

# Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn



**Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom  
10.02.2025**

## Öffentlicher Teil

<b>Ort</b>	<b>Pfaffenhofen a.d. Glonn, Hauptstr.54</b>
<b>Vorsitzender</b>	<b>Mang, Harald</b>
<b>Schriftführer</b>	<b>Schwaak, Michael</b>
<b>Eröffnung der Sitzung</b>	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um <b>19:30 Uhr</b> für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
<b>Anwesend</b>	<b>Von den 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 13 anwesend.</b> Aschenbrenner, Christina 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>	Zech, Helmut Klein-Kennerknecht, Margarete
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Pfaffenhofen a. d. Glonn somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
<b>Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift</b>	Die letzte öffentliche Sitzungsniederschrift vom 20.01.2025 wird ohne Einwand genehmigt. 13 : 0

## 1 Informationen

### Sachverhalt:

Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 16.12.2024, für die die Veröffentlichung beschlossen wurde:

- Der Verkauf eines Baugrundstücks im Baugebiet „Am Sonnenhang – östliche Erweiterung“ in Unterumbach im freien Verkauf wurde beschlossen.

## 2 Bericht zur Entwicklung Bio Energy Glonnatal

### Sachverhalt:

Herr Pardatscher von der Bio Energy Glonnatal GmbH berichtet über den aktuellen Stand und die momentanen Möglichkeiten.

Die Genehmigungsplanung liegt vor und wurde von Hr. Pardatscher vorgestellt. Die BImSchV- und Baugenehmigung ist beantragt und in abschließender Prüfung, bisher läuft das Verfahren unproblematisch. Durch den Preissturz beim THG-Quotenhandel gibt es Probleme mit den Finanzierern, die hier neue Risiken sehen. Damit ist die Weiterführung des Projekts derzeit nicht gesichert. Es gibt auch Überlegungen, die Planung zu ändern auf eine Biomüllvergärung für die Landkreise Dachau, Fürstenfeldbruck und Starnberg. Die Bio Energy Glonnatal wird die Gemeinde weiterhin auf dem Laufenden halten und bittet weiterhin um Unterstützung.

## 3 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf Fl.-Nr. 402/5 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, Mühlstraße 10, 85235 Egenburg

### Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gebiet am südlichen Ortsrand von Egenburg“.

Es wird fälschlicherweise eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 1 BauGB beantragt.

Der korrekte Antrag ist ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 2 BauGB, der nach Rücksprache mit dem LRA Dachau zur Formwahrung nachgefordert wird.

Beantragt wird:

Überschreitung der max. zulässigen Traufhöhe von 3,50 m um 1,12 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bei einem anderen Bauantrag der Überschreitung der max. zulässigen Traufhöhe um 2,58 m bereits zugestimmt.

Generell wird jetzt in Neubaugebieten eine Wandhöhe von ca. 6,50 m zugelassen, um eine flexible bzw. flächensparende Bauweise bezüglich der Höhe zu ermöglichen.

Die Anzahl der Stellplätze wird nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ausgeführt.

Die benötigte Abstandsflächenübernahme wird durch das Landratsamt Dachau geprüft.

### Beschluss:

Dem Bauantrag und der Überschreitung der max. zulässigen Traufhöhe von 3,50 m um 1,12 m wird zugestimmt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist zwingend einzuhalten.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

- 4     Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage auf Fl.-Nr. 148/10 der Gemarkung Unterumbach, Am Sonnenhang 15, 85235 Unterumbach**

**Sachverhalt:**

**Der Antrag wurde von den Antragstellern zurückgezogen, daher wurde der TOP abgesetzt.**

- 5     Tekturantrag zum Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus und Versetzen einer bestehenden Garage auf Flst.-Nr. 76/14, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, 85235 Egenburg, Eginostr. 5**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Egenburg West“, 1. Änderung.

Es wird folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze mit der geplanten Unterkellerung um 3,01 m nach Osten.

Folgende Änderung wurde in den vorliegenden Plänen gegenüber dem genehmigten Antrag eingearbeitet:

Der geplante Keller wird verkleinert — die Unterkellerung wird jetzt nordseitig nur unter dem beantragten Anbau geplant und nicht wie bisher außerhalb des oberirdischen Baukörpers.

