



GEMEINDE VIERKIRCHEN

AUSZÜGE AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Donnerstag, 21.01.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:20 Uhr
Ort: im Großen Saal im Sportheim Vierkirchen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgabe nichtöffentlicher Gemeinderatsbeschlüsse
- 2 Erlass einer Abstandsflächensatzung - Novelle der Bayerischen Bauordnung BA/005/2021
- 3 Umsetzung landkreisweites Bedarfsverkehrskonzept BGM/025/2021
- 4 Neubau/Erweiterung Kindergarten - Festlegung Ausführung Spielgeräte BGM/027/2021
- 5 Bericht über den Jahresabschluss des Kommunalunternehmens Vierkirchen GmbH zum 31.12.20 GL/038/2021
- 6 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 7 Anfragen des Gemeinderates

Frageviertelstunde für Bürgerinnen und Bürger

Erster Bürgermeister Harald Dirlenbach eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgabe nichtöffentlicher Gemeinderatsbeschlüsse

In TOP 10 der letzten Sitzung wurde der Jahresabschluss 2019 der Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau und die Entlastung des Aufsichtsrates bestätigt.

In TOP 11 wurde die Vergabe der Leistung „Gewerbespülmaschine, Küchengeräte“ für den Kindergartenneubau an die Firma Vau, Schatzbogen 45, 81829 beschlossen.

In Top 12 wurde die Annahme von Spenden behandelt.

2 Erlass einer Abstandsflächensatzung - Novelle der Bayerischen Bauordnung

Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 den Gesetzentwurf der bayerischen Staatsregierung zur Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in zweiter Lesung verabschiedet. Das Gesetzesvorhaben sieht unter anderem die Novelle des Abstandsflächenrechts mit einer Verkürzung der Abstandsflächentiefen von 1,0 H auf 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 auf 0,2 H (= Wandhöhe des jeweiligen Bauwerks) mindestens jedoch 3 m vor. Da die Verkürzung für alle Gebäudeseiten gilt, wird künftig auf das sogenannte Schmalseitenprivileg verzichtet, das vor zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge bisher nur ein halbes „H“ als Abstandsflächentiefe verlangte. Dies führt zu einer Nachverdichtung in der künftigen Ortsentwicklung. Dieses neue Abstandsflächenrecht wird zum 01.02.2021 in Kraft treten.

Allerdings eröffnet der Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO den Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies der Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Nach der Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weiteren Sinne sicherheitsrechtliche Zielsetzungen. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich mittelbar auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken.

Aus Sicht der Verwaltung ist es zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität zwingend erforderlich beiliegende Satzung zur Regelung des Abstandsflächenrechts in der Gemeinde Vierkirchen zu erlassen.

Der Erlass der Satzung wird wie folgt begründet.

Im Gemeindebereich Vierkirchen sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck in der Gemeinde Vierkirchen und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet Vierkirchen nachhaltig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Es werden Wohnformen angeboten, die im baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Gemeinde Vierkirchen möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung, Belüftung, Besonnung der Baugrundstücke und gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde möchte für ihr Gemeindegebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und natürlich von Kfz ist größer als in der Stadt. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und urbane Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Der Vorsitzende berichtet, dass fast alle Gemeinden im Landkreis eine eigene Abstandsflächensatzung erlassen. Er schlägt vor, ebenfalls eine Satzung zu erlassen, man könne diese auch später noch modifizieren. Nach Gesprächen mit mehreren Architekten und Gemeinden bevorzugt er die sogenannte 0,8/0,4-Regel. Diese gilt für den gesamten Gemeindebereich, jedoch im Gewerbegebiet und in urbane Gebiete wie z.B. das geplante Baugebiet Pasenbach 3, findet das neue Recht Geltung.

GR Polt möchte wissen, welche Rechtssicherheit die Satzungsregelung haben wird. Der Vorsitzende antwortet, dass absolute Rechtssicherheit erst nach jeweiligen Gerichtsentscheidungen herrschen wird.

GRin Eberl ergänzt, dass die neue BayBO auch die Möglichkeit einer Spielplatzablöse böte und dass dies der Gemeinde eine weitere Einnahmequelle zur Refinanzierung von zentraleren und sinnvolleren Spielplätzen bringe.

