

# Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn



**Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom  
16.12.2024**

## 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. ortsüblich bekanntgemacht wurden.
<b>Anwesend</b>	<b>Von den 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) Gemeinderates sind 14 anwesend.</b> Zech, Helmut Aschenbrenner, Christina ab 19:38 Uhr Berglmeir, Stefan Hartmann-Brockhaus, Tobias Kalmbach, Georg Kalmbach, Richard Lampl, Stefan Mang, Harald Merk, Florian Naßl, Bernhard Steinhart, Marianne Weiß, Andreas Wild, Stefan Wolf, Manfred
<b>Es fehlen entschuldigt</b>	Klein-Kennerknecht, Margarete  Der Vorsitzende stellt fest, dass Sitzung des Gemeinderates somit nach Art. 33 KommZG beschlussfähig ist.
<b>Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift</b>	Die letzte öffentliche Sitzungsniederschrift vom 04.11.2024 wird ohne Einwand genehmigt. 13 : 0

## 1 Informationen

### Sachverhalt:

Tagesordnungspunkte aus der vorletzten nichtöffentlichen Sitzung vom 4.11.2024, für die die Veröffentlichung beschlossen wurde:

- Der Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau wurde festgestellt, die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn stimmt den dazu in der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüssen zu.
- Der Auftrag für die Änderung der Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Baugebiet „Neue Wohnformen Egenburg II“ wurde an ein Ingenieurbüro vergeben.
- Der Pachtvertrag für das gemeindliche Flurstück Nr. 226 Gemarkung Weitenried wurde nach Ablauf ab 1.1.2025 für weitere fünf Jahre verlängert, nachdem die Verpachtung im Vorfeld öffentlich ausgeschrieben wurde.
- Ein Darlehen der Gemeinde über 900.000 €, für das zum 15.11.2024 die Zinsbindung ausläuft, wird mit einer fünfjährigen Zinsbindung prolongiert.

Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 25.11.2024, für die die Veröffentlichung beschlossen wurde:

- Die Urkunde über den Kauf des Grundstücks FINr. 79 Gem. Pfaffenhofen a.d. Glonn wurde genehmigt.
- Die Urkunde über einen Grundstückstausch (FINrn. 89 und 90 Gem. Weitenried und eine Teilfläche aus FINr. 617 Gem. Pfaffenhofen a.d. Glonn) wurde genehmigt.
- Die befristete Vermietung der ehemaligen Praxisräume im Rathaus (Hauptstr. 14, EG) für eine gewerbliche Nutzung wurde beschlossen.

Bürgermeister Zech informiert über folgende weitere Punkte:

- Rückblick Christkindlmarkt im Räuberwald:  
Es hat alles gut funktioniert, Bgm. Zech bedankt sich bei GRin Steinhart für die gute Organisation.
- Besichtigungstermin für Gemeinderat:  
am Dienstag, 21.1.2025, 18:00 Uhr, besichtigt der Gemeinderat das „Betreute Wohnen mit Tagespflege“ in Ried, Bachernstr. 20, bitte Termin vormerken
- Kommunale Wärmeplanung:  
Die Ausschreibung ist beendet, ein geeigneter und wirtschaftlicher Bieter wurde gefunden. Sobald alle beteiligten Gemeinden der Auftragserteilung zugestimmt haben, soll Anfang Januar 2025 der Zuschlag erteilt und dann zügig mit der Umsetzung begonnen werden.
- Busverbindungen nach dem Fahrplanwechsel ab Dezember 2024:  
Mit dem Fahrplanwechsel zum 15.12.2024 werden die Fahrzeiten und Taktung der Linie 721 verbessert und in die Abendstunden deutlich ausgeweitet. Mit der neuen Bushaltestelle „Am Innovationspark Egenburg“ werden Fahrten zum Arzt, zur Physiopraxis oder zur Poststelle möglich und teilweise die Gehentfernung von Nutzern aus Egenburg verringert.
- Schlüsselzuweisungen im Jahr 2025:  
2025 werden 25.202.868 € Schlüsselzuweisungen an die Gemeinden im Landkreis Dachau verteilt, der Landkreis selbst erhält weitere 26.426.824 €. Die Gemeinde Pfaffenhofen ist eine der fünf Landkreisgemeinden, die aufgrund der guten Steuerkraftzahlen auch im nächsten Jahr keine Schlüsselzuweisungen erhält.

## 2 Behandlung der Anträge, Wünsche und Hinweise aus der Bürgerversammlung vom 15.11.2024

### Sachverhalt:

Die Bürgerversammlung fand am 15.11.2024 in der Gaststätte Kolchida statt. Dem Gemeinderat wurde mit Einladung zur Sitzung eine Kopie des Protokolls zur Bürgerversammlung vom 15.11.2024 übersandt.

1. Mäharbeiten im gemeindlichen Gebiet

Herr Oliver Akontz hat in der Bürgerversammlung am 15.11.2024 bemängelt, dass der Straßenrand an der Hauptstraße beim Eichenweg zu wenig gemäht wird. Aus diesem Grund beantragt er, dass das Straßenbegleitgrün öfter und nicht nur am Rand gemäht wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Mäharbeiten im gemeindlichen Gebiet erfolgen aktuell zweimal im Jahr, einmal für die Gewährleistung der Verkehrssicherheit und einmal im Herbst.

2. Räum- und Streuplan der Gemeinde

Herr Oliver Akontz hatte in der Bürgerversammlung mitgeteilt, dass es im Eichenweg im letzten Winter mehrmals sehr glatt war. Er beantragt den Eichenweg in den Räum- und Streuplan der Gemeinde mit aufzunehmen.

**Beschluss:**

zu Ziffer 1:

Der Gemeinderat beschließt die aktuelle Vorgehensweise der Mäharbeiten, einmal für die Verkehrssicherheit und einmal im Herbst, beizubehalten.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

**Beschluss:**

zu Ziffer 2:

Der Gemeinderat beschließt, dass der Räum- und Streuplan nicht abgeändert wird. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Streukiste im Eichenweg aufzustellen.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

**3 Befestigung eines Teilstücks Feldweg Ziegelstatt**

**Sachverhalt:**

Geländebedingt kommt es bei selbst geringen Regenereignisse immer wieder zu starken Ausschwemmungen am bestehenden Kiesweg. Um hier dauerhaft und finanziell eine günstige Lösung darzustellen, schlägt die Verwaltung vor den Weg mit einer Tragdeckschicht mit seitlichem Gefälle auszubilden.

Die Maßnahme sollte im Zuge des Ausbaus der Ziegelstattstraße ausgeschrieben und umgesetzt werden. Der bestehende Unterbau soll verwendet werden. Kostenpunkt ca. 28.000 Euro nach einer ersten Schätzung. Der Einlaufpunkt an der Ziegelstattstraße wurde bei der Kanalplanung bereits berücksichtigt.

Anlage Bild und Lageplan

**Beschluss:**

Wenn der Haushalt 2025 finanzielle Spielräume ermöglicht ist diese Maßnahme entsprechend einzuplanen und die erforderlichen Aufträge dürfen vergeben werden. Die Ausbaubreite soll ca. 3,5 m betragen, der Ausbau soll auch noch den Kreuzungsbereich Nußbaumstr. und Feldweg Richtung Holzstraße umfassen.

**Abstimmungsergebnis: 12:2**

## 4 Widmung des öffentlichen Feld- und Waldweg "Verlängerung eines bestehenden gewidmeten öffentlichen Feld- und Waldweges Flst 147 gem. Pfaffenhofen a.d. Glonn"

### Sachverhalt:

Bei Überprüfung eines öffentlichen Feld- und Waldweges wurde festgestellt, dass ein Teilstück des bestehenden Weges nicht gewidmet ist. Dieser läuft parallel zur Ortsverbindungsstraße Pfaffenhofen a.d. Glonn Richtung Unterumbach vor der Brücke über die ST 2052 im westlichen Bereich. Hier handelt es sich um die Flurstücke 589/2, 615/8 (im Eigentum der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn) und um das Flurstück 614/1 (im Eigentum des Freistaat Bayern). Der Freistaat Bayern vertr. durch das staatliche Bauamt Freising, Servicestelle München, überträgt der Gemeinde entschädigungslos nach dem BayStrWG die Verkehrsfläche zu 365 m<sup>2</sup> als Baulastträger. Der dazugehörige Grundbuchberichtigungsantrag wurde der Gemeinde bereits zugesandt.

### Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Verlängerung eines bestehenden gewidmeten öffentlichen Feld- und Waldweges gem. dem Bayrischen Straßen- und Wegegesetzes zum öffentlichen Feld- und Waldweg zu widmen. Weiterhin ist der Grundbuchantrag zu stellen und der Bürgermeister wird ermächtigt, die angesprochenen Flächen in das Eigentum der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn zu übernehmen.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 5 Generelle Vorgehensweise Bearbeitung Bankette an gemeindlichen Straßen

### Sachverhalt:

Im Durchschnitt wird angenommen, dass sich die Straßenbankette pro Jahr um ca. 2 bis 4 mm durch Staubentwicklungen und die Umwandlung von Schnittgut in Humus erhöhen. Für die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn als Straßenbaulastträger bedeutet das, dass sich innerhalb von 10 Jahren das Bankett um ca. 2 bis 4 cm erhöht und dadurch das Abfließen von Oberflächenwasser von der Fahrbahn verhindert wird. Um dies regelmäßig zu gewährleisten, fand bisher nach Bedarf das „Abhobeln“ des Banketts mittels Bagger und Abfuhr des entsprechenden Oberbodens statt.