Das ursprüngliche Bauvorhaben wurde in der Gemeinderatssitzung vom 20.04.2020 behandelt. Zusätzlich zur jetzt erneut beantragten Befreiung wurde in der Sitzung vom 20.04.2020 einer Überschreitung der Baugrenze mit der geplanten Unterkellerung um 2,00 m nach Norden zugestimmt.

**Beschluss:**

Dem Tekturantrag und der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:            13:0**

- 6     29. Flächennutzungsplanänderung Egenburg im Gebiet des Bebauungsplanes „Neue Wohnformen Egenburg II“**

- 6.1    Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden §§ 3(2) und 4(2) BauGB**

**Sachverhalt:**

Im Ortsteil Egenburg beabsichtigt die Gemeinde zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauflächen das Flurstück 79 Gemarkung Pfaffenhofen 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.

In der Sitzung am 16.12.2024 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung fand vom 23.12.2024 bis 31.01.2025 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung werden in diesem Beschlussvorschlag behandelt.

Von Bürgern gingen **keine** Stellungnahmen ein.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Regionaler Planungsverband München
- Landratsamt Dachau, Bauleitplanung
- Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle
- Bayernwerk AG
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regionaler Planungsverband München
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe

Stellungnahmen ohne Anregungen oder Einwände abgegeben:

- Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle vom 07.01.2025
- Bayernwerk netz vom 09.01.2025

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung abgegeben:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 02.01.2025
- Landratsamt Dachau, Umweltrecht vom 27.01.2025
- Landratsamt Dachau, Naturschutzbehörde vom 10.01.2025

## Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen im Sachverhalt zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

### 6.1.1 Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde vom 02.01.2025

## Sachverhalt:

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Bauleitplanung mit Schreiben vom 12.11.2024 bereits Stellung genommen. Darin wiesen wir u.a. hin auf die notwendige Ergänzung der Unterlagen in Bezug auf den Bedarfsnachweis an Siedlungsflächen gem. LEP 3.2 Z und RP 14 B II Z 4.1. Wir kamen zu dem Ergebnis, dass die Planung bei Beachtung bzw. Berücksichtigung genannter Ziele und Grundsätze den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstünde und die Unterlagen in Bezug auf die vorhandenen Flächenpotenziale und deren Verfügbarkeit zu ergänzen seien.

## Erneut vorliegende Unterlagen und Bewertung

Die Unterlagen liegen nun mit Stand 16.12.2024 erneut vor. Gemäß LEP 3.2 Z sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Die Begründung verweist auf einen Bevölkerungszuwachs von 440 Personen bis zum Jahr 2033 und beziffert die Flächenpotenziale am Gesamort auf 1,95 ha Wohnbauflächen sowie 1,2 ha gemischte Bauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans ohne verbindliche Bauleitplanung. Hinzukommen lt. Begründung weitere 50 Baulücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Diese werden jedoch nicht flächenmäßig quantifiziert.

Ausgehend von einer mittleren Bebauungsdichte von 30 Wohneinheiten pro Hektar Nettowohnbauland bestehen auf FNP-Ebene Potenziale für ca. 76 Wohneinheiten auf Wohnbauflächen. Bei einer lt. Statistischem Landesamt zugrunde zu legenden durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,47 Einwohner pro Wohneinheit können Flächenpotenziale für einen Einwohnerzuwachs von ca. 190 Personen angenommen werden. Hinzu kommen die angegebenen Potenziale an 1,2 ha gemischten Bauflächen sowie genannte 50 Baulücken. Vor dem Hintergrund der dargelegten demographischen Entwicklung kann daher davon ausgegangen werden, dass die Flächenpotenziale als dem perspektivischen Bevölkerungswachstum entsprechend angenommen werden können.

Im Ergebnis kann der Bedarfsnachweis akzeptiert werden. Wir regen vor dem Hintergrund des Flächensparens an, Bauverpflichtungen festzusetzen, um Flächenpotenziale einer zeitnahen Siedlungsentwicklung zuzuführen und den Belangen einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen (LEP 3.1 G). Für Potenzialflächen, die einer Entwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, empfehlen wir eine Überprüfung, ob diese (ggf. anteilig) aus dem gültigen Flächennutzungsplan zurückgenommen werden können, um eine Ausweisung in entsprechendem Umfang an anderer Stelle zu ermöglichen.

## Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

## Abwägung

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn beabsichtigt nicht, ein Baugebot gem. § 176 BauGB für das Gebiet des Bebauungsplanes umzusetzen. Stattdessen verpflichtet die Gemeinde die künftigen Grundstückseigentümer mit dem Kaufvertrag, auf den erworbenen Grundstücken innerhalb von 3 Jahren mit dem Bau zu beginnen.

## Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Regelungen im Kaufvertrag.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

## 6.1.2 Landratsamt Dachau, Umweltrecht vom 21.01.2025

## Sachverhalt:

### Bodenschutz/Altlasten

An der Stellungnahme vom 29.11.2024 hat sich nichts geändert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich laut GIS – Geoinformationssystem die betroffenen Flurnummern nicht in der Gemarkung Egenburg, sondern in der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn befinden.

## Beschluss:

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. In den Unterlagen zum FNP wird die Gemarkung „Egenburg“ nicht verwendet.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

## 6.1.3 Landratsamt Dachau, Naturschutzbehörde vom 10.01.2025

### Sachverhalt:

Auf Grundlage des eingezeichneten Straßenverlaufs des Weiherwegs besteht weiterhin die Annahme auf eine angedachte zukünftige Erweiterung der Siedlungsflächen nach Westen seitens der Gemeinde. Ebenso wird diese Möglichkeit in der aktuellen Fassung des Umweltberichts vom 16.12.24 unter Ziffer 8 Zusammenfassung mit folgendem Satz erwähnt: „Die Erschließung berücksichtigt dabei auch eine mögliche Siedlungserweiterung nach Westen.“

Wie bereits in der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 02.12.24 dargestellt, kann eine solche Erweiterung nicht in Aussicht gestellt werden.

### Beschluss:

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

## 6.2 Feststellungsbeschluss

### Beschluss:

Der Gemeinderat stellt die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Neue Wohnformen Egenburg II“ in der Fassung vom 10.02.2025 fest.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Landratsamt Dachau zur Genehmigung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

## 7 Bebauungsplan „Neue Wohnformen Egenburg II“

### 7.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden §§ 3(2) und 4(2) BauGB

#### Sachverhalt:

Im Ortsteil Egenburg beabsichtigt die Gemeinde zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauflächen das Flurstück 79 Gemarkung Pfaffenhofen 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.

In der Sitzung am 16.12.2024 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung fand vom 23.12.2024 bis 31.01.2025 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in diesem Beschlussvorschlag behandelt.

Von Bürgern gingen keine Stellungnahme ein.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Regionaler Planungsverband München
- Landratsamt Dachau, Bauleitplanung
- Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle
- Bayernwerk AG
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regionaler Planungsverband München
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe

Folgende Träger öffentlicher Belange werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes behandelt:

- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde vom 02.01.2025

Stellungnahmen ohne Anregungen oder Einwände abgegeben:

- Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle vom 07.01.2025
- Bayernwerk netz vom 09.01.2025

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 02.01.2025
- Landratsamt Dachau, Umweltrecht vom 27.01.2025
- Landratsamt Dachau, Naturschutz vom 10.01.2025
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe vom 15.01.2025

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen im Sachverhalt zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:** 13:0

### 7.1.1 Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde vom 02.01.2025

## **Sachverhalt:**

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Bauleitplanung mit Schreiben vom 12.11.2024 bereits Stellung genommen. Darin wiesen wir u.a. hin auf die notwendige Ergänzung der Unterlagen in Bezug auf den Bedarfsnachweis an Siedlungsflächen gem. LEP 3.2 Z und RP 14 B II Z 4.1. Wir kamen zu dem Ergebnis, dass die Planung bei Beachtung bzw. Berücksichtigung

genannter Ziele und Grundsätze den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstünde und die Unterlagen in Bezug auf die vorhandenen Flächenpotenziale und deren Verfügbarkeit zu ergänzen seien.

