

# Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn



**Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom  
29.08.2016**

## Öffentlicher Teil

<b>Ort</b>	<b>Egenburg, Hauptstraße 14</b>	
<b>Vorsitzender</b>	<b>Zech, Helmut</b>	
<b>Schriftführer</b>	<b>Bübl, Brigitte</b>	
<b>Eröffnung der Sitzung</b>	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um <b>19:30 Uhr</b> für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.	
<b>Anwesend</b>	<b>Von den 13 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 10 anwesend.</b> Zech, Helmut Mang, Harald Berglmeir, Stefan Erhart, Regina Gutmann, Michael Lampl, Michael Naßl, Bernhard Taubinger, Adelheid Wild, Stefan Wolf, Manfred	
<b>Es fehlen entschuldigt</b>	Reindl, Klaus Riedlberger, Andreas Steinhart, Marianne	Urlaub Urlaub krank
	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 01.08.2016 wird ohne Einwand genehmigt.  10 : 0	

## 1 Informationen

### Sachverhalt:

**Für folgende Tagesordnungspunkte wurde in der letzten nichtöffentlichen Sitzung beschlossen, dass diese in dieser Sitzung veröffentlicht werden können:**

- Für das Pumpwerk Unterumbach wurden als Ersatz zwei neue Pumpen angeschafft. Für die Steuerung der Pumpleistung bzw. der Durchflussmengen wird je Pumpe ein Frequenzumrichter benötigt. Die Notwendigkeit der Beschaffung wurde erst im Rahmen der Montage der neuen Pumpen deutlich, daher wurden die Frequenzumrichter kurzfristig über die Firma Small Energy beschafft. Der Gemeinderat stimmte dem Kauf von zwei Frequenzumrichtern für das Pumpwerk Unterumbach zum Angebotspreis zu.

### **Bürgermeister Zech informiert über folgende weitere Angelegenheiten:**

- Schreiben eines Bürgers aus Wagenhofen bezüglich fehlender Geh- und Radwege zwischen Wagenhofen und Pfaffenhofen a.d. Glonn und Wagenhofen und Odelzhausen.
- Härtefallregelung bei der Förderfähigkeit für den Kanalbau (Sanierung und Neubau nach RZWas 2016).
- Bürgermeister Zech bedankt sich bei allen Teilnehmern der Gemeinderundfahrt des Gemeinderats Pfaffenhofen a.d. Glonn (alle Ortschaften wurden besucht und Projekte der Gemeinde besichtigt.)

## 2 **Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 354, Gemarkung Weitenried, Ebersried, Bayerzeller Str. 22**

### Sachverhalt:

Die Baupläne liegen dem Gemeinderat in Kopie vor.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Ebersried „Am westlichen Ortsrand“. Es werden keine Befreiungen oder Abweichungen von den Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung beantragt.

Die Stellplätze werden gemäß den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen, die Erschließung ist gesichert.

### Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

## 3 **Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 114/7, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, Egenburg, Eichenweg**

### Sachverhalt:

Dem Bauantrag wurde bereits in der Sitzung am 02.05.2016 zugestimmt.

Damals wurden folgende Befreiungen beantragt und auch zugestimmt:

- Situierung der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden auf 51 cm statt 30 cm über dem Straßenniveau der Erschließungsstraße,
- Überschreitung der Baugrenze mit der geplanten Garage an der Südostecke des Grundstückes.

Die Prüfung des Landratsamtes Dachau ergab, dass noch folgende weitere Befreiungen erforderlich sind, die jetzt vom Bauherrn beantragt werden:

- Drehung der Frischrichtung (Ost-West-Ausrichtung statt Nord-Süd-Ausrichtung),
- Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche für Garagen und Zufahrten von 55 m<sup>2</sup> auf 223,8 m<sup>2</sup>,
- Errichtung von 2 Dachgauben und 2 Dachflächenfenstern auf der Nordseite, zulässig wären max. 2 Dachgauben oder Dachflächenfenster,
- Errichtung von 2 Dachgauben und 4 Dachflächenfenstern auf der Südseite, zulässig wären max. 2 Dachgauben oder Dachflächenfenster,
- Errichtung von Schlafräumen in Richtung St 2052 (entfällt, da jetzt Ortsstraße).