Da die Kosten nunmehr eine immer größere Bedeutung bekommen schlägt die Bauhofleitung das Fräsen der Bankette vor. Dabei wird das anfallende Material in den anliegenden Acker oder Wiesenfläche gleichmäßig verteilt und verbleibt somit in der Regel dort, wo es größtenteils entstanden ist.

Einen Konflikt könnte es mit den anliegenden Grundstückseigentümern geben, da dies eventuell nicht von allen Eigentümern akzeptiert wird. Um diesen Konflikt zu entschärfen, sollten die Arbeiten nicht vor dem Abernten der anliegenden Grundstücke durchgeführt werden, sprich nicht vor Anfang September des Jahres und dann auch nur bedingt unter der Berücksichtigung von Sonderkulturen wie z.B. Kraut oder anderen Feldfrüchten. In diesen Fällen sind die Bankette/Grundstücke zu einem späteren Zeitraumen zu bearbeiten.

Die Vorgehensweise soll in der nächsten Bürgerinfo den Grundstückseigentümern vorgestellt werden. Zusätzlich soll bei entsprechend notwendigen Arbeiten die Wegstrecke auf der Homepage der Gemeinde vorgestellt werden, damit die Eigentümer eine eventuelle Bepflanzung zeitlich planen können. Die Information über die geplante Maßnahme soll im Rahmen der Jagdversammlungen von den dort anwesenden Gemeinderatsmitgliedern an die Jagdvorstände übermittelt werden.

### Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet die oben aufgezeigte Vorgehensweise mit den entsprechenden Informationen an die Grundstückseigentümer. Dies erfolgt unter der Bedingung, dass die Bankette vor dem Abfräsen auf Flaschen und sonstigen Unrat geprüft und abgesammelt werden.

Zusätzlich zu den Ortsverbindungsstraßen sollen auch die Feldwege abgefräst werden, allerdings nur auf konkrete Anfrage der jeweiligen Anlieger.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 6 Halteverbot Schusterberg in Egenburg

### Sachverhalt:

Es wurde wiederholt festgestellt, dass in Egenburg am Schusterberg durch ständig abgestellte Fahrzeuge und die schlecht einsehbare Straßenführung der Verkehr stark behindert wird. Hier kommt es immer wieder zu gefährlichen Situationen im Bus- und PKW-Verkehr. Es soll ein beidseitiges Halteverbot bergabwärts bis zur ersten Grundstückseinfahrt und bergauf auf der gesamten Strecke aufgestellt werden (siehe beiliegendem Plan).

Die Begehung mit einem Vertreter der PI Dachau fand am 23.10.2024 statt. Dieser sieht keine Notwendigkeit zum Aufstellen von Halteverbotsschildern.

In einem Schreiben vom 5.12.2024 stellen Anlieger der Straße Am Reißmoos offensichtlich bereits eine Nutzung dieses Siedlungsgebiets als Ausweichroute fest.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Aufstellung von Halteverbotsschildern am Schusterberg wie vorgeschlagen zu.

**Abstimmungsergebnis: 13:1**

## 7 29. Flächennutzungsplanänderung Egenburg im Gebiet des Bebauungsplanes „Neue Wohnformen Egenburg II“

### 7.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden §§ 3(1) und 4(1) BauGB

### 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.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.11.2024 den Vorentwurf zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Neue Wohnformen Egenburg II“ gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Diese fand vom 11.11.2024 bis 06.12.2024 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung werden in diesem Beschlussvorschlag behandelt.

Von Bürgern gingen **keine** Stellungnahmen ein.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband München

- Landratsamt Dachau, Bauleitplanung
- Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle
- Wasserwirtschaftsamt München
- Deutsche Telekom
- Bay. Landesamt für Denkmalspflege
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
- Bund Naturschutz
- Landesbund für Vogelschutz, KG Dachau
- Bayernwerk netz
- Altonetz
- Vodafone Kabel Deutschland
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe
- Gemeinde Eurasburg
- Gemeinde Egenhofen
- Gemeinde Ried
- Gemeinde Mittelstetten
- Gemeine Odelzhausen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Gemeinde Ried
- Gemeinde Mittelstetten
- Bay. Landesamt für Denkmalspflege
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
- Bund Naturschutz
- Landesbund für Vogelschutz, KG Dachau
- Altonetz

Stellungnahmen ohne Anregungen oder Einwände abgegeben:

- RPV München vom 05.12.2024
- Gemeinde Egenhofen vom 11.11.2024
- Gemeinde Odelzhausen vom 12.11.2024
- Gemeinde Eurasburg vom 18.11.2024
- Wasserwirtschaftsamt München vom 20.11.2024
- Tyczka Energy GmbH vom 22.11.2024
- Vodafone Deutschland GmbH vom 27.11.2024
- Deutsche Telekom vom 02.12.2024

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung abgegeben:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 12.11.2024
- Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange vom 12.11.2024
- Landratsamt Dachau, Unter Naturschutzbehörde vom 02.12.2024
- Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz vom 12.11.2024
- Landratsamt Dachau, Umweltrecht vom 29.11.2024 → Behandlung auf Ebene des Bebauungsplanes
- Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle vom 18.11.2024 → Behandlung auf Ebene des Bebauungsplanes
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe vom 26.11.2024 → Behandlung auf Ebene des Bebauungsplanes

Bayernwerk netz vom 02.12.2024 → Behandlung auf Ebene des Bebauungsplanes

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen im Sachverhalt zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 7.1.1 Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde vom 12.11.2024

### Sachverhalt:

#### Vorhaben

Die Gemeinde beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau zu schaffen. Vorgesehen sind 10 Baufenster in zwei Baufeldern. Gemäß Planunterlagen sind im WA1 neun Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen mit ein bis zwei Wohneinheiten je Gebäude. Im WA 2 ist ein Wohngebäude mit bis zu acht Wohneinheiten möglich. Das ca. 0,6 ha große Areal schließt südwestlich an bestehende Wohnbebauung des Ortsteils Egenburg an. Nordöstlich und südöstlich grenzen Wohnbauflächen an. Im Süden und im Westen befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Der Planumgriff ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll künftig als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt werden und entsprechend als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden

#### Bewertung

Vorgesehen ist neben der Schaffung von Baurecht im WA1 für Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten des Weiteren ein Mehrfamilienhaus im WA2 mit bis zu 8 Wohneinheiten. Nach LEP 3.1.1 G soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, aber auch des Flächensparens und der genannten Maßgabe einer nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung (RP 14 B II G 1.2 und 1.6 sowie LEP 3.1.1 G) wird begrüßt, dass die Gemeinde zusätzlich zur Wohnbauentwicklung mit Einzel- und Doppelhäusern im WA 2 kompaktere Siedlungsformen andenkt. Es wird grundsätzlich empfohlen, sich intensiv mit den Veränderungen der Altersstruktur zu beschäftigen und Alternativen zu Einfamilien- und Doppelhäusern in barrierefreien und altersgerechten Wohnformen zu schaffen, um für die Herausforderungen des demographischen Wandels vorbereitet zu sein. Es wird daher ebenfalls angeregt den Umfang dieser kompakterer Wohnbauformen im Rahmen der vorliegenden Planung zu überdenken und zu überprüfen, ob ein größeres Maß an dichteren Wohnformen anstelle von Wohnraumschaffung in Einfamilien- und Doppelhäusern möglich ist, auch aufgrund des in der Begründung ausgeführten Bevölkerungswachstums der Gemeinde.

Gemäß Begründung wird in dem ca. 0,6 ha großen Plangebiet von bis zu 20 Wohneinheiten ausgegangen. Gemäß Satzung sind 26 Wohneinheiten möglich, wenn die zulässigen 8 Wohneinheiten des WA 2 ausgeschöpft werden. Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2,47 Personen pro Wohneinheit (Statistisches Landesamt 2021) kann überschlägig mit o.g. Vorhaben Wohnraum für bis zu 64 Personen geschaffen werden. Die Begründung bezieht sich auf Bevölkerungswachstum und eine vorhandene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung sind jedoch grundsätzlich vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Begründung zur Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen im gesamten Gemeindegebiet ist in die Unterlagen aufzunehmen (LEP 3.2 Z, RP 14 B II Z 4.1). Zu den Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen verweisen wir auch auf die Auslegungshilfe des StMWi – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 15.09.2021). Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter Flächensparoffensive Bayern:

Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierter Bedarfsnachweis (flaechensparoffensive.bayern) <https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/festlegungen-der-landesentwicklung-und-standardisierter-bedarfsnachweis/> veröffentlicht.

Für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen sollen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigt werden (LEP 3.1.2 G, RP 14 B II Z 3.1). Diesem Aspekt kommt insbesondere in kleineren Ortsteilen Bedeutung zu. Hingewiesen sei für die generelle Betrachtung der Verschränkung von Siedlungsentwicklung und Mobilität auch auf die Ergebnisse des Projekts „Siedlungsentwicklung und Mobilität“, dessen Ziel die Schaffung günstiger Voraussetzungen für eine auf den Umweltverbund orientierte Mobilität und langfristig bezahlbare Siedlungsentwicklung war. Die Gemeinde Pfaffenhofen war Teil der Untersuchung. Ortsteile, die sich für eine verstärkte Siedlungsentwicklung eignen, sind dort genannt. Aufgrund der Taktung des ÖPNV und des Einzugsbereichs der Haltestellen wird darin die Priorisierung der Nutzung der Flächenpotenziale am Hauptort und im Ortsteil Egenburg empfohlen.