## **Erneut vorliegende Unterlagen und Bewertung**

Die Unterlagen liegen nun mit Stand 16.12.2024 erneut vor. Gemäß LEP 3.2 Z sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Die Begründung verweist auf einen Bevölkerungszuwachs von 440 Personen bis zum Jahr 2033 und beziffert die Flächenpotenziale am Gesamort auf 1,95 ha Wohnbauflächen sowie 1,2 ha gemischte Bauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans ohne verbindliche Bauleitplanung. Hinzukommen lt. Begründung weitere 50 Baulücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Diese werden jedoch nicht flächenmäßig quantifiziert.

Ausgehend von einer mittleren Bebauungsdichte von 30 Wohneinheiten pro Hektar Nettowohnbau land bestehen auf FNP-Ebene Potenziale für ca. 76 Wohneinheiten auf Wohnbauflächen. Bei einer lt. Statistischem Landesamt zugrunde zu legenden durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,47 Einwohner pro Wohneinheit können Flächenpotenziale für einen Einwohnerzuwachs von ca. 190 Personen angenommen werden. Hinzu kommen die angegebenen Potenziale an 1,2 ha gemischten Bauflächen sowie genannte 50 Baulücken. Vor dem Hintergrund der dargelegten demographischen Entwicklung kann daher davon ausgegangen werden, dass die Flächenpotenziale als dem perspektivischen Bevölkerungswachstum entsprechend angenommen werden können.

Im Ergebnis kann der Bedarfsnachweis akzeptiert werden. Wir regen vor dem Hintergrund des Flächensparens an, Bauverpflichtungen festzusetzen, um Flächenpotenziale einer zeitnahen Siedlungsentwicklung zuzuführen und den Belangen einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen (LEP 3.1 G). Für Potenzialflächen, die einer Entwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, empfehlen wir eine Überprüfung, ob diese (ggf. anteilig) aus dem gültigen Flächennutzungsplan zurückgenommen werden können, um eine Ausweisung in entsprechendem Umfang an anderer Stelle zu ermöglichen.

## **Ergebnis**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf ihre Baulandmodelle und das vertraglich geregelte Baugebot.

## **Abwägung**

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn beabsichtigt nicht, ein Baugebot gem. § 176 BauGB für das Gebiet des Bebauungsplanes umzusetzen. Stattdessen verpflichtet die Gemeinde die künftigen Grundstückseigentümer mit dem Kaufvertrag, auf den erworbenen Grundstücken innerhalb von 3 Jahren mit dem Bau zu beginnen.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Regelungen im Kaufvertrag.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

7.1.2 Landratsamt Dachau, Umweltrecht vom 27.01.2025

## **Sachverhalt:**

### Bodenschutz/Altlasten

An der Stellungnahme vom 29.11.2024 hat sich nichts geändert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich laut GIS – Geoinformationssystem die betroffenen Flurnummern nicht in der Gemarkung Egenburg, sondern in der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn befinden.



## Beschluss:

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. In den Unterlagen zum Bebauungsplan wird die Gemarkung „Egenburg“ nicht verwendet.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

### 7.1.3 Landratsamt Dachau, Naturschutzbehörde vom 10.01.2025

## Sachverhalt:

Es wird nochmals auf die naturschutzfachliche Stellungnahme vom 02.12.24 verwiesen. Insbesondere kann die Einschätzung der Gemeinde zur ausreichenden Ein- und Durchgrünung der Siedlungsfläche nicht geteilt werden. In der aktualisierten Planzeichnung in der Fassung vom 16.12.24 ist die Verlängerung des Weiherwegs noch um Parkplätze ergänzt worden. Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die gesamten Parkflächen durch entsprechende Baumpflanzungen zu ergänzen sind um eine ausreichende Bepflanzung des Plangebietes sicher zu stellen.

## Abwägung

Mit dem Bebauungsplan ergänzt die Gemeinde die am westlichen Rand vorhandene Ausgleichsfläche und setzt diese nach Süden mit einer 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest.

Gleichzeitig regelt der Bebauungsplan Baumpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke. Weitergehende Maßnahmen hält die Gemeinde nicht für erforderlich.