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt den beantragten Befreiungen zu.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

## **4 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn**

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

#### **Sachverhalt:**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.07.2016 bis 12.08.2016 statt.

Das Wasserwirtschaftsamt München hat keine Einwände oder Bedenken geäußert.

#### **4.1.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation (GIS), Schreiben vom 08.07.2016**

#### **Sachverhalt:**

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

#### Zur Plandarstellung:

Die Textangaben sind nur tlw. lesbar. Bitte den Planausschnitt so wählen, dass die wesentlichen Textangaben des Layouts abgebildet werden.



#### Zur Begründung:

Bei den Balkendiagrammen auf Seite 12 u. 13 bitte ich die linke Zahlenreihe 0 bis 4,5 mit der Maßangabe der Fläche „ha“ zu ergänzen.

## **Beschluss:**

Die fehlende Lesbarkeit der Legende bitten wir zu entschuldigen. Dies wird zeichnerisch korrigiert. Die Einheit Hektar (ha) wird in den Legenden auf Seite 12 und 13 der Begründung ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da persönlich beteiligt.

#### **4.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 03.08.2016**

#### **Sachverhalt:**

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

Im gemeindlichen Beschluss zum Flächennutzungsplan (FNP) vom 11.04.2016 wird auf den Beschluss zum Bebauungsplanverfahren verwiesen, der uns jedoch nicht vor liegt. Insbesondere folgende Einwendungen erachten wir für die aktuelle FNP-Fassung für relevant:

1. Zu Ziffer 2.4, Umweltbericht, Schutzgut Arten und Biotope

Die Einschätzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere, schließt nicht aus, dass tatsächlich Reviere von Feldlerche und Wachtel betroffen sind. Diese Vogelarten, als typische Arten der Feldflur, besetzen, aufgrund des Mangels an besser geeigneten Lebensräumen, durchaus auch diese landwirtschaftlichen Flächen. Von daher kann die geplante Überbauung in dieser Größenordnung für Arten der Feldflur artenschutzfachlich relevant sein. Desweiteren kann die Aussage, dass aufgrund fehlender Habitatstrukturen von keiner Betroffenheit ausgegangen wird, aufgrund der nördlich und östlich angrenzenden Gehölz- und Saumstrukturen nicht nachvollzogen werden. Dies ist dementsprechend, als Bestandteil der Verfahrensunterlagen im folgenden Verfahrensschritt, zu untersuchen und zu bewerten (ggf. sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich).

2. Zu Ziffer 10, Teil A, Bestandsbewertung

Die Flächeninanspruchnahme der Naturschutzflächen z.B. durch Rodung von Gehölzflächen und Umwidmung in öffentliche Grünflächen ist in der entsprechenden Abbildung (Luftbild, S. 17) nicht nachvollziehbar dargestellt.

Ebenso wird die Überplanung von Ausgleichsflächen A3 in der Ausgleichsbilanzierung nicht behandelt und bewertet.

3. 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, auch in Hinblick des Artenschutzes, wurde bisher nicht berücksichtigt.

4. Die geplante Eingrünungsmaßnahme als wichtige Minimierungsmaßnahme liegt im allgemeinen Wohngebiet. 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 Ziffer 3 zu kompensieren. Andernfalls wird diese für viele naturschutzfachliche Belange erforderliche Maßnahme erhebliche Defizite aufweisen. Von daher kann die Ortsrandeingrünung in Privatgärten als Minimierungsmaßnahme nicht realistisch anerkannt werden.

**Rechtsgrundlagen:**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), § 1a Abs. 3 BauGB

**Grenzen der Abwägung:**

§ 1 Abs. 7 BauGB

**Sachvortrag/Abwägung:**

Der Gemeinderatsbeschluss zur 22. FNP-Änderung wurde dem LRA Dachau, Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 12.04.2016 übersandt.

1. Die von der Unteren Naturschutzbehörde angeregte Untersuchung hat bereits stattgefunden. Eine Ortsbegehung am 21.04.2016 erbrachte keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes.

2. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird der Kompensationsflächenbedarf lediglich überschlägig ermittelt. Die Intensität der Auswirkungen der Umwidmung einer Fläche für den Naturschutz in eine Grünfläche können erst auf Ebene des Bebauungsplans abgeschätzt werden. In der Begründung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans soll jedoch ergänzt werden, dass Funktionsverluste und Flächenverluste der bestehenden Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Vorhabens auf Ebene des Bebauungsplans mindestens im Verhältnis von 1:1 ausgeglichen werden.

3. Zur Lösung des Konfliktes wird auf die Ebene des Bebauungsplans verwiesen. Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplans folgend, wurde im Entwurf die Ortsrandeingrünung westlich der geplanten Baugrundstücke verbreitert, eine Bebauung mit Garagen bis an den bestehenden grünen Ortsrand nicht zugelassen und der geplante Fußweg im Nahbereich der Naturschutzflächen möglichst weit nach Süden verschoben, um die Auswirkungen des Vorhabens auf diese sensiblen Bereiche zu kompensieren. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird die Festsetzung dieser Maßnahmen durch die Darstellung einer Grünfläche im Übergang zwischen den Naturschutzflächen und den geplanten Bauflächen und durch die Darstellung eines grünen Ortsrandes vorbereitet.
4. Die Ausführung der geplanten Gehölzpflanzungen wird von Seiten der Gemeinde überwacht.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Die Begründung wird gemäß Abwägung redaktionell ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da persönlich beteiligt.

- 4.1.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 08.07.2016

## **Sachverhalt:**

Im Auftrag von Herrn Kreisbrandrat Schmalenberg nehme ich wie folgt Stellung.  
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 Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technische Hilfsdienste). 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 erhalten.

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

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereines für Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die baulichen Anlagen 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.

## **Beschluss:**

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Sie werden im anstehenden Bebauungsplanverfahren „An der Allee“ berücksichtigt. Eine Behandlung der Löschwasserversorgung auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist nicht geboten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da persönlich beteiligt.

## 4.1.4 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 12.07.2016

### **Sachverhalt:**

Mit den vorliegenden Änderungen des Flächennutzungsplanes „An der Allee“ sind wir grundsätzlich einverstanden.

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 Saisonarbeit – der Fall sein. „

Bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes möchten wir, bezüglich landwirtschaftlicher Belange, dringend empfehlen, produktionsintegrierte Maßnahmen oder Standorte mit niedriger Bonität zu wählen und darauf zu achten, dass etwaige landwirtschaftliche Restflächen mit heutiger Technik rationell nutzbar sind.

Weitere Einwände bestehen nicht.

Aus forstlicher Sicht bestehen ebenfalls keine Einwände.

### **Beschluss:**

Der Hinweis zur Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen wurde im Bebauungsplan „An der Allee“ berücksichtigt. Eine Behandlung auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist nicht geboten.

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da persönlich beteiligt.

## 4.1.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 07.04.2016 (Schreiben ging verspätet zur 1. Auslegung ein, wird daher jetzt behandelt)

### **Sachverhalt:**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese bei uns angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Montage vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da persönlich beteiligt.

## 4.1.6 Bayernwerk AG, Netzcenter Unterschleißheim, Schreiben vom 14.07.2016

### **Sachverhalt:**

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich 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 überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 15 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

## **Beschluss:**

Die Hinweise zu den Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „An der Allee“ an den Erschließungsplaner weitergegeben. Die Schutzabstände von Leitungen werden entsprechend beachtet. Eine Berücksichtigung auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist nicht geboten.

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da persönlich beteiligt.

### 4.1.7 Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe, Schreiben vom 07.07.2016

#### **Sachverhalt:**

Der Zweckverband der Adelburggruppe hat gegen die genannte Baumaßnahme grundsätzlich keine Einwände.

Die weitere Vorgehensweise entnehmen Sie bitte unserer Stellungnahme vom 21.03.2016.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird beachtet und zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da persönlich beteiligt.

### 4.1.8 Duschek Stephan und Kiemer Manuela, Schreiben vom 08.08.2016

#### **Sachverhalt:**

Wir haben zur Kenntnis genommen, dass die Verfahren zur Änderung/Aufstellung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Pfaffenhofen a.d. Glonn „An der Allee“ voneinander getrennt wurden.