## Ergebnis

Die Planung steht bei Beachtung bzw. Berücksichtigung o.g. Ziele und Grundsätze den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Die Unterlagen sind in Bezug auf die vorhandenen Flächenpotenziale und deren Verfügbarkeit zu ergänzen.

## **Abwägung**

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden die im Flächennutzungsplan ohne verbindliche Bauleitpläne dargestellten Wohnbauflächen beschrieben.

Dabei handelt es sich um die Ortsteile Egenburg, Pfaffenhofen, Unterumbach und Ebersried mit einer Fläche von insgesamt etwa 2 ha. Die genannten Areale entstammen dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007.

Diese für eine Wohnnutzung vorgesehenen Flächen konnten von der Gemeinde aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit bisher nicht weiterentwickelt werden.

Die im Gemeindegebiet darüber hinaus vorhandenen Ortsteile bzw. Siedlungsflächen stellen keine geeigneten Siedlungseinheiten für eine städtebauliche Weiterentwicklung dar.

Weiter werden in der Begründung vorhandene Baulücken mit Baurecht thematisiert. Dabei wird ausgeführt, dass in Pfaffenhofen, Unterumbach und Egenburg innerhalb von Bebauungsplänen für eine Wohnnutzung derzeit etwa 50 Baulücken mit Baurecht vorhanden sind. In Egenburg selbst bestehen aktuell etwa 14 erschlossene Baugrundstücke. Darüber hinaus ist von zusätzlich nicht abschließend quantifizierten Baulücken innerhalb gemischter Bauflächen oder nach § 34 BauGB nutzbare Flächenanteile innerhalb der Siedlungsflächen im Gemeindegebiet auszugehen.

Diese Flächen befinden sich meist in Privateigentum, stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung und können von der Gemeinde daher nicht mobilisiert werden. Wie der Begründung zu entnehmen ist, kann die Gemeinde derzeit vier Baugrundstücke in Unterumbach (Baugebiet Am Sonnenhang) und eines an der Hauptstraße in Egenburg anbieten.

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Flächenpotenziale und deren Verfügbarkeit sind somit der Begründung bereits zu entnehmen.

Bzgl. der Berücksichtigung der demografischen Entwicklung sowie der Anzahl an Wohneinheiten wird auf die Abwägung und Beschlussfassung zum Bebauungsplan verwiesen.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf die Begründung sowie den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 7.1.2 Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange vom 05.12.2024

### **Sachverhalt:**

Die letzte große Flächennutzungsplanänderung war die Aufstellung der 7. FNP-Änderung mit „Integration des Landschaftsplans und Anpassung an die digitale Flurkarte; Bekanntmachung am 26.02.2007. Es wird der Gemeinde deshalb dringend geraten, nach 17 Jahren den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet fortzuschreiben.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 7.1.3 Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde vom 02.12.2024

### **Sachverhalt:**

#### Zu Ziffer 4.1.2 Boden und Wasser (Umweltbericht)

Das Geländeprofil des Plangebiets weist ein Gefälle Richtung südlich gelegenen Gewässers (namenlos, III. Ordnung) auf. Das überplante Gebiet liegt innerhalb des durch die amtliche Wasserwirtschaft definierten wassersensiblen Bereichs. Zudem handelt es sich laut BayenAtlas um einen Bodenkomplex aus Hang-Gleye, Quellengleye und Gleye, die als grundwasserbeeinflusste Böden gelten. Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen stellen immer einen großflächigen und erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, der zu einem dauerhaften Verlust gewachsenen Bodens und den damit zusammenhängenden Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern einhergeht. Daher sollten aufgrund des ökologisch sensiblen Bereichs in jedem Fall wirksame Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe getroffen werden. Aus diesem Grund gilt es die weitest gehende Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende städtebauliche Gestaltung zu beachten.

#### Zu Ziffer 8 Zusammenfassung (Umweltbericht)

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die im Umweltbericht erwähnte mögliche Siedlungserweiterung nach Westen als kritisch eingestuft. Mit dieser 29. Änderung des Flächennutzungsplans ergäbe sich ein abgerundetes Ortsbild im direkten Anschluss an den nördlichen Siedlungsbereich und der durchgängigen Ortsrandeingrünung. Ein weiterer Ausbau der Bebauung in Richtung Westen würde erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auf die am aktuellen Ortsrand gelegenen Ausgleichsflächen bedeuten. Dies sollte aus Sicht des Naturschutzes unterbleiben.

### **Abwägung**

Die Bodeneigenschaften sind im Umweltbericht beschrieben. Darüber hinaus werden bei jeglicher neu in Anspruch genommenen Bauflächen Böden überbaut und deren Funktion beeinträchtigt bzw. die Funktionen gehen verloren.

Gerade für den vorliegende Änderungsbereich – der östliche Teil ist bereits erschlossen – ergibt sich eine flächensparende Erschließung. Darüber hinaus liegen Schmutz- und Regenwasserkanal in der überplanten Fläche bereits vor. Einer Erweiterung der Siedlungsflächen nach Westen wird von der Gemeinde derzeit nicht beabsichtigt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis und hält an der Planung fest.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 7.1.4 Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz vom 12.11.2024

### **Sachverhalt:**

Auf Seite 1 ist nicht die aktuelle 29. Änderung in Egenburg dargestellt, sondern vermutlich die 28. Änderung des FNP. Wir bitten die Darstellung auf den Änderungsbereich in Egenburg zu aktualisieren.

In der Plandarstellung wird neben der Ausweisung von Wohnbauflächen auf Flur-Nr. 79 auch die Fläche des P+M Parkplatzes im Innovationspark Egenburg geändert bzw. vergrößert.

Sowohl in der Plandarstellung als auch im Umweltbericht fehlen Erläuterungen zu dieser Änderung. Wir bitten ggf. um Ergänzung bzw. bei einer nicht geplanten Änderung des Parkplatzes um eine Anpassung der Darstellung.

### **Abwägung**

Die falsche Lage auf dem Deckblatt der FNP-Änderung ist bereits bekannt und wird geändert.

Im Bereich des thematisierten P+M Parkplatzes wird die 27. Änderung des FNP mit dem Mischgebiet „Innovationspark“ vom 12.07.2021 dargestellt. Der ursprüngliche P+M Parkplatz aus dem Jahr 2018 wurde in der 24. Änderung dargestellt und Teile der Parkplatzfläche mit der 27. Änderung in ein Mischgebiet umgewidmet.

## 24. Änderung des FNP



## 27. Änderung des FNP

### Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 7.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

### Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Neue Wohnformen Egenburg II“ in der Fassung vom 16.12.2024.

Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 8 Bebauungsplan "Neue Wohnformen Egenburg II"

### 8.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden §§ 3(1) und 4(1) BauGB

#### 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.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.11.2024 den Vorentwurf zum Bebauungsplan „Neue Wohnformen Egenburg II“ gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Diese fand vom 11.11.2024 bis 06.12.2024 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan werden in diesem Beschlussvorschlag behandelt.

Von Bürgern ging eine Stellungnahmen ein.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband München
- Landratsamt Dachau, Bauleitplanung
- Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle
- Wasserwirtschaftsamt München
- Deutsche Telekom
- Bay. Landesamt für Denkmalspflege
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
- Bund Naturschutz
- Landesbund für Vogelschutz, KG Dachau
- Bayernwerk netz
- Vodafone Kabel Deutschland
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe
- Altonetz
- Gemeinde Eurasburg
- Gemeinde Egenhofen
- Gemeinde Ried
- Gemeinde Mittelstetten
- Gemeine Odelzhausen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Gemeinde Ried
- Gemeinde Mittelstetten
- Bay. Landesamt für Denkmalspflege
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
- Bund Naturschutz
- Landesbund für Vogelschutz, KG Dachau
- Altonetz

Stellungnahmen ohne Anregungen oder Einwände abgegeben:

- RPV München vom 05.12.2024
- Gemeinde Egenhofen vom 11.11.2024
- Gemeinde Odelzhausen vom 12.11.2024
- Gemeinde Eurasburg vom 18.11.2024
- Wasserwirtschaftsamt München vom 20.11.2024
- Tyczka Energy GmbH vom 22.11.2024
- Vodafone Deutschland GmbH vom 27.11.2024
- Deutsche Telekom vom 02.12.2024

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben:

- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde vom 12.11.2024
- Landratsamt Dachau, Unter Naturschutzbehörde vom 02.12.2024
- Landrastamt Dachau, Umweltrecht vom 29.11.2024
- Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle vom 18.11.2024
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe vom 26.11.2024

Bayernwerk netz vom 02.12.2024

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen im Sachverhalt zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

### 8.1.1 Bürger / Anwohner vom 05.12.2024

#### **Sachverhalt:**

Bezugnehmend auf den derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans „Neue Wohnformen Egenburg II“ (WA 22) möchten wir als Anwohner unsere Bedenken hinsichtlich der aktuell gültigen Geschwindigkeitsbegrenzung im Zusammenhang mit der Erweiterung der Siedlung anmelden.

