

# Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn



**Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom  
20.11.2023**

## Öffentlicher Teil

<b>Ort</b>	<b>Pfaffenhofen a.d. Glonn, Reisererstr. 5</b>
<b>Vorsitzender</b>	<b>Zech, Helmut</b>
<b>Schriftführer</b>	<b>Schwaak, Michael</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 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 14 anwesend.</b> Zech, Helmut Berglmeir, Stefan Hartmann-Brockhaus, Tobias Kalmbach, Georg Kalmbach, Richard Klein-Kennerknecht, Margarete Mang, Harald Merk, Florian Naßl, Bernhard Steinhart, Marianne Stoll, Dieter Weiß, Andreas Wild, Stefan Wolf, Manfred
<b>Es fehlen entschuldigt</b>	Lampl, Stefan
	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 30.10.2023 wird mit folgender Änderung genehmigt: GR Manfred Wolf fehlte entschuldigt. 14 : 0

## 1 Informationen

### Sachverhalt:

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

- Feststellung Jahresabschluss 2022 der Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau
- Entwurf Anschluss- und Wärmeliefervertrag Unterumbach  
Bgm. Zech erläutert, dass durch das beauftragte Quartierskonzept eine Preisberechnung erfolgt, die Anfang nächsten Jahres in einer Infoveranstaltung den Bürgerinnen und Bürgern von Unter- und Oberumbach vorgestellt werden soll. Anschließend entscheiden die Bürgerinnen und Bürger durch den Abschluss oder Nichtabschluss von bindenden Vorverträgen, ob das Projekt weiterverfolgt werden kann oder einzustellen ist.
- Mietvertrag Arztpraxis, Hauptstr. 50 in Egenburg
- Verlängerung Pachtvertrag FINr. 508 Teilfl. Gemarkung Unterumbach
- Urkundengenehmigungen

Bürgermeister Zech informiert über folgende weitere Themen:

- Aktuelle Information zur Asylthematik:  
Derzeit (Stand Mitte Oktober) waren im Landkreis 1251 Asylbewerber (ohne Ukraine-Flüchtlinge), davon 465 Fehlbeleger und 21 Personen „Familiennachzug“ in Unterkünften. Zu den o.g. Asylbewerbern kommen 1422 Ukrainer, von denen 386 in Unterkünften wohnen. Die „Fehlbeleger“ (ehem. Asylsuchende mit dauerhaften Aufenthaltstitel) sollen eigentlich nicht mehr in Unterkünften leben, sondern in „normalen“ Wohnungen. Dieser Personenkreis wird derzeit in den Unterkünften „geduldet“, sie fallen aber eigentlich als Obdachlose in die Zuständigkeit der Gemeinden, die sie unterbringen müssen. Insges. dürften nach Einschätzung des Landratsamtes rund 1000 Menschen dauerhaft hierbleiben und unterzubringen sein. Bei einer Aufteilung nach dem „Königsteiner Schlüssel“ würden auf die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn 14 Personen entfallen. In der Gemeinde gibt es noch keine Lösungen, wie diese Personen untergebracht werden sollen.
- Stromliefervertrag ab 2024  
Die sog. „Bündelausschreibung“ über den Bayerischen Gemeindetag ist abgeschlossen, die Strompreise für die Gemeinde betragen für 2024 14,3 Cent, für 2025 13,2 Cent und für 2026 11,9 Cent (reine Stromkosten, ohne Stromsteuer, Netzkosten, Umlagen und Mehrwertsteuer). Gegenüber dem Preis bis zum Jahr 2021 (3,3 Cent) stellt das eine erhebliche Steigerung dar, für 2022 und 2023 hatte die Gemeinde bereits einen Preis von 12,17 Cent.

## 2 Bebauungsplan „An der Pfarrstraße“ in Pfaffenhofen a.d. Glonn, 1. Änderung

### 2.1 Aufstellungsbeschluss

#### Sachverhalt:

Die Gemeinde hat im Jahr 2019 den Bebauungsplan „An der Pfarrstraße“ in Pfaffenhofen a.d. Glonn aufgestellt. Der dortige bauliche Bestand wie auch die östlich angrenzende Gewerbenutzung auf dem Flurstück 611 befand sich im planerischen Außenbereich. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes war es, den im Norden von Pfaffenhofen a.d. Glonn vorhandenen Gebäudebestand auf den Flurstücken 612/1 und 612/2 um ein weiteres Wohngebäude zu ergänzen.

