

Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn



**Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom
04.11.2024**

Öffentlicher Teil

Ort	Pfaffenhofen a.d. Glonn, Reisererstr. 5
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 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 13 anwesend. Zech, Helmut Aschenbrenner, Christina Berglmeir, Stefan Hartmann-Brockhaus, Tobias Kalmbach, Richard Klein-Kennerknecht, Margarete Lampl, Stefan Mang, Harald Merk, Florian Naßl, Bernhard Steinhart, Marianne Wild, Stefan Wolf, Manfred
Es fehlen entschuldigt	Kalmbach, Georg Weiß, Andreas
	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 14.10.2024 wird ohne Einwand genehmigt. 13 : 0

1 Informationen

Sachverhalt:

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

- Der bestehende Pachtvertrag für das gemeindeeigene Flurstück 380/2 Gem. Freienried läuft zum 31.12.2024 aus und wurde um weitere fünf Jahre verlängert.
- Die Vergabe eines Baugrundstücks im Baulandmodell im Baugebiet „Am Sonnenhang – östliche Erweiterung“ in Unterumbach wurde beschlossen. Nach dem keine weiteren Bewerbungen vorliegen, werden die noch freien Grundstücke jetzt am freien Markt angeboten.

Bürgermeister Zech informiert über folgende weitere Punkte.

- Der Bauzeitenplan für Kanal-, Wasserleitungs- und Straßenbau in der Dorf- und Bachstr. Unterumbach wurde aktualisiert und auf der Homepage veröffentlicht. Im Hinblick auf die noch ausstehende Förderzusage für die Nahwärmeversorgung bestehen aber noch Unsicherheiten, ob die genannten Termine eingehalten werden können. Lt. Herrn GR Richard Kalmbach ist derzeit noch nicht absehbar, bis wann die Förderzusage vorliegt.
- Für die unter dem Begriff „Heimat Runde“ geplanten Wanderwege rund um Pfaffenhofen hat die Gemeinde von Herrn Michael Riedlberger die Zusage für die Nutzung des privaten Wegs erhalten. Die Gemeinde bedankt sich dafür bei Herrn Riedlberger, dass ein Teilstück der Heimatrunde über seinen privaten Weg geführt werden darf. Herr Riedlberger hält den Weg instand und die Gemeinde liefert ihm dafür bei Bedarf das Auffüllmaterial.
- Der Stiftungsrat der Bürgerstiftung Pfaffenhofen a.d. Glonn besteht gem. § 8 der Errichtungsvereinbarung aus bis zu sieben Personen. Ständige Mitglieder sind der erste Bürgermeister der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn sowie ein(e) Vertreter(in) der Sparkasse Dachau (ohne Stimmrecht), die übrigen bis zu fünf Mitglieder werden vom Gemeinderat bestimmt, wobei die Stiftungsratsmitglieder keine Gemeinderatsmitglieder sein müssen. Nachdem Herr GR Dieter Stoll, der Stiftungsratsmitglied war, leider verstorben ist, könnte eine Nachbesetzung für die Dauer der Wahlperiode (d.h. bis April 2026) erfolgen, es kann aber auch bei einem Stiftungsrat mit nur sechs Personen bleiben.
Nachdem mit GRin Aschenbrenner weiterhin ein Gemeinderatsmitglied im Stiftungsrat vertreten ist, kann aus Sicht der Verwaltung für die verbliebende Wahlperiode auf eine Nachbesetzung verzichtet werden. Mit Beginn der neuen Wahlperiode sollten dann wieder fünf Mitglieder vom Gemeinderat bestimmt werden.
- Vom MVV liegt eine Anfrage vor, ob in der Gemeinde Dynamische Fahrgastinformationssystem (DFI) installiert werden sollen. Der Gemeinderat hatte in der Sitzung vom 11.5.2020 ein unverbindliches Interesse an sechs solchen Systemen (je 2 x Egenburg, Pfaffenhofen und Ebersried) angemeldet. Im Hinblick auf die Anschaffungskosten (ca. 1000 € je System nach Förderung) und die laufenden Kosten (ca. 350 € je System jährlich) wird aufgrund der Haushaltslage aktuell auf eine Bestellung verzichtet. Da das Projekt im Juni 2026 endet, können die genehmigten Bedarfe für evtl. andere Interessenten freigegeben werden.
- Die Bewohner der Obdachlosenunterkunft in der Gerberstr. 1 („Riegerhäusl“) sind kurzfristig ausgezogen. Die Unterkunft wird vorläufig als Reserve freigehalten.