Die derzeitige Geschwindigkeitsbegrenzung liegt bei innerorts üblichen 50 km/H. Da auf den Straßen der Siedlung rechtmäßig keine Gehwege oder Abgrenzungen vorhanden sind, werden diese gezwungenermaßen gleichzeitig von Fußgängern, Fahrradfahrern, spielenden Kindern, älteren Menschen (Teilweise mit Gehbehinderung), Pkws, Sprintern (insbesondere Paketzusteller & Post/DHL), Lkws, Traktoren und saisonbedingt Erntefahrzeugen genutzt. Zeitgleich sind die Straßen so schmal, dass selbst zwei Pkws nur mit Ausweichen auf Einfahrten oder Parkplätzen aneinander vorbei rangieren können, wobei zweite an Wochenenden und ab nachmittags bereits sehr regelmäßig alle voll belegt sind.

In den letzten Monaten ist zudem vermehrt feststellbar, dass die Straßen der Siedlung auch als Abkürzung des Durchgangsverkehrs genutzt werden.

Darüber hinaus sind in letzter Zeit bereits häufiger Gefahrensituationen für unsere Kinder beobachtet worden. Selbstverständlich führen wir bereits intensive Gespräche mit unseren Kindern, um sie für das Gefahrenpotenzial zu sensibilisieren – insbesondere da auch für Kinder die Einsicht zwischen den parkenden Autos erst sehr spät möglich ist. Dennoch gab es allein in diesem Jahr leider mehrere Gefahrensituationen, wo Kinder nicht die notwendige Aufmerksamkeit beim Betreten oder Befahren der Straße aufbrachten und so eine verschärfte Bremsung der Autofahrer erforderte. Beim Fahren der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h wäre ein Zusammenprall unvermeidbar.

Die derzeitige Planung sieht eine gerade ausgerichtete südliche Verlängerung der in Hanglage befindlichen Straße „Am Reißmoos“ vor. Diese wird sicherlich insbesondere in Fahrtrichtung von Nord nach Süd (Hanglage) zu höheren gefahrenen Geschwindigkeiten ohne jegliche „Rechts- vor links“-Einschränkung führen.

Durch die Erweiterung der Siedlung ist zugleich mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen - zum einen während der Bauphase durch viel LKW- und Baustellen-Verkehr als auch danach durch erwartungsgemäß doppelt so viele Wohneinheiten.

Vermutet wird außerdem, dass der Durchgangsverkehr mehr werden wird, wenn die Straßen „Weiherweg“ und „Am Reißmoos“ die „Hauptstraße“ mit der Straße „Am Schusterberg“ in Richtung Ebersried mit nur einer Kurve abkürzen und nicht wie bisher mit mehreren Schikanen.

Wir Anwohner sind außerdem der Überzeugung, dass bei Beachtung der StVO § 1 (Die Teilnahme am Straßenverkehr erfordert ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht) an beschriebenen Stellen keinesfalls mehr als 30 km/h gefahren werden dürfte. Leider wird dies nicht durch alle Mitbürger berücksichtigt.

Seit der Eröffnung des Kindergartens ist und bleibt unsere Straße für viele Kinder der Kindergarten- oder Schulweg (zum Bus / zukünftige Bushaltestelle bei Kindergarten). Durch den Ausbau der Siedlung wird die Frequenz der Nutzung weiter verstärkt werden.

Wir möchten daher zur Reduzierung des Gefahrenpotenzials für alle Beteiligten – vor allem aber unserer Kinder - die zwingend erforderliche Maßnahme einer Geschwindigkeitsbegrenzung und Verkehrsberuhigung bevorzugt als „Spielstraßen / verkehrsberuhigten Bereich“ oder zumindest „Zone 30“ insbesondere im Rahmen der Erweiterung der Siedlung über „Neue Wohnformen II“ beantragen.

Bei Rückfragen stehen wir als Anwohner sehr gerne jederzeit für einen Dialog mit allen Parteien und der Straßenverkehrsbehörde zur Verfügung und bedanken uns bereits vorab für die Prüfung und Durchsetzung der dringend erforderlichen Maßnahme.

## Abwägung

Das Thema Verkehrsberuhigung ist in bestehenden Wohngebieten und besonders auch bei Ergänzungen und Schaffung von weiteren Bauparzellen ein sehr wichtiges Thema für die Anlieger, welche kleine Kinder haben. Zum Schutz aller Verkehrsteilnehmer nimmt diese Problematik deshalb schon seit vielen Jahren einen besonderen Stellenwert in der Agenda der Gemeinde ein.

Wie in der Stellungnahme beschrieben, wurde bei der damaligen Ausweisung des oberen Baugebiets bewusst auf breite Straßen verzichtet um ein schnelles Befahren für die Verkehrsteilnehmer zu begrenzen. Die Erfahrungen machen deutlich, dass breite Straßen mit begleitenden Gehwegen regelmäßig zu höheren Geschwindigkeiten führen.

Durch die Anlage der Erschließung und der nachfolgenden Bebauung der Grundstücke ergeben sich für die umgebende Wohnnutzung unvermeidbare aber auch zeitlich begrenzte Verkehrsbelastungen durch Baufahrzeuge etc.. Dies ist nicht auf die vorliegende Siedlungserweiterung begrenzt, sondern gilt für alle neuen Baugebiete. Dies war die letzten 10-15 Jahren auch bei der Entwicklung der Bauflächen im Westen von Egenburg und damit auch bei der Errichtung der bestehenden Wohngebäude der Anwohner der Fall.

Die Befürchtung, wonach sich durch die Wohngebiete im Südwesten von Egenburg und insbesondere durch die jetzige Siedlungserweiterung ein wesentlicher Durchgangsverkehr entwickelt, wird nicht geteilt. Von Ebersried zur ST 2052 besteht die dortige Kreisstraße DAH 7 und über die Straße Schusterberg besteht in Egenburg eine funktionale Anbindung zur Hauptstraße. Ein Zeitgewinn über den Weiherweg und die Straße Am Reißmoos zur Hauptstraße und weiter auf die ST 2052 ist weder durch die Verkehrsführung durch die Wohngebiete noch durch die Wegelänge realistisch.

Die Gemeinde sieht regelmäßig öffentliche Stellplätze innerhalb der Verkehrserschließung vor. Darüber hinaus ist jeder Grundstückseigentümer selbst gefragt, Stellplätze auf den eigenen Grundstücken zu errichten. Das Problem bzw. die Gefahren des Straßenverkehrs können damit auch von den Bewohnern selbst angegangen werden, indem die eigenen Pkw nicht dauerhaft auf den öffentlichen Stellplätzen geparkt, sondern dafür die eigenen Grundstücksflächen verwendet werden. Ggf. ist hier eine Anpassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung mit einer Erhöhung der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit auf den Baugrundstücken zielführend.

Generell können im Bebauungsplan keine Verkehrsregelungen oder Geschwindigkeitsbegrenzungen festgesetzt werden. Die Möglichkeit, verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen mit einem Nebeneinander von Pkw, Fußgänger und Radfahrer vorzusehen, wird letztlich auch durch die Breite der

Wohnstraßen erreicht. Der Vorschlag der Bürger zur Verkehrsberuhigung ist daher abgekoppelt von dem Bauleitplanverfahren in einem anderen Tagesordnungspunkt des Gemeinderates zu thematisieren.

Generell bittet die Gemeinde alle Verkehrsteilnehmer im Sinne des guten Miteinander und der gegenseitigen Rücksichtnahme innerhalb der Wohngebiete und sonstiger geschlossener Ortsteile immer so zu fahren, dass eine Gefährdung für dort lebende Menschen ausgeschlossen ist.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Thematik zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit besonders für die Kinder sehr ernst und wird sich in einer der folgenden Gemeinderatssitzungen mit dem Thema befassen.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 8.1.2 Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde vom 12.11.2024

### **Sachverhalt:**

#### Vorhaben

Die Gemeinde beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau zu schaffen. Vorgesehen sind 10 Baufenster in zwei Baufeldern. Gemäß Planunterlagen sind im WA1 neun Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen mit ein bis zwei Wohneinheiten je Gebäude. Im WA 2 ist ein Wohngebäude mit bis zu acht Wohneinheiten möglich. Das ca. 0,6 ha große Areal schließt südwestlich an bestehende Wohnbebauung des Ortsteils Egenburg an. Nordöstlich und südöstlich grenzen Wohnbauflächen an. Im Süden und im Westen befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Der Planumgriff ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll künftig als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt werden und entsprechend als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden

#### Bewertung

Vorgesehen ist neben der Schaffung von Baurecht im WA1 für Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten des Weiteren ein Mehrfamilienhaus im WA2 mit bis zu 8 Wohneinheiten. Nach LEP 3.1.1 G soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, aber auch des Flächensparens und der genannten Maßgabe einer nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung (RP 14 B II G 1.2 und 1.6 sowie LEP 3.1.1 G) wird begrüßt, dass die Gemeinde zusätzlich zur Wohnbauentwicklung mit Einzel- und Doppelhäusern im WA 2 kompaktere Siedlungsformen andenkt. Es wird grundsätzlich empfohlen, sich intensiv mit den Veränderungen der Altersstruktur zu beschäftigen und Alternativen zu Einfamilien- und Doppelhäusern in barrierefreien und altersgerechten Wohnformen zu schaffen, um für die Herausforderungen des demographischen Wandels vorbereitet zu sein. Es wird daher ebenfalls angeregt den Umfang dieser kompakterer Wohnbauformen im Rahmen der vorliegenden Planung zu überdenken und zu überprüfen, ob ein größeres Maß an dichteren Wohnformen anstelle von Wohnraumschaffung in Einfamilien- und Doppelhäusern möglich ist, auch aufgrund des in der Begründung ausgeführten Bevölkerungswachstums der Gemeinde.