## Beschluss:

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

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

### 7.1.4 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.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

7.2 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 Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BgBl I Nr. 6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung –GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

**Bebauungsplan „Neue Wohnformen Egenburg II**

mit den heute beschlossenen redaktionellen Anpassungen in der Fassung vom 10.02.2025 als Satzung.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

**8 Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsteil von Pfaffenhofen“, 1. Änderung**

- 8.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden §§ 3(2) und 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

**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.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südöstlicher Ortsteil von Pfaffenhofen“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Die Beteiligung fand vom 23.12.2024 bis 31.01.2025 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan werden in diesem Beschlussvorschlag behandelt.

Von Bürgern gingen **keine** Stellungnahme ein.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband München
- Landratsamt Dachau, Bauleitplanung
- Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle
- Wasserwirtschaftsamt München
- Gewerbeaufsichtsamt München
- IHK München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- 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
- Tyczka Energy GmbH

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bay. Landesamt für Denkmalspflege
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
- Landesbund für Vogelschutz, KG Dachau
- Altonetz
- Deutsche Telekom vom

Stellungnahmen ohne Anregungen oder Einwände abgegeben:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 02.01.2025
- Gewerbeaufsichtsamt München vom 08.01.2025
- RPV München vom 21.01.2025
- Tyczka Energy GmbH vom 24.12.2024
- Vodafone Deutschland GmbH vom 27.01.2025
- IHK für München und Oberbayern vom 31.01.2025

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben:

- Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz vom 15.01.2025
- Landratsamt Dachau, Unter Naturschutzbehörde vom 10.01.2025
- Landratsamt Dachau, Umweltrecht vom 22.01.2025
- Wasserwirtschaftsamt München vom 16.01.2025
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe vom 22.01.2025
- Bayernwerk netz vom 08.01.2025
- Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 31.01.2025

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen im Sachverhalt zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

### 8.1.1 Landratsamt Dachau Technischer Umweltschutz vom 15.01.2025

## **Sachverhalt:**

Nach den vorgelegten Planunterlagen bleibt es bei der Festsetzung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet. Als Art der baulichen Nutzung sollen nun auch die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Da für das Grundstück Flur-Nr. 441/1 offensichtlich eine konkrete Planungsabsicht zur Errichtung eines Geschäfts- und Wohnhauses besteht, wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Bericht Nr. 8839.1/2024-FB vom 10.10.2024 vorgelegt.

Nach vorliegender Betriebsbeschreibung soll ein Lager mit Büro eines Sanitär- und Heizungsbetriebes errichtet werden. Zur Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen werden demnach keine betrieblichen Tätigkeiten stattfinden. Wir weisen darauf hin, dass ein für Sanitär- und Heizungsbetriebe üblicher Notdienst hier möglicherweise nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Dies ist u.E. auch an der Formulierung im Gutachten „...sowie eine gelegentliche Stellplatznutzung zur Nachtzeit“ (s. S. 3, Beurteilung des Bauvorhabens) zu erkennen. Weiter verweisen wir auf die Formulierung in Ziffer 5.5, Geräuschemittenten..., in welcher „...überwiegend von einem Tagbetrieb...“ ausgegangen wird. Beides wird aber im Gutachten nicht weiter ausgeführt.

Für den betrieblichen Fahrverkehr (Kleintransporter und Lkw) wurden nur Fahrten außerhalb der nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete festgelegten Ruhezeiten zwischen 6 und 7 Uhr als Berechnungsgrundlage herangezogen. Es handelt sich u.E. nicht um eine „worst-case“-Betrachtung, die nach guter fachlicher Praxis für einen derartigen Gewerbebetrieb anzusetzen wäre.

Durch den geplanten Gewerbebetrieb werden nach schalltechnischer Untersuchung zur Tagzeit (kein Nachtbetrieb) an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im allgemeinen Wohngebiet um mindestens 4,5 dB(A) unterschritten.

Die Prüfung der Vorbelastung nach TA Lärm kann entfallen, wenn die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Nach gutachtlicher Aussage liegt keine gewerbliche Vorbelastung vor. Es fehlt jedoch eine Aussage zu Aggregaten, die nach TA Lärm ebenfalls als Vorbelastung zu berücksichtigen sind (z.B. Wärmepumpen). Die Vorbelastung wurde aus fachlicher Sicht nicht vollumfänglich geprüft.