Der Vorsitzende bitte darum, dieses Thema bis zur genaueren Abklärung dieser Ergänzung in der BayBO zurückstellen, da er darüber noch zu wenig Informationen hätte. Sobald er rechtliche Hintergründe hat, würde er den Rat entsprechend informieren.

GR Gamperl fragt, wie sich die Satzung auf „alte“ Bebauungspläne auswirken würde. Der Vorsitzende antwortet, dass gem. der neuen Satzung altes Recht, dass im Bauplan festgesetzt wurde, Gültigkeit behält. Anpassungen in der Satzung können ggf. noch später vorgenommen werden.

Beschluss:

Der vorliegenden Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) nebst vorliegender Begründung wird geändert auf 0,8/0,4 H. Die Satzung wird zum Bestandteil des Protokolls erhoben.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Einstimmig beschlossen

Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

3 Umsetzung landkreisweites Bedarfsverkehrskonzept

Im landkreisweiten Gesamtverkehrskonzept wurde festgelegt, dass ein entsprechendes landkreisweites Bedarfsverkehrskonzept ausgearbeitet werden soll und künftig vorhandene AST-Konzepte ergänzen bzw. über noch nicht abgedeckte Gebiete ausgeweitet werden soll.

Wie bereits in der Bürgermeisterdienstbesprechung vom 07.12.2020 präsentiert, befinden sich die Planungen für das landkreisweite Bedarfsverkehrskonzept in der finalen Phase. Dieses wird in das sogenannte Grund- und Zusatzangebot unterteilt. Während das Grundangebot der Landkreis Dachau finanziert, wird das Zusatzangebot von den jeweiligen Gemeinden finanziert.

Grundlegend wird der Landkreis in 11 Korridore unterteilt. Die Gemeinde Vierkirchen fällt hierbei in den Korridor 8.

Als Anlage liegt eine Übersicht über die bedienten Ortsteile, Taktung und Zeiträumen, in denen das Angebot erfolgen soll.

Folgende Vorteile ergeben sich für die Gemeinden zusätzlich durch die Umsetzung des landkreisweiten Bedarfsverkehrskonzeptes:

- Einbindung in den MVV-Tarif (Nutzung mit gültigem MVV-Ticket).
- Durch Anrufzentrale und Buchungsmöglichkeit über MVV-App möglichst kleine Zugangsbarrieren für die Nutzer.
- Kein Parallelverkehr zum vorhanden Regionalbusangebot und sinnvolle Ergänzung des öffentlichen Verkehrs in der Fläche und in Nebenverkehrszeiten. Damit Stärkung des ÖPNV im gesamten Landkreis Dachau.
- Durch die pauschale Aufteilung der Kosten -pro Gemeinde berechnet auf die angebotenen Fahrten- optimierte und übersichtliche Abrechnung (Zustimmung der anwesenden Bürgermeister zu dieser Kostenaufteilung auf Bgm.-Dienstbesprechung am 07.12.2020 erfolgt).

Damit ergeben sich pro Korridor bzw. Gemeinde folgende Kosten:

- Korridor mit 16 Zusatzfahrten (pro Woche): 14.500 Euro
- Korridor mit 23 Zusatzfahrten (pro Woche): 21.000 Euro
- Kosten je Gemeinde von 7.250 Euro (halber Korridor), 14.500 Euro (ein Korridor) bzw. 10.500 Euro (halber Korridor Gemeinden Sulzemoos und Odelzhausen)

Für die Gemeinde **Vierkirchen** ergeben sich somit durch die Bedienung von Korridor 8 jährliche Kosten in Höhe von **ca. 7.250 Euro**.

Das Landratsamt bittet nun, die Unterlagen zu prüfen und die Kosten innerhalb der Gemeinde abzustimmen. Nach dieser internen Abstimmung wird um zeitige Rückmeldung, ob das Zusatzangebot weiterhin genutzt wird und um Bestätigung der Gemeinde, die anfallenden Kosten zu tragen.