Gemäß Begründung wird in dem ca. 0,6 ha großen Plangebiet von bis zu 20 Wohneinheiten ausgegangen. Gemäß Satzung sind 26 Wohneinheiten möglich, wenn die zulässigen 8 Wohneinheiten des WA 2 ausgeschöpft werden. Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2,47 Personen pro Wohneinheit (Statistisches Landesamt 2021) kann überschlägig mit o.g. Vorhaben Wohnraum für bis zu 64 Personen geschaffen werden. Die Begründung bezieht sich auf Bevölkerungswachstum und eine vorhandene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung sind jedoch grundsätzlich vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Begründung zur Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen im gesamten Gemeindegebiet ist in die Unterlagen aufzunehmen (LEP 3.2 Z, RP 14 B II Z 4.1). Zu den Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen verweisen wir auch auf die Auslegungshilfe des StMWi – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und

Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 15.09.2021). Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter Flächensparoffensive Bayern: Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierter Bedarfsnachweis (flaechensparoffensive.bayern) <https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/festlegungen-der-landesentwicklung-und-standardisierter-bedarfsnachweis/> veröffentlicht.

Für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen sollen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigt werden (LEP 3.1.2 G, RP 14 B II Z 3.1). Diesem Aspekt kommt insbesondere in kleineren Ortsteilen Bedeutung zu. Hingewiesen sei für die generelle Betrachtung der Verschränkung von Siedlungsentwicklung und Mobilität auch auf die Ergebnisse des Projekts „Siedlungsentwicklung und Mobilität“, dessen Ziel die Schaffung günstiger Voraussetzungen für eine auf den Umweltverbund orientierte Mobilität und langfristig bezahlbare Siedlungsentwicklung war. Die Gemeinde Pfaffenhofen war Teil der Untersuchung. Ortsteile, die sich für eine verstärkte Siedlungsentwicklung eignen, sind dort genannt. Aufgrund der Taktung des ÖPNV und des Einzugsbereichs der Haltestellen wird darin die Priorisierung der Nutzung der Flächenpotenziale am Hauptort und im Ortsteil Egenburg empfohlen.

### Ergebnis

Die Planung steht bei Beachtung bzw. Berücksichtigung o.g. Ziele und Grundsätze den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Die Unterlagen sind in Bezug auf die vorhandenen Flächenpotenziale und deren Verfügbarkeit zu ergänzen.

### **Abwägung**

Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus mit bis zu 8 Wohneinheiten folgt die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn einer bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung sowie der in der Gemeinde nachgefragten Baugrundstücke. Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Gemeinde ländlich geprägt ist und eine verdichtete urbane Bauweise mit Geschosswohnungsbau der vorhandenen Siedlungsstruktur entgegensteht. Mit der im Angebotsbebauungsplan zulässigen Nutzung schafft die Gemeinde in Bezug auf die vorhandene Bebauung ein ausgewogenes und mit dem Siedlungscharakter von Egenburg verträgliches Verhältnis zwischen Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäuser.

Der Gemeinde ist die demografische Entwicklung bewusst. Im Bebauungsplan wird empfohlen, Wohngebäude barrierefrei zu errichten. Hierzu tragen auch die im Bebauungsplan fixierten Überschreitungen der zulässigen Höhen für beispielsweise Aufzüge mit bei.

Bzgl. der vorhandenen Flächenpotenziale und deren Verfügbarkeit wird auf die Abwägung und Beschlussfassung zum FNP verwiesen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und hält an der vorgesehenen Bauweise fest.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 8.1.3 Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde vom 02.12.2024

### **Sachverhalt:**

#### Zu Ziffer 1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes (Umweltbericht)

Es wird angegeben, dass die max. Grundflächenzahl GRZ im Gebiet 0,4 beträgt. Gemäß Ziffer 4.1 des Umweltberichtes sind jedoch Überschreitungen der GRZ auf bis zu 0,7 bzw. 0,8 für gebietstypische Nebenanlagen sowie Tiefgaragen zugelassen. Das sollte einheitlich entsprechend in Ziffer 1.1 angepasst werden.

#### Zu Ziffer 3.2 Boden und Wasser (Umweltbericht)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gänzlich innerhalb des seitens der amtlichen Wasserwirtschaft definierten wassersensiblen Bereiches. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas handelt es sich zudem um Hang-Gleye, Quellengleye und Gleye, die als grundwasserbeeinflusste Böden gelten. Das Gebiet weist eine Hangneigung Richtung Süden auf.

Hier grenzt ein bestehendes Regenrückhaltebecken an. Nahe dem Regenrückhaltebecken verläuft ein Fließgewässer III. Ordnung, das in die Glonn mündet. Auf Grund der topografischen Lage sowie der Bodenbeschaffenheit wird aus Sicht des Naturschutzes - gerade auch vor dem Hintergrund der diesjährigen Starkregen- und Überschwemmungsereignisse - der überplante Bereich in Gänze, besonders aber die Verortung der Tiefgarage im gewässernahen Süden als kritisch eingestuft. Gewässernahe Flächen sollten grundsätzlich von Bebauungen aller Art freigehalten werden. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sollten daher alle baulichen Anlagen, vor allem aber die Tiefgarage deutlich nach Norden abgerückt werden.

#### Zu Ziffer 4.5 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild (Umweltbericht)

Die vorgeschriebenen Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke werden als nicht ausreichend erachtet, um eine wirksame Durchgrünung der Siedlungsfläche zu erzielen. Es wird hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen bzgl. Wohnstraßen und offenen Stellplätzen empfohlen, eine Mindestanzahl an autochthonen Bäumen pro Stellplatz aufzunehmen

#### Zu Ziffer 10.1 Lage und derzeitige Nutzung der Ausgleichsfläche (Umweltbericht)

Die Maßnahmen auf der geplanten Ausgleichsfläche wurden bereits ausgeführt und können in vollem Umfang anerkannt werden. Es sind nun lediglich Maßnahmen der fachgerechten Erhaltungspflege erforderlich.

#### Zur Planzeichnung:

Die südwestliche Straßenabzweigung des Flurstücks 75/1 führt in die freie Feldflur und begründet somit keine Notwendigkeit für einen versiegelten Bodenbelag. Dieser Abschnitt sollte daher als durchlässiger Wiesenweg belassen werden.

Bezüglich der evtl. geplanten Siedlungserweiterung Richtung Westen wird auf die naturschutzfachliche Stellungnahme zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren hingewiesen. Die Annahme hierzu begründet sich in der grafischen Darstellung von der Verlängerung des Weiherwegs. Des Weiteren sollte die private Grünfläche durchgängig, d.h. ohne Straßenunterbrechung, an die geplante Gehölzpflanzung angeschlossen werden. Dies gewährleistet eine ökologisch wertvolle Ortsrandeingrünung, die u.a. Kleinsäugern und Vögeln wichtige Lebensräume und Nahrungshabitate bieten.

#### Hinweis zur bestehenden Ausgleichsfläche:

Dachau, den 02.12.2024

Im Umweltbericht wird unter Ziffer 3.2 Arten und Biotope die angrenzende Ausgleichsfläche mit Gehölzpflanzungen genannt. Die dem Bebauungsplan „Am südwestlichen Ortsrand“ zugeordnete Ausgleichsfläche sieht als Zielzustand eine lockere Feldhecke als Pufferzone zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche vor. Zum aktuellen Zeitpunkt ist jedoch noch nicht die gesamte Feldhecke gepflanzt worden. Lediglich der Bereich der aktuell vorhandenen Bebauung weist eine Gehölzpflanzung auf. Die noch fehlende Gehölzpflanzung sollte daher zeitnah nachgeholt werden.

## **Abwägung**

### GRZ

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 gem. § 17 BauNVO fest. Die Überschreitung der GRZ für die genannten Anlagen erfolgt gem. § 19 BauNVO.

Hierzu ist generell auf die Regelungen der BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung zu verweisen.

### Boden und Wasser

Der Abstand der künftigen Bauflächen zu dem südlich verlaufenden Graben beträgt ca. 25 m. Damit ist weder von einer Beeinträchtigung des Gewässers durch die Bebauung noch umgekehrt auszugehen. Die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb des WA 2 ist optional. Bei der Herstellung sind die entsprechenden Standorteigenschaften zu berücksichtigen.

Der anstehende Boden wie auch der wassersensible Bereich ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt und beschrieben. Mit der Bebauung erfolgt - wie innerhalb der umgebenden Wohnbauflächen auch - eine geordnete Erfassung von Niederschlagswasser und die Ableitung in das südlich gelegen Rückhaltebecken. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München – ohne Einwände – zu verweisen.

## Ein- und Durchgrünung

Der Bebauungsplan setzt fest, dass je angefangener 300 m<sup>2</sup> Baufläche ein Baum zu pflanzen ist. Dies bedeutet, dass je Doppelhausgrundstück mind. ein Baum und auf Grundstücken je Einzelhaus mindestens 2 Bäume zu pflanzen sind.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan am westlichen Rand eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor, die zusammen mit den Gehölzen auf der bestehenden Ausgleichsfläche einen wirksamen Ortsrand ausbilden.