2 Nachtragshaushalt 2024

2.1 Finanzplanung 2024

Sachverhalt:

Der fortgeschriebene Finanzplan wurde als Anlag zum Haushaltsplan im RIS zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Dem Finanzplan wird wie vorgelegt zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

2.2 Nachtragshaushaltssatzung und Nachtragshaushaltsplan 2024

Sachverhalt:

Der Entwurf der Nachtragshaushaltssatzung mit dem zugrundeliegenden Nachtragshaushaltsplan wurde im RIS zur Verfügung gestellt. Herr Bürgermeister Zech und Herr Schwaak erläutern die Änderungen.

Beschluss:

Der Nachtragshaushaltssatzung 2024 mit dem anliegenden Nachtragshaushaltsplan einschließlich aller Anlagen wird wie vorgelegt zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

3 Neufassung der Hebesatzsatzung zum 1.1.2025

Sachverhalt:

Zum 1.1.2025 findet nach dem Grundsteuergesetz (des Bundes - GrStG) eine Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge statt. Da der Hebesatz nur für einen Hauptveranlagungszeitraum festgesetzt werden kann (vgl. § 25 Abs. 2 GrStG), muss zum 1.1.2025 eine Neufestsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B erfolgen. Beim Hebesatz für die Gewerbesteuer ergeben sich keine Veränderungen.

Mit der Hauptveranlagung zum 1.1.2025 erfolgt eine Reform der vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig eingestuften bisherigen Berechnungsgrundlagen. Die neuen Berechnungsgrundlagen sind im neuen Bayerischen Grundsteuergesetz (BayGrStG) geregelt, die Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeinden maßgeblichen Grundsteuermessbeträge werden vom Finanzamt ermittelt. Die Befugnis für die Festlegung der Hebesätze liegt bei den Gemeinden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Hebesätze unverändert gegenüber den derzeit geltenden Hebesätzen zu belassen, d.h. für die

Grundsteuer A:	390 v.H.
Grundsteuer B:	430 v.H.
Gewerbesteuer:	330 v.H.

Durch die Neufestsetzung der Grundsteuermessbeträge wird sich die Grundsteuer für die einzelnen Steuerschuldner auch bei unverändertem Hebesatz verändern. Wie bereits in der GR-Sitzung am 21.8.2023 dargestellt wird es dabei Fälle geben, in denen der Messbetrag und damit die Grundsteuer sinkt (Beispiel „Mehrfamilienhaus“) und Fälle, in denen der Messbetrag und damit die Grundsteuer steigt (restliche Beispiele).

Im Hinblick auf die Vielzahl der Fälle und eine große Zahl von Steuererklärungen, die vom Finanzamt maschinell abgearbeitet und damit nicht überprüft wurden muss davon ausgegangen werden, dass hier eine nicht unerhebliche Anzahl an Fehler enthalten sind. Diese Fehler werden von vielen betroffenen Steuerpflichtigen vermutlich erst realisiert werden, wenn sie (Anfang 2025) den Grundsteuerbescheid von der Gemeinde erhalten und damit die konkreten finanziellen Auswirkungen des Messbescheides erkennen. Die Finanzverwaltung geht daher davon aus, dass hier noch mit einer nicht unerheblichen

Zahl an Änderungsanträgen zu rechnen ist, weiterhin erwartet die Finanzverwaltung tendenziell eine Verminderung der Steuermessbeträge nach den erfolgten Korrekturen. Dazu liegen auch noch immer nicht für alle Fälle die Messbescheide vor (lt. Finanzverwaltung dürften Ende Sept. 2024 noch 5 bis 10 % der Bescheide fehlen). Sämtliche Berechnungen von Hebesätzen auf der Basis der vorliegenden Messbeträge sind daher derzeit absolut unzuverlässig und als Basis für eine Entscheidung über die Hebesätze nach Ansicht der Verwaltung ungeeignet.