Mit dem Bebauungsplan wurde die im unbeplanten Außenbereich befindliche Bebauung im nördlichen Umgriff der Pfarrstraße dem Siedlungsbereich von Pfaffenhofen a.d. Glonn mit einem Mischgebiet zugeordnet, die Wohnbebauung um ein Baugrundstück erweitert und der nördliche Teilbereich der Pfarrstraße planerisch neu geordnet. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.02.2019 wurde am 07.03.2019 rechtskräftig.

Im Oktober 2022 wurde gegenüber der Gde Pfaffenhofen a. d. Glonn der Wunsch auf eine Änderung des Bebauungsplans geäußert. Ziel der Änderung soll sein, das auf dem Flurstück 612/5 errichtete Wohngebäude, um einen Anbau zu ergänzen. Die vorgesehene Gebäudeerweiterung kommt dabei auch außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu liegen und reicht bis an den westlich folgenden Bebauungsplan „Am Sonnenacker“ für die PV-Anlage heran. Überplant werden soll dabei auch ein Teil der Ausgleichsfläche für den im Umgriff des Gebiets stattgefundenen Lehmbau.

Der Gemeinderat hat sich mit dem Antrag in der Sitzung vom 17.04.2023 beschäftigt und grundsätzlich um eine Vorklärung auf Erfolgsaussichten gebeten. Hierzu wurde vom Büro Brugger Landschaftsarchitekten aus Aichach die Sachgebiete Bauleitplanung und Naturschutz am Landratsamt Dachau über das Vorhaben informiert und um eine Einschätzung gebeten.

Generell sieht das Landratsamt die vorgesehene Erweiterung des Wohngebäudes aufgrund nachfolgender Punkte sehr kritisch:

- Überplanung der Ausgleichsfläche für Lehmabbau, Ersatzflächen zwingend erforderlich, eine Anpassung der Rekultivierungsplanung für den Lehmabbau wird voraussichtlich erforderlich.
- Durch weitere Wohnnutzung kann bisheriges MI in ein WA kippen
- Alternativenprüfung – bauliche Entwicklung eher im Norden oder Nordosten – wird thematisiert

Zwischenzeitlich liegt die Einschätzung des Büros Brugger Landschaftsarchitekten vor. Demnach lassen sich die thematisierten Konfliktpotentiale möglicherweise in einer Bebauungsplanänderung lösen, indem nachfolgende Punkte aufgearbeitet werden:

- Anpassung der Rekultivierungsplanung für den Lehmabbau
- Bereitstellen von Ersatzflächen für die betroffenen Ausgleichsflächen des Lehmabbaus wie auch für die zusätzliche Bebauung (insgesamt etwa 600 m<sup>2</sup>, z.B. auf Flurnummer 612/3)
- Bewertung der vorgeschlagenen Alternativen - zwischen der kartierten Biotopfläche und der Ausgleichsfläche für den Lehmabbau dürfte eine weitere Bebauung schon durch die Erschließung kaum realisierbar sein
- Aufzeigen der bisherigen und künftige Durchmischung des MI – bereits mit dem bestehenden Bebauungsplan liegt eine horizontale Gliederung mit Wohnen im Westen und Gewerbenutzung im Osten vor (mit einer Erweiterung des Wohngebäudes überwiegt die Gewerbenutzung im MI immer noch, das Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe nähert sich dabei eher an; von einem Kippen in ein WA kann vermutlich nicht ausgegangen werden)
- im bestehenden Bebauungsplan sind für die Gewerbenutzung Emissionskontingente festgesetzt. Die vorgesehene baulichen Erweiterung rückt zwar nicht näher an die Gewerbenutzung heran, die Lärmsituation ist aber ggf. mit der Änderung zu überprüfen
- Die mit dem Antrag aufgezeigte neue Grundstücksgrenze im Westen überlagert die Ausgleichsflächen der PV-Anlage und geringfügig auch die Baugrenze. Falls diese neue Grenze durch die Abstandsflächenregelung bedingt ist, kann hierzu ggf. eine Regelung im Bebauungsplan erfolgen, ohne in den Bebauungsplan zur PV-Anlage einzugreifen.