Vorsorglich weisen wir in diesem Zusammenhang nochmals darauf hin, dass wir gegen den oben genannten Bebauungsplan Einspruch einlegen werden. Den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.04.2016 haben wir aktuell erhalten.

Wir hatten aber auch telefonisch darum gebeten, Auskunft über die dem Schattengutachten zugrunde liegenden Höhenangaben der einzelnen Häuser zu erhalten. Frau Bübl wollte die entsprechenden Informationen vom Gutachter anfordern und uns zukommen lassen. Leider haben wir hierzu bis heute keine Antwort erhalten. Im Sinne eines transparenten Verfahrens lassen Sie uns die Angaben bitte kurzfristig zukommen.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass wir nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung sind. Wir bitten aber darum, die Höhenentwicklung im neuen Baugebiet an die Höhenentwicklung der im Gartenweg vorhandenen Häuser anzupassen und vor allem die Häuser, die aufgrund des ursprünglichen Bebauungsplans gebaut wurden, nicht noch zusätzlich zu benachteiligen.

#### **Sachvortrag/Abwägung:**

Die gewünschten Unterlagen werden mit dem Beschlussbuchauszug an Frau Kiemer und Herrn Duschek übersandt.

Für die Schattenstudie wurden die Höhenangaben aus der Vermessung des Ingenieurbüros Mayr, Plandatum 21.12.2015 zugrunde gelegt. Dabei wurden sowohl der Verlauf des natürlichen 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. In den Höhenfestsetzungen wurden die Belange der niedriger liegenden Nachbarbebauung berücksichtigt und eine dem Geländeverlauf angepasste Situierung gewählt.

Die Einwendung richtet sich ausdrücklich „nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung“. Damit betrifft die Einwendung nicht die Änderung der Nutzung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan. Eine Änderung der Planung (FNP-Änderung) ist daher nicht geboten.

### **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da persönlich beteiligt.

## 4.2 Feststellungsbeschluss

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den heute beschlossenen Änderungen fest. Die Unterlagen sind dem Landratsamt Dachau zur Genehmigung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Ohne Gemeinderätin Taubinger, da persönlich beteiligt.

## 5 **Aufhebung der Beschlüsse zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Egenburg "Am Kreuzacker" aus dem Jahre 2012**

### **Sachverhalt:**

In der Sitzung am 16.04.2012 wurde für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Egenburg „Am Kreuzacker“ für den Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 464/18 beschlossen.

In der gleichen Sitzung wurden neben dem Aufstellungsbeschluss auch die Auftragsvergaben, der Billigungsbeschluss und der Einleitungsbeschluss gefasst.

Da die Bebauungsplanänderung nicht weiter verfolgt wurde bzw. nicht mehr benötigt wurde, wurde das Verfahren eingestellt.

Es wurde jedoch versäumt, die Beschlüsse vom 16.04.2012 durch den Gemeinderat aufheben zu lassen. Dies wird jetzt nachgeholt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung der Beschlüsse vom 16.04.2012 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Egenburg „Am Kreuzacker“.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

**6 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Egenburg "Am Kreuzacker"**

6.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

**Sachverhalt:**

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 12.07.2016 bis 12.08.2016 statt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regionaler Planungsverband München
- Bayerischer Bauernverband
- Amt für Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck
- Vermessungsamt Dachau
- Bund Naturschutz
- Telekom
- Landesamt für Denkmalpflege

Folgende Träger öffentlicher Belang haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert:

- Regierung von Oberbayern
- Staatliches Bauamt Freising
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bayernwerk AG
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelsberggruppe

6.1.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation (GIS), Schreiben vom 14.07.2016

**Sachverhalt:**

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

Laut GIS-Datenbankauswertung gibt es ein noch nicht abgeschlossenes 3. Änderungsverfahren über das Nachbarflurstück 464/18 aus dem Jahre 2012.