Dazu kommt die Notwendigkeit, im Hinblick auf die weiterhin deutlich steigenden Ausgaben entsprechende Einnahmen generiert werden müssen. Daher sollte aus Sicht der Verwaltung keine Änderung der Hebesätze erfolgen. Die dadurch zu erwartenden eventuellen Mehreinnahmen der Gemeinde können aufgrund der vorstehend beschriebenen Problematik nicht seriös errechnet werden, sind aber zur Konsolidierung des Haushalts dringend erforderlich, um weiterhin die Pflichtaufgaben dauerhaft abarbeiten zu können.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Hebesatzsatzung wie vorgelegt mit unveränderten Hebesätzen zu. Zum Jahresende 2025 ist dem Gemeinderat anhand prüfbarer Zahlen der tatsächliche Unterschied in absoluter Zahl mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

4 Grundsatzbeschluss Regionalwerk „Amper-Glonn-Land“

Sachverhalt:

Die Umstellung eines über 100 Jahre alten, auf fossilen Energieträgern aufgebauten Systems ist eine Mammutaufgabe, die schwerlich von einzelnen Kommunen bewältigt werden kann. Daher haben sich die Gemeinden Bergkirchen, Egenhofen, Emmering, Maisach, Mammendorf, Oberschweinbach, Odelzhausen, Pfaffenhofen a. d. Glonn und Sulzemoos auf den Weg gemacht, ein gemeinsames Kommunalunternehmen zu gründen, in dem die Herausforderungen der Energiewende gemeinsam angegangen werden können. Gleichzeitig werden die Aufgaben und Kosten zukünftig außerhalb der kommunalen Haushalte abgewickelt.

Darum haben sich die Bürgermeister und Bürgermeisterinnen der o.g. Gemeinden am 03.11.2023 bereits gemeinsam das Regionalwerk „Chiemgau-Rupertiwinkel“ besichtigt und haben sich am 07.05.2024 von der Kanzlei Becker Büttner Held (BBH) über die grundsätzliche Möglichkeit und rechtliche Umsetzungsmodelle zum eigenen wirtschaftlichen Engagement im Bereich der Erneuerbaren-Energien informieren lassen.

Über die insoweit grundsätzlich bestehenden Handlungsoptionen wurde mit den Räten der vorgenannten Gemeinden am 31.07.2024 eine gemeinsame Informationsveranstaltung durchgeführt. Hinsichtlich der Einzelheiten hierzu wird auf beiliegende Anlagen (Informationsflyer zur Informationsveranstaltung nebst Präsentation der Kanzlei BBH) verwiesen.

Im Nachgang zur vorgenannten Information ist nunmehr durch den Rat zu entscheiden, ob die Gründung eines gemeinsamen Regionalwerks grundsätzlich weiterverfolgt werden soll.

Eine abschließende Beschlussfassung über die Gründung eines Regionalwerks ist damit noch nicht verbunden. Die Verwaltungen der interessierten Gemeinden und die Kanzlei BBH werden zunächst beauftragt, ein passendes Umsetzungskonzept und Vertragswerk zur Gründung eines Regionalwerks zu erarbeiten. Hierbei soll die Verwaltung beauftragt und ermächtigt werden, die hierzu nötigen Handlungen vorzunehmen. Über die Beteiligung an der Gesellschaft und die Unterzeichnung der erarbeiteten Verträge soll in der Folge in gesonderter Sitzung Beschluss gefasst werden.

Das entsprechende Beratungsangebot für das Umsetzungskonzept und Vertragswerk für die Module 3 und 4 befindet sich in der Anlage.

Vor der Unterzeichnung konkreter vertraglicher Regelungen ist ein Ausstieg aus dem Gründungsprozess jederzeit zum Ende des laufenden Jahres möglich und tritt am Ende des Folgejahres in Kraft. Der Ausstieg muss allen Gründungspartnern schriftlich mitgeteilt werden.

Die vorgesehene Jahresfrist zwischen Kündigung und Ausstieg schützt die verbleibenden Gründungskommunen vor zusätzlichen Kosten durch laufende Verpflichtungen im Rahmen des Gründungsprozesses.