Weitergehende Pflanzmaßnahmen - insbesondere innerhalb der Verkehrsflächen - sieht die Gemeinde im Hinblick auf die Gestaltung der vorhandenen Erschließungsstraßen - als nicht erforderlich an.

## Planzeichnung

Die Verkehrsflächen im Süden wurden zwischenzeitlich neu geordnet. Der Wiesenweg auf dem Flurstück 75/1 nach Westen hin wird nicht mehr Teil des Geltungsbereiches. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung als Verkehrsfläche ausschließlich der bodenrechtliche Charakter definiert und nicht die Art des Ausbaues.

Am westlichen Rand entsteht mit der vorgesehenen Eingrünung und der bestehenden Ausgleichsfläche ein ca. 220 m langer Gehölzstreifen. Die bisherige Unterbrechung der Grünstruktur von ca. 5 – 6 m – die Grünfläche im Südwesten entfällt im weiteren Verfahren – hat faktisch keine Auswirkungen auf künftige Lebensstätten.

## Ausgleichsflächen:

Die bestehende Ausgleichsfläche ist nicht Teil der vorliegenden Planung.

Die Hinweise zur Ökokontofläche auf dem Flurstück 1136 Gmkg. Unterumbach werden zur Kenntnis genommen.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die angepasste Planung und das weitere Verfahren.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

8.1.4 Landratsamt Dachau, Umweltrecht vom 29.11.2024

## **Sachverhalt:**

### **Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswasserbeseitigung für das Baugebiet wurde bereits bei der Genehmigung vom 27.05.2015 dem Grunde nach mitberücksichtigt. Ob bei der Ausführung noch Änderungen an der o.g. Genehmigung erforderlich sind, ist erst im Einzelfall zu prüfen.

### **Bodenschutz/Altlasten**

Im Planungsgebiet liegen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen. Gegen das geplante Vorhaben bestehen daher aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61, abzustimmen.

Auf Untersuchungspflichten gemäß § 10 Anforderlichkeit von Untersuchungen - Bundesbodenschutzverordnung und § 9 Gefährdungsabschätzung und Untersuchungsanordnungen - Bundesbodenschutzgesetz nach einer baulichen Nutzung wird vorsorglich hingewiesen.

## Beschluss:

Der Gemeinderat verweist auf die Ziffern 4.6 Bodenschutz und 4.7 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

### 8.1.5 Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz vom 12.11.2024

#### Sachverhalt:

##### Verkehrslärm

Eine orientierende Berechnung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms ausgehend von der St 2052 und der DAH 7 auf der Grundlage aktueller Verkehrszahlen der BAYSIS Verkehrsmengendaten aus dem Jahr 2023 hat ergeben, dass die für allgemeine Wohngebiete heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts eingehalten werden. Festsetzungen zum Lärmschutz sind aus fachlicher Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich.

Wir bitten jedoch das Thema Immissionsschutz bzw. Verkehrslärm in die Begründung aufzunehmen.

##### Hinweis

Aufgrund der westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehlen wir, einen Hinweis auf mögliche Lärm- und Staubimmissionen durch die landwirtschaftliche Bearbeitung aufzunehmen.

## Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Anregungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

### 8.1.6 Landratsamt Dachau, kommunale Abfallwirtschaft vom 11.11.2024

#### Sachverhalt:

##### 1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ (bisher BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. U.a. müssen Fahrwege so gestaltet sein, dass eventuelle Steigungen, sowie Gefällstrecken, von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können.

##### 1.1 Tragfähigkeit

Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge bis 26t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein. Empfehlenswert wären jedoch 28-30 Tonnen, da die Entsorger vermehrt Elektro-LKW's einsetzen

##### 1.2 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

Erfahrungsgemäß führen diese Fahrbahnbreiten allerdings immer wieder zu Behinderungen bei der Müllabfuhr durch parkende Fahrzeuge, sodass breitere Fahrwege zu empfehlen wären.

##### 1.3 Berücksichtigung der Schleppkurven

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter aufweisen.

Hinweise zu geeigneten Maßen der Schleppkurven sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße“ (RASt 06) zu entnehmen.

## 1.4 Durchfahrtshöhe

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

## 1.5 Wendeanlagen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge bis 26 t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein. Empfehlenswert wären jedoch 28-30 Tonnen, da die Entsorger vermehrt Elektro-LKW's einsetzen.

### 1.5.1 Wendekreise/Wendeschleifen

Wendekreise/Wendeschleifen sind u.a. dann geeignet, wenn sie

a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;

b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;

c) an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).

Hinweise zu geeigneten Maßen der Schleppkurven sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

## 2. Sonstige Hinweise

Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswegen nicht erfüllt, kann durch den Landkreis die Abholung der Sammelbehältnisse vor den anschlusspflichtigen Grundstücken nicht sichergestellt werden.

Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z. B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.

Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:

- Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.
- Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke an den Wohnwegen im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind.

- Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelben Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen.
- Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden.

## **Abwägung**

Die Verkehrsflächen werden nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt.

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen mit einer Breite von 7,5 m bzw. im südlichen Teil mit 4,75 m festgesetzt.

Wie den Planunterlagen entnommen werden kann, sind weder Sackgassen noch Wendeanlagen zur Erschließung der Wohnbauflächen vorgesehen.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Inhalte des Bebauungsplanes und das weitere Verfahren.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 8.1.7 Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle vom 18.11.2024

### **Sachverhalt:**

Zu dem Vorhaben bitten Sie um Stellungnahme hinsichtlich der Belange des Brandschutzes in Abstimmung mit der Feuerwehr.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

#### Allgemeines

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungsbereich 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 (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.

#### Feuerwehr

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Pfaffenhofen a.d. Glonn. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Pfaffenhofen a.d. Glonn.

Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

Die Ausrüstung der Feuerwehr ist als ausreichend anzusehen.

#### Hilfsfristen

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebietes Pfaffenhofen a.d. Glonn durch die o.g. Einheiten in der Regel eingehalten.

#### Löschwasser

Durch die Gemeinde ist die notwendige Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser 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 und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist in der Regel bei freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über mindestens 2h zu bemessen.

Bei Gewerbebauten und Gebäuden mit einer Grundflächenzahl von 0,7 oder höher ergibt sich der Löschwasserbedarf nach DVGW 405 mit 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über mindesten 2h.

Der Löschwasserbedarf für Objekte mit gewerblicher Nutzung ergibt sich je nach Bebauung durch die DVGW 405.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von max. 100 m bis zur Haupteingangstür sichergestellt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll dabei eine Entnahme von mindestens 24 m<sup>3</sup>/h ermöglichen. Darüber hinaus können weitere Entnahmestellen bis zu einer Entfernung von 300 m Lauflinie herangezogen werden.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge über das Hydrantennetz nicht vollumfänglich zur Verfügung gestellt werden kann, sind ergänzend auch alternative Versorgungsmöglichkeiten denkbar. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche und unterirdische Löschwasserbehälter sind den einschlägigen DIN-Normen entsprechend zu errichten und zu unterhalten. Auf die dafür notwendigen Flächen für die Feuerwehr ist dabei zu achten.

Die Festlegung über die Positionierung dieser Löschwasserversorgungseinrichtungen ist im Vorfeld mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

## Flächen der Feuerwehr

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ und der DIN 14 090 mit Stand 02/2024 zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.

## Anleiterbare Stellen

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen.

Sollten Tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein.

Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

## Tragbare Leitern

Ein zugelassenes Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr steht im betroffenen Bereich in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

Grundsätzlich wird durch die Feuerwehr als zweiter Flucht- und Rettungsweg die vierteilige Steckleiter bereitgestellt und verwendet. Bei einer Gesamtlänge von 8,40 m kann eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8,00 m (Anstellwinkel 65 – 75 Grad) bei geeigneten Festhaltungsmöglichkeiten wie beispielsweise Fensterrahmen oder Balkongeländer ermöglicht werden. Dies entspricht i.d.R. einem dreigeschossigen Gebäude (E + 2; Oberkante Fußboden 7,00 m + max. 1,00 m Brüstungshöhe).

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die oben genannten Bedingungen für den Einsatz der vierteiligen Steckleiter nicht gegeben sind, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

Dies ist bei der Planung der Gebäude hinsichtlich Höhe der oberen Aufenthaltsräume zur Sicherung des zweiten Flucht- und Rettungswegs zu beachten.

Bei der Betrachtung von über die Leitern der Feuerwehren zu rettenden Personen geht man von folgenden Punkten aus, was sich auf die Personenzahl in Nutzungseinheiten auswirkt.

- Bei Wohngebäuden je Nutzungseinheit 3-4 Personen
- Grundsätzlich selbständig handelnde und sich bewegende Menschen, Zeitanatz ca. 3 min pro Person
- Bei mehr als 10 Personen, die über Leitern der Feuerwehr zu retten sind, ist im All-gemeinen nicht mehr von einer Rettung im Sinne einer körperlichen Unversehrtheit auszugehen (Zeitbedarf ca. 30 min zuzüglich der Hilfsfrist von 10 min).
- Handelt es sich bei den zu rettenden Personen um Kinder, ältere Personen, vergleichbare Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität und Selbstrettungsfähigkeit, vergrößert sich der Zeitanatz bzw. reduziert sich die Anzahl der über die Leitern der Feuerwehr zu rettenden Personen entsprechend.