Zusammenfassend ist festhalten, dass die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten im umliegenden allgemeinen Wohngebiet möglicherweise doch höher liegen als in der schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

Auch hinsichtlich der typisierenden Betrachtung sehen wir es auch aus fachlicher Sicht kritisch, den geplanten Gewerbebetrieb als nicht störenden Gewerbebetrieb nach BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zuzulassen. Nach einem Urteil des VG Würzburg vom 05.02.2002 (W 4 K 00.900) wird dargelegt, dass ein regelmäßiger Lkw-Verkehr in einer Wohngegend prinzipiell gebietsfremd ist. Eine erhebliche Abweichung von der typischen Betriebsform eines Heizungs- und Sanitärbetriebes lässt sich aus unserer Sicht nicht erkennen (VHG München, Beschluss vom 26.10.2009 – 9CS 09.2014). Ein Heizungs- und Sanitärbetrieb ist für ein allgemeines Wohngebiet u.E. nicht gebietstypisch und daher keinesfalls als nicht störender Gewerbebetrieb nach BauNVO zu sehen.

Eine reine Büronutzung o.ä. wäre sicherlich unproblematisch, Lagertätigkeiten mit zugehörigem Fahrverkehr und Verladetätigkeiten sind aus Sicht des Immissionsschutzes in einem allgemeinen Wohngebiet kritisch zu sehen.

## Abwägung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist u.a. beabsichtigt, die Ansiedlung eines örtlichen Heizungs- und Sanitärbetriebes zu ermöglichen.

Die Gemeinde hat diesbezüglich eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt, um zu eruieren, ob sich mit der Ansiedlung im Wohngebiete Konflikte ergeben.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der gewerblichen Nutzung die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet an den maßgeblichen Immissionsorten zur Tagzeit um mind. 4,5 dB(A) unterschritten werden.

Die Anregung des Sachgebietes bzgl. möglichen Vorbelastungen wurde aufgegriffen und vom Gutachter eine ergänzende Berechnung bzgl. Wärmepumpen und einer nächtlichen Fahrbewegung (Notdienst) durchgeführt. Als Ergebnis ist auch hier festzuhalten, dass es zu keinen Immissionskonflikten kommt.

Grundsätzlich sind Luft-Wärmepumpen immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftig und deren Lärmemissionen immer abhängig von tatsächlichen Aufstellungsort. Für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben trägt letztlich der Betreiber der Luft-Wärmepumpe die Verantwortung. Zudem können bei der Installation auch schallreduzierende Maßnahmen umgesetzt werden.

Die aufgeführte Rechtsprechung des VGH München vom 26.10.2009 bezieht sich konkret auf eine Schlosserei und andere metallverarbeitende Betriebe. Diese werden generell als störend in einem

Wohngebiet eingestuft und können mit dem sich im Gebiet ansiedelnden Heizungs- und Sanitärbetrieb nicht gleichgesetzt werden.

Die Gemeinde stuft den Sanitär- und Heizungsbetrieb als „nicht störend“ ein. Da bei einem Sanitär- und Heizungsbetrieb die Tätigkeiten praktisch ausschließlich bei den Kunden stattfinden und die einzubauenden Geräte und Heizungen in der Regel direkt an die Baustelle geliefert werden, kann von betrieblichen Lärmemissionen oder einem regelmäßigen Lkw-Lieferverkehr zum Betriebsgelände nicht ausgegangen werden.

Ergänzend ist auf das Urteil des Bayerischen VGH, Beschluss vom 10.07.2012 - 9 B 11.559 bzw. der Entscheidung der Vorinstanz hinzuweisen. Dort wird bei einem Sanitär-, Heizungs- und Spenglereibetrieb nur der Teil der Spenglerei als kein nicht störender Betrieb eingestuft.