Für die Abstimmung des Gründungsprozesses wird eine Arbeitsgruppe gegründet werden, für die jede Gründungskommune eine Vertretung und eine Stellvertretung benennt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kostenteilung

Die Kosten für den Gründungsprozess sollen von allen Gründungsmitgliedern gemeinsam getragen werden. Um eine unmäßige Belastung der kleineren Gründungspartner zu vermeiden und eine möglichst gerechte Kostenteilung zu erreichen wird vorgeschlagen die Kosten Anteilig nach Gemeindegröße in Einwohnern aufzuteilen. Dadurch ergäbe sich nach der Einwohnerstand Zensus 2022 folgende Kostenteilung, wenn sich alle bisher interessierten Partner an der Gründung beteiligen:

Gemeinde	Einwohner	Anteil %
Bergkirchen	7.422	15,37%
Egenhofen	3.468	7,18%
Emmering	6.579	13,63%
Maisach	13.901	28,79%
Mammendorf	4.814	9,97%
Oberschweinbach	1.614	3,34%
Odelzhausen	5.328	11,03%
Pfaffenhofen a.d. Glonn	2.266	4,69%
Sulzemoos	2.893	5,99%
Summe	48.285	100,00%

Abbildung 1: Kostenteilung nach Einwohneranzahl laut Zensus 2022

Bisher absehbare Gründungskosten (ohne Einlagen für Gründung oder Projektgesellschaften):

Ein Tagessatz (TS) basiert auf einem durchschnittlichen Stundensatz von 300,00 €(netto)/ 357,00 € (brutto) bei 8h/d.

Zusammenfassend werden die Gesamtkosten für die Betreuung durch BBH sich zwischen 45.000€ und 70.000€ belaufen. Die große Spreizung der Abschätzung kommt dadurch zustande, dass bei einigen Punkten des Angebotes von BBH nach Aufwand abgerechnet wird, welcher noch nicht genau abschätzbar ist. Für die Minimum Schätzung wurden nur die hohen Werte aus dem Angebot verwendet aber die nach Aufwand abgerechneten Posten wurden vernachlässigt (siehe Aufstellung unten). Bei der Maximum Schätzung wurde ein zusätzlicher Gesamtaufwand von 10 Arbeitstagen nach dem Tagessatz von BBH angenommen (siehe Aufstellung unten). Die jeweilige Gemeinde hat nur den Anteil der Gesamtkosten zu tragen, der in der oben Aufgeführten Tabelle aufgezeigt ist.

Aufstellung Kostenschätzung aus dem Angebot von BBH:

Modul 3: Herstellung der Zielstruktur

1. Erstellung des Vertragswerks

a) Projektentwicklungsebene nach Aufwand 2,5 bis 3 TS

7.140,00 – 8.330,00 €
(brutto)

b) Projektumsetzungsebene nach Aufwand 1-2 TS

2.856,00 – 5.712,00 €
(brutto)

c) Flächensicherung

- Musterpachtvertrag (MPV) - Windenergieanlagen (WEA)
- Musterpachtvertrag – Freiflächenphotovoltaikanlagen (FFPV)
- Optional Musterpachtverträge für WEA und FFPV
- Mustervertrag – Dachflächen Photovoltaikanlagen
- Optional MPV für WEA, FFPV- und Dachflächen-PV-Anlagen

4.165,00 € (brutto)
4.165,00 € (brutto)
6.545,00 (brutto)
2.380,00 (brutto)
7.735,00 (brutto)

2. Gremienbefassung

-

Nach Aufwand

3. Begleitung bei der Abstimmung mit Rechtsaufsichtsbehörden und Anzeigeverfahren

-

Nach Aufwand

Modul 4: Wirtschaftliche Betrachtung

Wirtschaftliche Betrachtung, incl. Erstellung eines Businessplans

Nach Aufwand

ca. 20.230,00 – 23.800,00 €
(brutto)

Weitergehende Abstimmung

nach Aufwand

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass sich die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn am Gründungsprozess eines gemeinsamen Regionalwerks beteiligen und diesem bei der Gründung beitreten möchte. Mit der dargestellten Kostenteilung besteht Einverständnis. Entscheidungen über die Höhe der bei Gründungsbeitritt fälligen Einlage werden erst noch getroffen, wenn mehr belastbare Informationen zum Kapitalbedarf des Regionalwerks vorliegen.