In allen anderen Fällen ist eine Rettung durch die Feuerwehr über Leitern nicht anzusetzen. Der zweite Rettungsweg muss dann ggf. baulich durch weitere Treppen (notwendige Treppen oder Fluchttreppen) sichergestellt werden.

## Abwägung

Die vorgesehenen Baugrundstücke schließen an bestehende oder künftige Erschließungsstraßen an. Bei der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen wird selbstverständlich auch die Löschwasserversorgung berücksichtigt. Durch die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist an allen Gebäuden der Zugang für die Feuerwehr gegeben. Aufstellflächen für die Feuerwehr ergeben sich innerhalb der bestehenden bzw. künftigen Straßen

Wie der Satzung bzw. der Planzeichnung zu entnehmen ist, können innerhalb der Bauflächen Gebäude mit einer Wandhöhe von bis zu 7,5 m entstehen. Der zweite Rettungsweg ist damit auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt.

## Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 8.1.8 Bayernwerk Netz GmbH vom 02.12.2024

### Sachverhalt:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920)

bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

## **Abwägung**

Die vorhandenen Versorgungskabel befinden sich innerhalb der bestehenden Straßen. Ein Gefährdungspotential liegt mit der Entwicklung der Wohnbauflächen nicht vor.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird das Bayernwerk wie andere Sparten auch frühzeitig eingebunden.

Der Hinweis bzgl. Kabelanschlüssen wird ergänzt.

Ggf. erforderliche Flächen für eine neue Trafo-Station können im südlichen Bereich des Baugebietes an der Erschließungsstraße zur Verfügung gestellt werden.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den Hinweis zu Kabelanschlüssen unter die Ziffer 4.2 Ver- und Entsorgung aufzunehmen. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 8.1.9 Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe vom 15.01.2024

### **Sachverhalt:**

Die Fläche ist bereits von „Am Reißmoos“ und vom „Weiherweg“ für die Erschließung vorgesehen. Diese werden in einer Ringleitung zusammengeführt.

Aus hygienischen Gründen und den technischen Vorgaben nach dem DVGW-Arbeitsblatt W400-2 Bau von Wasserverteilungsanlagen, werden wir Grundstücksanschlüsse nur für die Grundstücke erstellen, wofür bereits eine Bauvoranfrage bis zur Bauausführung der Wasserhauptleitung vorliegt.

Für Grundstücke, welche erst später bebaut werden, wird der Grundstücksanschluss nachträglich erstellt.

Wir bitten Sie, uns frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen und um einen Spartenvorschlag. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf die nachfolgende Erschließungsplanung und weist darauf hin, dass bereits heute Anfragen bzgl. des Erwerbs der gesamten Parzellen vorliegen. Deshalb bittet die Gemeinde darum, alle Parzellen gleich mit der Erschließung einschl. Grundstücksanschluss zu erstellen.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 8.2 Stellungnahme der Verwaltung

### **Sachverhalt:**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden von der Verwaltung der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn folgende Änderungen bzw. Ergänzungen angemerkt:

### **Satzungstext**

(Folgende Textpassagen sind im Satzungstext gelb hinterlegt)

- **2.2**  
.... innerhalb der Baugrenzen bzw. den....

Innerhalb des WA 1 können Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenze bzw. Umgrenzung von Garagen errichtet werden, soweit die Abstandsflächenregelung sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde eingehalten werden.

- **2.3**

Im WA 2 und WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Anzahl an Wohnungen wird im WA 2 auf max. 8 und im WA 3 auf max. 2 begrenzt.

....01.02.2021....

- **2.4**

Bei den Parzellen G1, G5 und G8 beträgt die max. zulässige Wandhöhe für Garagen und sonstigen Nebenanlagen **3,0 m** und die zulässige Firsthöhe **6,0 m**.

Bei den restlichen Parzellen beträgt die max. zulässige Wandhöhe für Garagen und sonstigen Nebenanlagen **3,0 m** und die zulässige Firsthöhe **4,5 m**.

Die Höhen sind auf die künftige bzw. bestehende Straße zu beziehen. Maßgeblich ist der höchste Punkt der jeweiligen Garagenzufahrt an der Erschließungsstraße, um max. 0,3 m erhöht.

Entstehen dadurch Garagenwände an der Grundstücksgrenze von mehr als 3 m Höhe im Mittel, ist diese abweichende Bauweise für Garagen zulässig.

Bei Haupt- und Nebengebäuden sind geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig. Zusammengebaute Garagen an der Grundstücksgrenze müssen in gleicher Dachform und -neigung errichtet werden.

- **2.5**

....in der Fassung vom 08.05.2023....

## Planzeichnung

(nachfolgende Punkte wurden in der Planzeichnung bereits umgesetzt)

- Doppelhäuser möglich bei den Parzellen G1, G5, G7, G8 und G10
- Bei den Parzellen G1, G5, G7 und G10 Bauräume für Garagen erweitern, für eine eventuelle Doppelhausbebauung
- Straßenbegrenzungslinie bei den Parzellen G4, G7 und G10 nach Süden Richtung bestehende Grundstücksgrenze verschieben
- Zusätzliche private Verkehrsfläche – Zweckbestimmung Parken, schaffen

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen im Sachverhalt zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 8.3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplan „Neue Wohnformen Egenburg II“ in der Fassung vom 16.12.2024.

Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 9 Bebauungsplan Unterumbach "Am westlichen Ortsrand" 2. Änderung

### 9.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB

#### Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.10.2024 den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Unterumbach „Am westlichen Ortsrand“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat folgende Inhalte:

- die bestehende Baugrenze wird nach Westen um 3,5 m ausgeweitet und
- die dortige private Grünfläche auf 3 m verkleinert.
- zur bisherigen Regelung der GRZ von 0,6 wird die Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,85 ermöglicht.
- Private Grünfläche wird zur Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die auf drei Meter verkleinerte private Grünfläche wird mit der 2. Änderung in eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgewidmet. Somit lässt sich dieser Flächenanteil – im Gegensatz zu Grünflächen - bei der Ermittlung der GRZ heranziehen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

Für die 2. Änderung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

Die 2. Änderung wird nach § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand vom 21.10.2024 bis 22.11.2024 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in diesem Beschlussvorschlag behandelt.

Von Bürgern gingen **keine** Stellungnahmen ein.

Folgende Träger öffentlicher Belange bekundeten Ihre Zustimmung:

- Regionaler Planungsverband München vom 18.11.2024
- IHK für München und Oberbayern vom 22.11.2024
- Gewerbeaufsichtsamt vom 23.10.2024
- Vodafone vom 18.11.2024
- Deutsche Telekom vom 15.11.2024

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 2. Änderung des Bebauungsplans abgegeben:

- Landratsamt Dachau, Umweltrecht vom 14.11.2024
- Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion vom 05.11.2024
- Wasserwirtschaftsamt München vom 06.11.2024
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe vom 13.11.2024
- Bayernwerk Netz GmbH vom 19.11.2024
- Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 22.11.2024

#### Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Darlegungen im Sachverhalt zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 9.1.1 Landratsamt Dachau, Umweltrecht vom 14.11.2024

### **Sachverhalt:**

#### **3.3 Entwässerung**

Der Hinweis ist nicht korrekt.

Eine Entwässerung in den Regenwasserkanal ist nur zulässig, wenn (z.B. durch Bodengutachten) nachgewiesen werden kann, dass eine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Bei einer Einleitung in den Regenwasserkanal ist es Aufgabe der Gemeinde zu prüfen, ob durch Zulassung von Bauvorhaben der Kanal noch ausreichend dimensioniert ist.

#### **3.4 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten**

Im Planungsgebiet liegen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen. Gegen das geplante Vorhaben bestehen daher bodenschutzrechtlich keine Bedenken.

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61, abzustimmen.

Auf Untersuchungspflichten gemäß § 10 Erforderlichkeit von Untersuchungen - Bundesbodenschutzverordnung und § 9 Gefährdungsabschätzung und Untersuchungsanordnungen - Bundesbodenschutzgesetz nach einer baulichen Nutzung wird vorsorglich hingewiesen.

### **Abwägung:**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wie auch die umgebenden Flurstücke werden bereits baulich genutzt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die auf dem Flurstück 3/26 der Gemarkung Unterumbach bestehende Gewerbehalle nach Westen hin zu erweitern.

Im Planungsbereich liegt bereits ein Regenwasserkanal vor, an den auch das im Änderungsbereich gelegene Flurstück angeschlossen ist. Die Regenwasserleitungen sind im Bebauungsplan abgebildet. Zudem liegen gem. Umweltatlas Braunerden aus Lehm bis Tonschluff vor. Bei diesen Böden ist generell von einer eingeschränkten Durchlässigkeit auszugehen.

Darüber hinaus wird auf die entsprechenden Regelwerke zur Versickerung von Niederschlagswasser – soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen – aufmerksam gemacht.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und hält an den bestehenden Aussagen fest.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 9.1.2 Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion vom 05.11.2024

### **Sachverhalt:**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

### **Allgemeines:**

Bei der Erstellung der nachfolgenden Stellungnahme wurde die Kreisbrandinspektion Dachau vertreten durch Herrn KBR Reischl mit eingebunden.

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 (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.

## **Feuerwehr:**

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Unterumbach. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Pfaffenhofen a.d. Glonn.

Die Ausrüstung der Feuerwehr ist als ausreichend anzusehen.

## **Hilfsfristen:**

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebietes Pfaffenhofen durch die o.g. Einheiten in der Regel eingehalten.