Eine endgültige Klärung und Sicherheit besteht, wie bei allen anderen Verfahren, natürlich nicht. Dies wird sich in dem dann anstehenden Änderungsverfahren für den Bebauungsplan zeigen.

Ein Planungskostenübernahmevertrag wurde mit der Antragstellerin bereits abgeschlossen.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „An der Pfarrstraße“ in Pfaffenhofen a.d. Glonn zu ändern.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## **3 Baugebiet "Am Sonnenhang - Östl. Erweiterung"; Genehmigung von über- und außerplanmäßigen Ausgaben**

### **Sachverhalt:**

Für das Baugebiet „Am Sonnenhang – Östl. Erweiterung“ in Unterumbach werden die Baukosten aktuell vom Erschließungsträger über einen Kontokorrentkredit vorfinanziert, im Rahmen der Endabrechnung der Baumaßnahme werden die Kosten anteilig von den Grundstückseigentümern und der Gemeinde an den Erschließungsträger erstattet. Die Endabrechnung ist für das Jahr 2024 nach Fertigstellung der Maßnahme vorgesehen, dem entsprechend wurde die Kostenerstattung in der Finanzplanung für das Jahr 2024 eingeplant.

Die vereinbarten Zinsen für die Vorfinanzierung betragen 2,75 % über dem 3-Monats-Euribor, mithin derzeit rund 6,7 %. Vom Erschließungsträger wurde jetzt eine Zwischenabrechnung zum aktuellen

Kostenstand vorgelegt. Es besteht die Möglichkeit, den auf die Gemeinde entfallenden Kostenanteil als Anzahlung sofort auszugleichen, um die Finanzierungskosten niedrig zu halten. Die Verwaltung schlägt daher vor, unverzüglich einen Betrag in Höhe von 268.800 € zu überweisen. Die anderen Grundstückseigentümer beabsichtigen ebenfalls, zeitnah (bis Anfang 2024) den jeweils anteiligen Ausgleich vorzunehmen. Damit können entsprechende Zinsausgaben eingespart werden.

Da der Haushaltsplan für 2023 keine entsprechenden Ausgaben vorsieht, entsteht durch den Ausgleich eine überplanmäßige Ausgabe bei der Haushaltsstelle 62017.95000 sowie eine außerplanmäßige Ausgabe bei der Haushaltsstelle 70000.95700. Die Verwaltung bittet um Genehmigung dieser über- und außerplanmäßigen Ausgaben. Die Deckung ist aufgrund von Minderausgaben bei der Haushaltsstelle 70013.95000 (Kanalerneuerung Unterumbach – für 2023 veranschlagte Ausgaben fallen teilweise erst im nächsten Haushaltsjahr an) gedeckt.

## **Beschluss:**

Die überplanmäßigen Ausgaben von 138.800 Euro auf der Haushaltsstelle 62017.95000 sowie die außerplanmäßigen Ausgaben von 130.000 Euro auf der Haushaltsstelle 70000.95700 werden gem. Art. 66 Abs. 1 GO vom Gemeinderat genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## **4 Festlegung der Sitzungstermine des Gemeinderates Pfaffenhofen a.d. Glonn für das Jahr 2024**

### **Sachverhalt:**

Wie gewohnt schlägt die Verwaltung zur Planung für das kommende Jahr dem Gemeinderat folgende Sitzungstermine vor. Es sind wie im Vorjahr 15 Sitzungstermine vorgesehen.

### **Beschluss:**

Für das Jahr 2024 werden folgende Sitzungstermine festgelegt:

15. Januar  
05. Februar  
26. Februar  
18. März  
08. April  
06. Mai  
27. Mai  
17. Juni  
15. Juli  
26. August  
23. September  
14. Oktober  
04. November  
25. November  
16. Dezember

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

---

Helmut Zech  
Erster Bürgermeister

---

Michael Schwaak  
Schriftführer