzw. Empfehlungen der Kreisbrandinspektion Dachau werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
Der geforderte Löschwassernachweis wird nachgereicht.

Abstimmungsergebnis: 10:0

2.1.3 Deutsche Bahn AG vom 10.07.2017

Sachverhalt:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen übersendet folgende Gesamtstellungnahme zur 4. Teiländerung des Bebauungsplanes Egenburg „Am Kreuzacker“. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 01.08.2017 mit Az. TÖB-MÜ-16-8351. Alle darin vorgebrachten Forderungen und Hinweise sind weiterhin gültig und einzuhalten.

Die Bauleitplanung betrifft die Freileitung der DB Energie GmbH. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die Hochspannungsleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Auf die entstehenden Immissionen (elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder usw.) wird verwiesen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen z Markt Indersdorf, den 09.08.2017r Instandhaltung und dem Unterhalt sind der Deutschen Bahn AG (DB Energie GmbH) weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigungen für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherren. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf die Betriebsanlagen der DB Energie auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherren ergeben.

Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherren. Als Eingangsstelle der Deutschen Bahn AG fungiert die DB Immobilien, Region Süd, Barthstr. 12, 80339 München alternativ per Mail Ktb.muenchen@deutschebahn.com

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams, Herr Christian Zielski, zu wenden.

Abwägung:

Die übermittelten Hinweise der DB AG werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Spätere Anträge auf Baugenehmigung werden der DB AG zur Stellungnahme vorgelegt. Die DB AG wird am weiteren Verfahren beteiligt und der Satzungsbeschluss übersendet.

Beschluss:

Die übermittelten Hinweise DB AG werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Unter Hinweis wird aufgenommen, dass der Bauwerber im Verfahren die DB AG zu beteiligen hat (Freisteller oder Genehmigungsverfahren). Die DB AG wird am weiteren Verfahren beteiligt und der Satzungsbeschluss übersendet.

Abstimmungsergebnis: 10:0

2.2 Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat beschließt die 4. Teiländerung des Bebauungsplanes Egenburg „Am Kreuzacker“ in der Fassung vom 21.08.2017 mit den heute beschlossenen redaktionellen Anpassungen als Satzung.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 4. Teiländerung des Bebauungsplanes Egenburg „Am Kreuzacker“ in der Fassung vom 21.08.2017 mit den heute beschlossenen redaktionellen Anpassungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 10:0

3 Bau eines gemeindeeigenen Wohnhauses An der Allee 17 - Ermächtigung zur Auftragsvergabe

Sachverhalt:

Für den Bau eines gemeindeeigenen Wohnhauses mit 5 Wohnungen in Pfaffenhofen a.d. Glonn, An der Allee 17, werden die einzelnen Aufträge gem. VOB ausgeschrieben. Entsprechend der VOB sollen die Aufträge an den geeigneten Anbieter mit dem wirtschaftlich günstigsten Angebot vergeben werden. Die Anwendung der VOB ist aufgrund der Förderung des Bauvorhabens im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) zwingen erforderlich.

Um kurzfristig die Beauftragungen vornehmen zu können, bittet der Erste Bürgermeister 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

4 Vorbescheidsantrag zum Anbau einer Gewerbehalle mit einer Wohneinheit auf dem Grundstück Flst.Nr. 805/30, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, Wagenhofen, Gerda-Hasselfeldt-Ring 6c

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wagenhofen“.

Es werden folgende Fragen zum Antrag auf Vorbescheid gestellt:

1. Ist eine Erweiterung des Gebäudes in der dargestellten Art und Weise im Anschluss an den Bestand planungsrechtlich möglich?
2. Ist eine Wohnnutzung auf dem Grundstück in dargestellter Form planungsrechtlich möglich?
3. Kann die erforderliche Befreiung von der im Bebauungsplan in der Fassung vom 13.06.2005 festgesetzten maximalen Wandhöhe von 7,00 m um 0,50 m auf 7,50 m in Aussicht gestellt werden?

Beschluss:

Zu Punkt 1:

Der Bebauungsplan regelt unter Punkt 1.3 das Maß der baulichen Nutzung. Die dort festgesetzten Regelungen sind einzuhalten.

Zu Punkt 2:

Eine Wohnnutzung ist generell möglich, wenn die Bestimmungen unter Punkt 1.2 des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Zu Punkt 3:

Unter der Voraussetzung, dass die Nachbarunterschriften vollzählig vorhanden sind kann die erforderliche Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Sollte durch die beantragte Befreiung eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich werden, wird diese nicht in Aussicht gestellt.

Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis: 10:0

5 Sanierung der OV – Straße Pfaffenhofen a. d. Glonn / Egenburg

Sachverhalt:

Im Zuge der Kanalbauarbeiten für das Baugebiet „An der Allee“ in Pfaffenhofen a.d. Glonn wurden am Ortsausgang bedingt durch die Kanalbauarbeiten (Einbau von einem Regenwasser und Schmutzwasserkanal) der gesamte Straßenbereich rückgebaut und wird jetzt erneuert. Die Weiterführung ab Kanalbauende bis Egenburg wurde nicht überplant und sollte momentan nicht angetastet werden. Ebenso ist die Weiterführung eines Gehweges momentan nicht gewünscht, kann aber jederzeit bei Bedarf angebaut werden.

Bei der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass die Fahrbahnoberfläche bereits erhebliche Risse aufweist und eine Sanierung im Zuge des Neubaus der Strecke am Ortsausgang eine wirtschaftlich sinnvolle Maßnahme darstellen würde (Kostensparnis!). Die Verwaltung fragt nun an, ob der Gemeinderat die Sanierung des fehlenden Teilstücks als sinnvoll erachtet und bittet um eine Entscheidung.

Anlage: Kostenkalkulation (Schreiben IB Mayr)

Beschluss:

Der GR beschließt das fehlende Teilstück zwischen Pfaffenhofen a. d. Glonn und Egenburg mit einem neuen Deckenüberzug wie vom IB Mayr im Schreiben von 03.08.2017 zu beauftragen. Die Maßnahme ist zu den Einheitspreisen an die Firma Schelle zu vergeben (Einheitspreise laut Angebot).

Angebotspreis ca. 34.000 €/brutto

Die Bankette sollen nicht bzw. nur geringfügig ausgeglichen werden, Verminderung der Auftragssumme dadurch um ca. 10.000 €.

Abstimmungsergebnis: 10:0

6 Zuschussantrag Schützenverein "Die Wildmooser" Egenburg e.V. - Böllergruppe

Sachverhalt:

Der Schützenverein „Die Wildmooser“ Egenburg e.V. beantragt einen Zuschuss für die neu gegründete Böllergruppe (siehe Schreiben vom 17.07.2017, das in Kopie mitversendet wurde).

Beschluss:

Der Schützenverein „Die Wildmooser“ Egenburg e.V. erhält für die Anschaffung der zwei Handböller keinen unmittelbaren Zuschuss, da keine Jugendlichen von der Förderung profitieren. Zukünftig wird die Gemeinde aber für gemeindliche Veranstaltungen, bei denen die Böllergruppe im Auftrag der Gemeinde auftritt, ein Entgelt von jeweils 60 € an den Schützenverein entrichtet.

Abstimmungsergebnis: 10:0

7 Handhabung Anfragen der Bürger zum Abstellen von LKW's auf Gemeindegrund

Sachverhalt:

Neben der außergewöhnlichen, befristeten Verpachtung von 200 m² am Park und Ride Platz Egenburg als Lagerfläche an die Fa. Hazrolli GmbH & Co.KG, fragen immer mehr Bürger zur Abstellung Ihres LKW's auf gemeindlichen Flächen an.

Bisher wurde der Fa. HDM Security und Service GmbH - Mieter von zwei gemeindeeigenen Wohnungen und einer Gewerbeeinheit am Kirchplatz 5 - die Erlaubnis hierzu am Bauhofgelände unbefristet erteilt. Der Inhaber der Fa. HDH, Hr. Brandl, stellt für alle gemeindlichen Feiern unentgeltlich Veranstaltungsequipment im Wert von mehreren Tausend Euro zur Verfügung.

Von zwei Gemeindebürgern wurde das Abstellen (7,5 Tonners bzw. 40 Tonners) auf dem Park und Ride Platz, Egenburg, als Zwischenlösung befristet bis 24.12.2017 erlaubt. Beide Herren wurden aufgefordert, selbst eine andere Abstellmöglichkeit zu suchen.

Um hier eine einheitliche Linie zu schaffen und keine Einzelfallentscheidung treffen zu müssen, gleichzeitig aber das Abstellen der Fahrzeuge auf den öffentlichen Straßen zu verhindern, bittet die Verwaltung den Gemeinderat, hierzu einen feste Handhabung auszuarbeiten.

Es wurde diskutiert, ob ggf. am P+M-Platz Egenburg Parkerlaubnisse gegen Gebühr erteilt werden könnten. Weiterhin wurde überlegt, ob andere geeignete Standorte vorhanden sind. Die Gemeinderatsmitglieder wurden gebeten, die Angelegenheit zu überdenken. Die Angelegenheit soll in der Sitzung im November 2017 erneut behandelt werden.

(ohne Beschluss)

Helmut Zech
1. Bürgermeister

Michael Schwaak
Schriftführer