Als Vertreter in der Arbeitsgruppe zur Abstimmung des Gründungsprozesses wird GR-Mitglied Andreas Weiß, vertreten durch GR-Mitglied Manfred Wolf bestellt und aus der Verwaltung Michael Schwaak, vertreten durch Nicole Klostermayr.

Abstimmungsergebnis: 13:0

5 29. FNP Änderung Neue Wohnformen Egenburg II

Sachverhalt:

Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Egenburg beabsichtigt die Gemeinde das Flurstück 79 Gemarkung Egenburg für diese Zwecke zu entwickeln.

Die bereits vorhandenen Wohnbauflächen im Westen von Egenburg an der Straße Am Reißmoos und entlang des Weiherweges bilden geeignete Areale zur Weiterentwicklung der Wohnnutzung an diesem Standort. Mit der Darstellung des Flurstücks 79 als Wohnbaufläche einschl. der Erschließung entsteht eine Abrundung der dortigen Bauflächen.

Für den Flächennutzungsplan ergeben sich hierzu folgende Änderungen:

- Umwidmung von etwa 0,58 ha Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche
- Umwidmung von 0,03 ha Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen

Erschlossen wird das Gebiet durch die Verlängerung der Straße „Am Reißmoos“ nach Süden sowie über den Weiherweg. Regenwasser- und Schmutzwasserkanal liegen bereits vor.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird für das Gebiet der Bebauungsplan „Neue Wohnformen Egenburg II“ aufgestellt.

5.1 Aufstellungs-/Änderungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes „Neue Wohnformen Egenburg II“ zu ändern.

Abstimmungsergebnis: 13:0

5.2 Billigungs-und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neue Wohnformen Egenburg II“ in der Fassung vom 04.11.2024.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

6 Bebauungsplan "Neue Wohnformen Egenburg II"

Sachverhalt:

Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Egenburg beabsichtigt die Gemeinde das Flurstück 79 Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn für diese Zwecke zu entwickeln.

Die bereits vorhandenen Wohnbauflächen im Westen von Egenburg an der Straße Am Reißmoos und entlang des Weiherweges bilden geeignete Areale zur Weiterentwicklung der Wohnnutzung an diesem Standort. Mit der Entwicklung des Flurstücks 79 als Wohnbaufläche einschl. der Erschließung entsteht eine Abrundung der dortigen Bauflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 79 sowie Teilflächen der Flurstücke 75/1 und 79/3 (Weiherweg) Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn. Das Flurstück 79 weist eine Fläche von 5.802 m² auf. Der Geltungsbereich insgesamt beträgt 6.607 m².

Parallel zum Bebauungsplan muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Die 29. Änderung bildet die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungsverteilung ab.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan hat folgende wesentliche Inhalte:

- **Art der baulichen Nutzung:**

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

- Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Die unter Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden **ausgeschlossen**.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Die Wohnbauflächen werden in zwei Bereiche (WA 1 und WA 2) gegliedert und unterscheiden sich in der Bauweise wie folgt:

WA 1 zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei bzw. einer Wohneinheit

WA 2 zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit bis zu 8 Wohnungen

- **Maß der baulichen Nutzung:**

- WA 1 GRZ 0,4 bei Einzelhäusern, GRZ von 0,4 bei Doppelhaushälfte, die GRZ kann für gebietstypische Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,7 betragen.

- WA 2 GRZ 0,4, die GRZ kann für Tiefgaragen und gebietstypische Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,8 betragen.

- **Gebäudegestaltung (WA 1 und WA 2)**

Höhen Hauptgebäude

Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude beträgt **7,25 m**.

Die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude beträgt **10,75 m**.

Als zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe gelten die in der Planzeichnung abgebildeten Maximalhöhen. Diese werden nach Vorlage der Straßenvorplanung ggf. angepasst

Höhen Nebengebäude

Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude beträgt **3,0 m**.

Die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude beträgt **6,0 m**.

- **Dächer:**

geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°.

Dächer der Garagen sind analog der Hauptgebäude, als Flachdach oder Pultdach zu errichten, Bei Pultdächern muss die hohe Wand an das Hauptgebäude anschließen.