Nach Einschätzung der Verwaltung des Landratsamtes Dachau und der Verkehrsexperten des MVV wird mit Blick auf die Relation des vorgesehenen Angebotes und der entstehenden Kosten um Zustimmung seitens der Gemeinde Vierkirchen gebeten.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben des landkreisweiten Bedarfskonzepts zu und übernimmt den gemeindlichen Anteil der Kosten für die Zusatzversorgung in Korridor 8 von ca. 7.250 Euro jährlich.

Einstimmig beschlossen

Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

4	Neubau/Erweiterung Kindergarten - Festlegung Ausführung
	Spielgeräte

In der vergangenen Legislaturperiode setzte sich der Gemeinderat ausführlich mit der künftigen Auswahl von Kinderspielgeräten auseinander. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass künftig Geräte aus recyceltem Kunststoff verwendet werden sollen, da sich mehrere Vorteile wie Wartungs- und Erneuerungsintervallen sowie weiteren Sicherheitsaspekten zeigten. Auch hinsichtlich der Ökobilanz (verwendeter Kunststoff sinnvoll wiederverarbeitet, keine Entsorgungskosten, da Hersteller Geräte zurücknimmt etc.) wurde das Produkt als fortschrittlich bewertet.

Um sich einen Überblick hinsichtlich der Spielgerätebeschaffenheit im Neubau Kindergarten Villa Kunterbunt zu verschaffen, trafen sich im Rahmen eines Jour-Fix Vertreter der KiTa-Leitung, des Außenplaners, des Architekturbüros und der Gemeinde vor Ort. Sowohl die Spielgeräte aus Recyclingkunststoff als auch die Alternative aus Robinienholz (analog Spielgeräte Grundschule) fanden in der Abstimmung positive als auch negative Aspekte.

Da eine Entscheidung aus ausschreibungstechnischen Gründen zeitnah erfolgen muss, schlug der Bürgermeister vor, die finale Entscheidung in der nächsten Gemeinderatssitzung zu treffen.

GR Polt plädiert für die Variante aus Holz. Robinienholz würde in der Dauerhaftigkeit auf jeden Fall mit der Kunststoffvariante konkurrieren, auch in der Festigkeit gibt es keinen Nachteil. Außerdem wäre es ein nachwachsender Rohstoff und bei der Herstellung würde nicht so viel Energie verbraucht wie bei der Herstellung von Kunststoff.

Auch GRin Eberl befürwortet die Holzvariante. Sie weist darauf hin, es gibt an dem Standort keine Beschattung und die Spielgeräte würden zu heiß werden. Am Naturbad gibt es auch Holzspielgeräte.

GR Eichinger verweist auf die Haltbarkeit, Holz müsse bereits nach 3-4 Jahren ausgebessert werden, wie im besichtigten Kindergarten in Pfaffenhofen festgestellt werden konnte.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Spielgeräte aus Holzausführung in Robinie in Auftrag zu geben.

Mehrheitlich abgelehnt
Ja 5 Nein 11 Anwesend 16

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Spielgeräte aus recyceltem Kunststoff in Auftrag zu geben.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 11 Nein 5 Anwesend 16

5 Bericht über den Jahresabschluss des Kommunalunternehmens Vierkirchen GmbH zum 31.12.2019

Der letzte Jahresbericht über das Kommunalunternehmen wurde in der Sitzung vom 26.01.2019 dem Gemeinderat vorgelegt.
Die PV-Anlage wird auf Basis eines technischen Betriebsführungsvertrages durch die Fa. ValloSol überwacht.

Im Jahr 2019 kam es zu keinem Ausfall.

Für das Jahr 2020 sind folgende Arbeiten geplant gewesen:

- Jährliche Anlagenbegehung gemäß Betriebsführungsvertrag

Stromerzeugung insgesamt:	12,87 Mio. kWh = 2,71 Mio. €
Stromerzeugung in 2019	1,31 Mio. kWh = 276.541,00 €
Stromerzeugung in 2018	1,36 Mio. kWh = 287.096,00 €
Stromerzeugung in 2017	1,28 Mio. kWh = 259.036,49 €

Nachrichtlich:	
Stromerzeugung in 2020	1,34 Mio. kWh = 282.789,56 €

Die vorgelegte Bilanz zum 31.12.2019 schließt mit einer Summe von 1.982.695,83 €.