## **Löschwasser:**

Durch die Gemeinde ist die notwendigen Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser 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 und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist in der Regel bei freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über mindestens 2 h zu bemessen.

Der Löschwasserbedarf für Objekt mit Gewerblicher Nutzung ergibt sich je nach Bebauung durch die DVGW 405.

Bei Gewerbebauten und Gebäuden mit einer Grundflächenzahl von 0,7 oder höher ergibt sich der Löschwasserbedarf nach DVGW 405 mit 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über mindesten 2 h.

Der Löschwasserbedarf für Objekt mit gewerblicher Nutzung ergibt sich je nach Bebauung durch die DVGW 405.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von max. 100 m bis zur Haupteingangstür sichergestellt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll dabei eine Entnahme von mindestens 24 m<sup>3</sup>/h ermöglichen. Darüber hinaus können weitere Entnahmestellen bis zu einer Entfernung von 300 m Lauflinie herangezogen werden.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge über das Hydrantennetz nicht vollumfänglich zur Verfügung gestellt werden kann, sind ergänzend auch alternative Versorgungsmöglichkeiten denkbar. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche und unterirdische Löschwasserbehälter sind den einschlägigen DIN-Normen entsprechend zu errichten und zu unterhalten. Auf die dafür notwendigen Flächen für die Feuerwehr ist dabei zu achten.

Die Festlegung über die Positionierung dieser Löschwasserversorgungseinrichtungen ist im Vorfeld mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

## **Flächen der Feuerwehr**

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ und der DIN 14 090 mit Stand 02/2024 zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.

## **Anleiterbare Stellen:**

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen.

Sollten Tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein.

Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

## **Tragbare Leitern:**

Ein zugelassenes Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr steht im betroffenen Bereich in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

Grundsätzlich wird durch die Feuerwehr als zweiter Flucht- und Rettungsweg die vierteilige Steckleiter bereitgestellt und verwendet. Bei einer Gesamtlänge von 8,40 m kann eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8,00 m (Anstellwinkel 65 – 75 Grad) bei geeigneten Festhaltungsmöglichkeiten wie beispielsweise Fensterrahmen oder Balkongeländer ermöglicht werden. Dies entspricht i.d.R. einem dreigeschossigen Gebäude (E + 2; Oberkante Fußboden 7,00 m + max. 1,00 m Brüstungshöhe).

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die oben genannten Bedingungen für den Einsatz der vierteiligen Steckleiter nicht gegeben sind, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

Dies ist bei der Planung der Gebäude hinsichtlich Höhe der oberen Aufenthaltsräume zur Sicherung des zweiten Flucht- und Rettungswegs zu beachten.

Bei der Betrachtung von über die Leitern der Feuerwehren zu rettenden Personen geht man von folgenden Punkten aus, was sich auf die Personenzahl in Nutzungseinheiten auswirkt.

- Bei Wohngebäuden je Nutzungseinheit 3-4 Personen
- Grundsätzlich selbständig handelnde und sich bewegende Menschen, Zeitanatz ca. 3 min pro Person
- Bei mehr als 10 Personen, die über Leitern der Feuerwehr zu retten sind, ist im Allgemeinen nicht mehr von einer Rettung im Sinne einer körperlichen Unversehrtheit auszugehen (Zeitbedarf ca. 30 min zuzüglich der Hilfsfrist von 10 min).
- Handelt es sich bei den zu rettenden Personen um Kinder, ältere Personen, vergleichbare Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität und Selbstrettungsfähigkeit, vergrößert sich der Zeitanatz bzw. reduziert sich die Anzahl der über die Leitern der Feuerwehr zu rettenden Personen entsprechend.

In allen anderen Fällen ist eine Rettung durch die Feuerwehr über Leitern nicht anzusetzen. Der zweite Rettungsweg muss dann ggf. baulich durch weitere Treppen (notwendige Treppen oder Fluchttreppen) sichergestellt werden.

## **Abwägung:**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird wie die benachbarten Flurstücke bereits baulich genutzt. Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die bestehende Gewerbehalle zu erweitern. Für das Mischgebiet gilt weiterhin die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse. Der abwehrende Brandschutz ist - wie bisher auch - weiterhin sichergestellt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 9.1.3 Wasserwirtschaftsamt München vom 06.11.2024

**Sachverhalt:**

Zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

**Niederschlagswasser (hier 3.3 Entwässerung)**

Die Bezeichnungen der genannten Regelwerke sind veraltet. Wir bitten darum statt auf „Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK- M 153“ auf „Arbeitsblatt DWA-A 138-1 und Merkblatt DWA-M 153“ zu verweisen.

Das Wasserwirtschaftsamt München hat keine weiteren Anregungen zum Bebauungsplan.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die genannten Regelwerke zu aktualisieren.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 9.1.4 Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe vom 13.11.2024

**Sachverhalt:**

Zu o.g. Änderung hat der Zweckverband der Adelburggruppe keine Einwände. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Es muss jedoch abgeklärt werden, ob das genannte Grundstück mit Trinkwasser erschlossen werden soll.

Bei Bedarf muss der Eigentümer einen Antrag auf Wasseranschluss bei uns stellen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 9.1.5 Bayernwerk Netz GmbH vom 19.11.2024

**Sachverhalt:**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den

rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

### **Abwägung:**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird wie die benachbarten Flurstücke bereits baulich genutzt. Zweck der Bebauungsplanänderung ist es die bestehenden Gewerbehalle nach Westen hin zu erweitern.

Die Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz AG sind davon nicht betroffen.

Der Hinweis zu Hausanschlüssen wird in die Bebauungsplanänderung mit aufgenommen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den Hinweis unter Ziffer 3.2 um die Vorgaben für Hausanschlüsse zu ergänzen.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 9.1.6 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 22.11.2024

### **Sachverhalt:**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn.

Anlässlich eines Bauantrags im Bereich der Fl.Nr. 3/ 26 Gem. Unterumbach (Dorfstraße 20) zur Erweiterung von Lagerflächen ist eine Änderung des seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes beabsichtigt: Aufgrund geänderter Baugrenzen der Mischgebietsfläche durch Verschiebung um ca. 3,5 m nach Westen war eine Aktualisierung der schalltechnischen Kontingentierung notwendig (Untersuchung Bericht Nr. 8844.1/2024-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 11. Oktober 2024); zudem wird eine neue GRZ II von max. 0,85 für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und es erfolgt eine Anpassung hinsichtlich Grünfläche/Pflanzgebot .

Das Änderungsvorhaben der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn dient der Weiterentwicklung eines ortsansässigen Betriebs und ist in seiner Intention als wirtschaftsfreundlich positiv hervorzuheben und im Sinne einer Stärkung dieser zulässigen Nutzungsart im Mischgebiet zu befürworten, insbesondere wenn damit planerisch konsequent eine Ausgewogenheit der Nutzungsmischung dem Gebietscharakter entsprechend gefördert werden kann. Sofern das planerische Vorgehen in Abstimmung mit den Anrainern

geplant ist, besteht von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern daher prinzipiell Einvernehmen.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist darauf, dass von Privatpersonen keine Stellungnahmen eingegangen sind.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 9.2 Satzungsbeschluss

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB- in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des Art. 23 der Gemeindeordnung –GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 BayNatSchG folgenden

### **Bebauungsplan Unterumbach „Am westlichen Ortsrand“, 2. Änderung**

in der Fassung vom 16.12.2024 mit den beschlossenen redaktionellen Anpassungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 10 Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsteil von Pfaffenhofen“, 1. Änderung

### 10.1 Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

#### **Sachverhalt:**

Anlass zur Änderung des Bauungsplanes ist es, das bestehende Wohngebäude auf dem Flurstück 441/1 zurückzubauen und dort zwei Wohngebäude zu errichten. Neben dem Wohnen soll in einem Gebäude auch eine gewerbliche Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden. Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn nimmt den Änderungsantrag zum Anlass, den aus dem Jahr 1975 stammenden Bebauungsplan im Gesamten zu überarbeiten und zukünftig generell eine vertikale Nachverdichtung im gesamten Geltungsbereich zu ermöglichen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes **ersetzt die Ursprungsfassung von 1975** und hat folgende Inhalte:

- Ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
- Zweigeschossige Bebauung mit einer max. Wandhöhe von 6,5 m
- Sattel- und Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15-30°
- Einzelhäuser im WA 1, Einzel- und Doppelhäuser im WA 2
- Vergrößerung der Baugrenzen
- Festsetzung des Gehölzbestandes auf dem südlichen Teil des Flurstücks 488

Für die Änderung des Bebauungsplanes und einer gewerblichen Nutzung auf dem Flurstück 441/1 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass an den umliegenden Immissionsorten IO 1 bis IO 4 die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet um 4,5 dB(A) bis 13 dB(A) während des Tagzeitraumes unterschritten werden.

# Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn

Beschlussbuch Seite 33

Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2024

Öffentlicher Teil

Nachts findet keine gewerbliche Nutzung statt. Immissionskonflikte zwischen der beabsichtigten gewerblichen Nutzung und den umliegenden Wohngebäuden sind somit nicht zu erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südöstlicher Ortsteil von Pfaffenhofen“ in der Fassung vom 16.12.2024 mit folgender Änderung: Bei Ziffer 2.4 (Gestaltung der Gebäude) ist die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude auf 7,00 m zu ändern.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

---

Helmut Zech  
Erster Bürgermeister

---

Michael Schwaak  
Schriftführer