Für die Planänderung von Flst. 464/19 und 464/28 bitte ich deswegen folgende Kurzbezeichnung einzuführen:

Bebauungsplan Egenburg „Am Kreuzacker“ 4. Änderung und Erweiterung

Zur Plandarstellung „bisher gültiger Plan“:

Aktuell liegen 2 rechtskräftige Änderungsfassungen über den B-Plan „Am Kreuzacker“ vor. Dargestellt wurde der gesamte Geltungsbereich, hier jedoch ausschließlich die Planfassung der 1. Änderung. Zur Vermeidung von Missverständnissen bitte ich nur den nordöstlichen Planbereich (ohne 2. Änderungsbereich) im Maßstab 1:500 darzustellen. Mit diesem Maßstab lassen sich auch die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen der 4. Änderung u. Erweiterung wesentlich besser lesen.

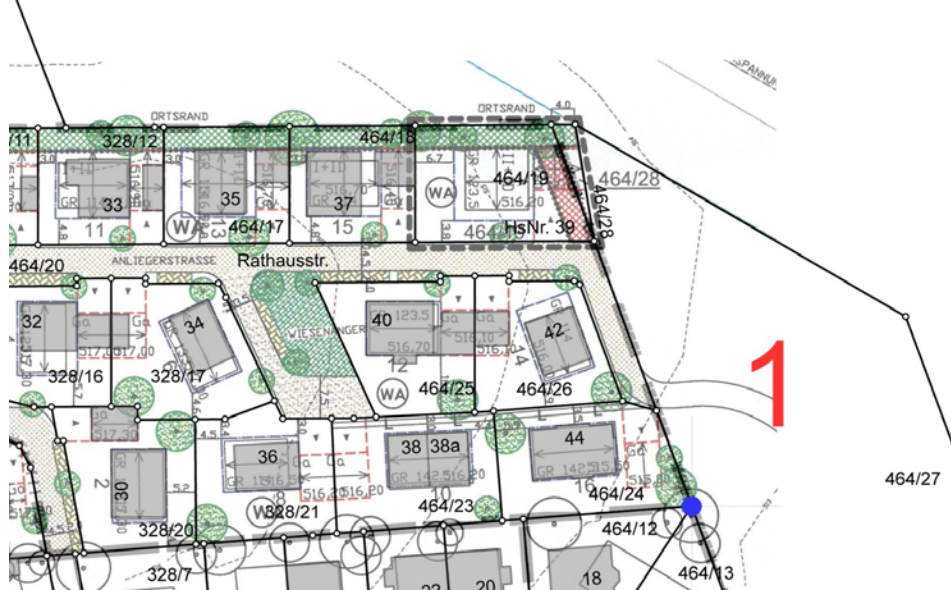
Zur Planfassung „4. Änderung“

Der Planausschnitt sollte den vorhandenen Gebäudebestand, Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern...etc. vollständig wiedergeben.

Um den Stand der Planunterlage nachvollziehen zu können, ist dieser mit einem Quellenvermerk anzugeben.

In die Planzeichnung bitte ich als Planunterlage die Digitale Flurkarte georeferenziert einzupassen sowie den aktuellen Gebäudebestand transparent darzustellen, siehe Abb. 1 als Muster:

Abb.1: B-Planentwurf überlagert mit Geodaten aus dem Rauminformationssystem Dachau:



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016  
Geofachdaten: Rauminformationssystem Dachau 2016

## Beschluss:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2012 wurde nicht weiterverfolgt. Das Verfahren wurde in dieser Sitzung aufgehoben (siehe 5.1). Ansonsten wird den gewünschten Änderungen und Ergänzungen nachgekommen.

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Ohne Bürgermeister Zech, da mit Antragsteller verwandt.

6.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauordnung, Schreiben vom 18.07.2016

## Sachverhalt:

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

Zu 3.1

Der Verweis auf Ziffer 4.1.3 muss entfallen, da es diese Ziffer in den vorangegangenen Satzungen nicht gibt.

Zu 3.2.1

Diese Einzelfallentscheidung kann nicht nachvollzogen werden, da der gesamte nördliche Ortsrand in E + D – Bauweise ausgewiesen wurde und jetzt an der Nordostecke ein Wohngebäude mit einer um 2,20 m größeren Wandhöhe entstehen soll. Auch die entstehende Grundstücksvergrößerung rechtfertigt die E+1+D-Bauweise in keinsten Weise, da dies weder gestalterisch noch ortsplannerisch vernünftig erscheint. Die fragwürdige Änderung des Bebauungsplanes wird Bezugsfallwirkung präjudizieren.