Zieht man von den Umsatzerlösen sämtliche laufende Anwendungen, wie Abschreibungen, Raumkosten, Versicherungsbeiträge, Personalkosten, Steuern und sonstige betriebliche Kosten ab, verbleibt ein Jahresüberschuss von 87.090,87 €.

Jahresüberschuss	2017	2018	2019
	54.055,24 €	92.873,57 €	87.090,87 €

Allgemeine Daten zur Information für den Gemeinderat:

Zur Errichtung der Anlage im Jahr 2010 wurde ein Darlehen in Höhe von 3.004.800 € mit einem Zinssatz von 3,6 % (Ablauf Sollbindungsfrist 30.05.2022) bei der Sparkasse Dachau in Anspruch genommen. Zum Jahresende 2019 wurden bereits 1.679.153,12 € getilgt. Es verbleibt ein Restdarlehen von 1.325.646,88 € (aktueller Stand: 1.148.893,92 €).

Die Restschuld ab 2022 beträgt 927.952,72 €.

Kontostand 31.12.2019:

Girokonto: 263.460,09 €

Cashkonto: 94.604,53 €

Sonstige Infos: (Stand 2021):

Nutzungsentschädigung Grundstück:

mtl. 588,98 € (jährl. Steigerung von 1,5%)

Bewirtschaftungsentgelt:

jährl. 1.699,40 €

Löhne:

mtl. insgesamt 550,00 €

GR Drexler erkundigt sich über die Kosten für den Rückbau der Photovoltaikanlage. Der Vorsitzende gibt zur Antwort, die Rückbaukosten sind bereits in der Rücklage zurückgestellt, die genaue Zahl kann er jetzt nicht nennen, da müsse er sich erst informieren. Die Anlage ist jetzt 11 Jahre alt und halte etwa 25 bis 30 Jahre.

GR Sperr fragt, wie sich die Personalkosten zusammensetzen. Der Vorsitzende informiert, dies ist anteilig der Geschäftsführer und Stellvertreter, die auf geringfügiger Basis beschäftigt sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Bericht von 2019 zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

6 Mitteilungen des Bürgermeisters

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die Akzeptanzstellenliste zum Vierkirchner Gutschein datentechnisch ergänzt und auf der Homepage veröffentlicht wurde.

Auf Hinweis vom GR Drexler wird das Ortsschild in der Röhrmooser Straße tiefer ausgerichtet.

Als Alternative zur Bürgerversammlung wird der Vorsitzende eine Präsentation auf die Homepage stellen. Diese wird auch in der Märzausgabe von Vierkirchen aktuell veröffentlicht.

7 Anfragen des Gemeinderates

GR Polt informiert über die Anfrage vom Bund Naturschutz Röhrmoos bzgl. eines Radweges von Vierkirchen nach Röhrmoos. Seines Wissens nach gibt es eine westliche und eine östliche Variante.

Der Vorsitzende bestätigt dies und teilt mit, dass die westliche Variante wegen Kostengründen von uns abgelehnt wurde. Die östliche Variante, vom Anwesen Kreuzer an der Bahnüberführung bis Riedenzhofen, wurde vor Jahren von der Gemeinde Röhrmoos abgelehnt. Er wird diesbezüglich auf die Gemeinde Röhrmoos zugehen.

GR Gamperl stellte die Frage, wann mit der Fertigstellung der Weichser Straße zu rechnen sei. Der Vorsitzende antwortete, da dies eine Kreisstraße sei und der Landkreis dafür zuständig ist, warte er auf die Info vom Straßenbauamt. Er rechne aber mit der Fertigstellung im Frühjahr.

Frageviertelstunde für Bürgerinnen und Bürger

./.

Erster Bürgermeister Harald Dirlenbach schließt die Sitzung des Gemeinderates um 20:20 Uhr.

Vierkirchen, 09.02.2021

Gez.
Harald Dirlenbach
Erster Bürgermeister

Sonja Riedl
Schriftführung