- **Geländegestaltung**

Innerhalb der Bauflächen können Mauern und Stützmauern gemäß Art 57. Abs. 1 Nr. 7 BayBO errichtet werden.

Mit Mauern ist generell ein Abstand von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, darf die Mauerhöhe max. 1,0 m betragen.

Mauern sind aus Sichtbeton oder Natursteinen herzustellen.

In Kombination mit Einfriedungen gilt eine Gesamthöhe von 2,0 m.

- **Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten. Die max. zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,25 m.

Für die sonstigen Grenzen sind Holz-, Metall- oder Maschendrahtzäune zulässig.

Der Vorplatz zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden.

- **Ausgleichsfläche**

Für künftige Wohnbaufläche ist derzeit ein Ausgleich von 1.585 m² erforderlich.

Als Ausgleichsfläche wird die Ökokontofläche der Gemeinde auf dem Flurstück 1136 Gemarkung Unterumbach verwendet.

6.1 Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für das Flurstück 79 und die Teilflächen der Flurstücke 75/1 und 79/3 Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Wohnformen Egenburg II“.

Abstimmungsergebnis: 13:0

6.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan „Neue Wohnformen Egenburg II“ in der Fassung vom 04.11.2024.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

7 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Egenburg Süd, Grundstück Kalmbach"

Sachverhalt:

Das Grundstück Flst.-Nr. 48/15 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, Glonnalstraße 28 in Egenburg liegt im Umgriff des Bebauungsplanes „Egenburg Süd, Grundstück Kalmbach“.

Der Eigentümer dieses Grundstücks hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes eingereicht. Es wird beabsichtigt das bestehende Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus umzubauen.

Geplant wird ein Anbau nach Süden incl. Balkon mit einer Tiefe von ca. 5,75 m, sowie eine Terrassenüberdachung laut des beiliegenden Lageplanes.

Um den geplanten Umbau realisieren zu können müsste laut Antragsteller der bestehende Bebauungsplan in einigen Punkten geändert bzw. angepasst werden.

bestehender Bebauungsplan:

Punkt 1.3.2:

Grundflächenzahl GRZ: 0,2
Geschoßflächenzahl GFZ: 0,4

Punkt 1.6.2:

Wandhöhe max. 4,00 m über natürlichem Gelände

Zulässige Haustiefe max. 12,00 m

Zulässige Kniestockhöhe max. 0,40 m

geänderter Bebauungsplan:

Grundflächenzahl GRZ: 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ: 0,5

Wandhöhe max. 4,00 m über OK EG
Fußbodenhöhe

Festsetzung entfernen

Festsetzung entfernen

Zusätzlich wird beantragt die bestehende Baugrenze um 6,00 m Richtung Süden zu erweitern.

Der bestehende Schuppen im süd-östlichen Teil des Grundstücks ist genehmigungspflichtig, wurde jedoch ohne Bauantrag errichtet. Der Antragsteller bittet um „Aufnahme“ in den Bebauungsplan.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der beantragten Bebauungsplanänderung zu.
Die Problematik des genehmigungspflichtigen Schuppens ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bzw. eines eventuellen Bauantragsverfahrens separat zu prüfen.
Die Stellplätze sind auf Grundlage der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.
Die Kosten für die Bebauungsplanänderung sind vom Antragsteller zu tragen. Ein entsprechender Planungskostenübernahmevertrag ist abzuschließen.
Für die Durchführung des Verfahrens ist durch die Verwaltung ein Fachbüro zu beauftragen.
Eine Überprüfung des Geltungsbereichs (Änderung) ist mit dem Planungsbüro abzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

8 Festlegung der Sitzungstermine des Gemeinderates Pfaffenhofen a.d. Glonn für das Jahr 2025

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 2025 werden folgende Sitzungstermine festgelegt:

20. Januar
10. Februar
10. März
31. März
28. April
19. Mai
16. Juni
14. Juli
04. August
25. August
15. September
06. Oktober
27. Oktober
17. November
08. Dezember

Abstimmungsergebnis: 13:0

Harald Mang
2. Bürgermeister

Michael Schwaak
Schriftführer