## Beschluss:

Zu 3.1:

Der Verweis auf Ziffer 4.1.3 wird gestrichen.

Zu 3.2.1:

Der Stellungnahme wird nicht nachgekommen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite steht auf dem Grundstück Flst.-Nr. 464/26 (Hausnummer 42) bereits ein Gebäude mit E+I+D-Bauweise,

(Wandhöhe: 6,20 m). Eine präjudizierende Bezugsfallwirkung ist nicht zu erwarten, da es sich um das letzte Grundstück mit Einzelhaus des Baugebietes handelt.

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Ohne Bürgermeister Zech, da mit Antragsteller verwandt.

## 6.1.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 18.07.2016

### **Sachverhalt:**

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

Bereits 2012 wurde ein Verfahren zur 3. Änderung der BP Egenburg „Am Kreuzacker“ eingeleitet. Wurde dieses Verfahren eingestellt oder wurde ein Satzungsbeschluss gefasst? Sollte dieses Verfahren nicht weiterverfolgt worden sein, so wird angeraten, das Verfahren, soweit noch nicht geschehen, durch einen Gemeinderatsbeschluss einzustellen. Aus der Systematik heraus sollte dann das nun eingeleitete Verfahren als „4. Änderung“ bezeichnet werden.

Da es sich um ein reguläres Verfahren handelt, ist ein Umweltbericht beizufügen.

### **Rechtsgrundlage:**

§ 3 BauGB, § 2a BauGB

### **Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):**

Einstellung des ursprünglichen 3. Änderungsverfahrens durch einen GR-Beschluss und Änderung der Bezeichnung des aktuellen Verfahrens.

Im nächsten Verfahrensschritt den Umweltbericht beifügen.

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

Das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zur Änderung des Bebauungsplans für eine einzelne Bauparzelle ist nicht ersichtlich. Es ist die zweite (oder dritte) Änderung, die die Gemeinde für eine einzelne Bauparzelle im Umgriff des Bebauungsplans durchführt. Es wird deshalb angeregt, sich grundsätzlich über die Festsetzungen des Bebauungsplans Gedanken zu machen und ggf. Änderungen für das gesamte Plangebiet festzulegen. Somit könnten die sehr aufwendigen Änderungsverfahren für einzelne Baugrundstücke vermieden werden.

Eine zweigeschossige Bebauung am Ortsrand wird hier städtebaulich als verfehlt erachtet, zumal das Baurecht in dieser Reihe (Übergang in die freie Landschaft) nur für eine Parzelle geändert werden soll.

### **Beschluss:**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2012 wurde nicht weiterverfolgt. Das Verfahren wurde in dieser Sitzung aufgehoben (siehe 5.1).

Im nächsten Verfahrensschritt wird der Umweltbericht beigefügt.

Die Stellungnahme bzgl. der zweigeschossigen Bebauung wird nicht nachgekommen, da im gesamten Baugebiet außer dieser Parzelle nur noch eine unbebaute Parzelle für eine Doppelhaushälfte mit E+I+D vorhanden ist. Deshalb scheint es nicht sinnvoll, Änderungen für das gesamte Plangebiet festzulegen. Da bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ebenfalls am momentanen Übergang in die freie Landschaft, auf dem Grundstück mit der Hausnummer 42, ein Gebäude mit einer E+I+D-Bauweise (Wandhöhe: 6,20 m) steht, erscheint hier eine Bebauung mit E+I+D als sinnvoll.

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Ohne Bürgermeister Zech, da mit Antragsteller verwandt.

6.2 Auslegungsbeschluss

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Ohne Bürgermeister Zech, da mit Antragsteller verwandt.

**7 Bauvoranfrage zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses und einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Flst.-Nr. 617, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Wohnhauses in E+I-D-Bauweise und einer Lagerhalle. Beide Gebäude sollen ein Satteldach erhalten.

**Beschluss:**

Der Bauvoranfrage wird unter der Voraussetzung der Privilegierung zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Ohne Gemeinderat Lampl, da mit Antragsteller verwandt.

---

Helmut Zech  
1. Bürgermeister

---

Bübl, Brigitte  
Schriftführer