Der Installationsbetrieb findet dagegen in den Urteilen keine Beanstandung als nicht störender Handwerksbetrieb.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die ergänzende Berechnung der Schallemissionen.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

### 8.1.2 Landratsamt Dachau, Naturschutzbehörde vom 10.01.2025

## **Sachverhalt:**

Zusätzlich zu den Gehölzstrukturen am südlichen Rand des Flurstücks 488/1 sind auch die Gehölzstrukturen entlang des angrenzenden Fließgewässers 3. Ordnung, befindlich auf dem benachbarten Flurstück 465, als zu erhalten in der Satzung festzusetzen. Es handelt sich hierbei um einen ausgeprägten gewachsenen Gehölzbestand der als Uferbegleitgehölz nach §30 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop zählt. Ein funktionsfähiger Uferbereich samt seiner uferbegleitenden Vegetation ist, besonders unter dem Hintergrund der diesjährigen Starkregenereignisse und den damit einhergehenden Überschwemmungen, frei von jeglicher Bebauung zu halten. Damit einhergehend ist dementsprechend die südwestliche Baugrenze des Flurstücks 488/1 weiter von der Flurstücksgrenze abzurücken

## **Abwägung**

Das Flurstück 465 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Demnach erfolgen auch keine Festsetzungen.

Darüber hinaus liegt der Gehölzbestand auf Flächen der Gemeinde und ist – wie die UNB ausführt – nach dem BNatSchG geschützt.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

### 8.1.3 Landratsamt Dachau, Umweltrecht vom 22.01.2025

## **Sachverhalt:**

### Bodenschutz/ Altlasten

Im Planungsgebiet liegen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen. Gegen das geplante Vorhaben bestehen 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 Landratsamtsamt 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.

## Wasserrecht

Westlich des Baugebietes befindet sich ein (namenloses) Gewässer 3. Ordnung (Gewässergrundstück Flurnummer 465 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn). Die Gewässerunterhaltung liegt bei der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn.

In der Neufassung des Bebauungsplanes ist dieses Gewässer nicht dargestellt (und auch aus dem Planungsumgriff herausgenommen).

In der „alten“ Fassung ist an der Ostseite des Gewässers ein „Schutzstreifen“ planlich dargestellt. (siehe Anlagen)

Der neue Bebauungsplan zeigt einen Bauraum, der eine Bebauung mit einem Abstand von bis zu 5 Meter zum Gewässer zulässt.

Regelungen zu einer Sicherung der Unterhaltung des Gewässers sind derzeit nicht enthalten. Hier besteht noch Klärungsbedarf, ob z.B. die notwendige Unterhaltung von der Westseite der Flurnummer 465 erfolgen kann (über Flurnummern 489/39, 489/40 und 489/41).

Wenn ja: wie ist hier die rechtliche Sicherung?

Wenn nein: Welche Festsetzungen sind in der Bebauungsplanänderung geplant, um den Gewässerunterhalt in der Zukunft nicht wesentlich zu erschweren oder unmöglich zu machen?

Das Wasserwirtschaftsamt München ist (sofern nicht bereits erfolgt) im Verfahren zu beteiligen.

## **Abwägung**

### Bodenschutz/ Altlasten

Der Bebauungsplan weist unter Ziffer 4.10 der Satzung bereits auf die erforderliche Meldung von Altlasten oder auffälligen Bodenveränderungen hin.

### Gewässerunterhalt

Der im Ursprungsbebauungsplan abgebildete Schutzstreifen bezog sich auf den dort verlaufenden Mischwasserkanal. Nachdem für die Kanalleitung auf dem Flurstück 448 keine Grunddienstbarkeit vorlag, hat die Gemeinde den Kanal westlich des Gewässers verlegt.

Der Unterhalt des Gewässers erfolgt durch die Gemeinde. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen für den Unterhalt. Dieser kann wie bisher auch über die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flurstücke 489/39, 489/40 und 489/41 – innerhalb dieser Flurstücke verläuft auch der Mischwasserkanal – unproblematisch erfolgen.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

## 8.1.4 Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle vom 07.01.2025

### Sachverhalt:

Zu oben bezeichnetem Vorhaben baten 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 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 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 Gemeindegebiet Pfaffenhofen a.d. Glonn 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 m³/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 m³/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 m³/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, Zeitansatz 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 Zeitansatz 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 im Geltungsbereich der Änderung befindlichen Grundstücke sind weitgehend bebaut. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Gemeinde eine horizontale wie vertikale Nachverdichtung im Bestand. Die Löschwasserversorgung ist wie bisher auch sichergestellt. Gleiches gilt für die Erschließung.

Wie der Satzung bzw. der Planzeichnung zu entnehmen ist, können innerhalb der Bauflächen Gebäude mit einer Wandhöhe von bis zu 7,0 m entstehen. Der zweite Rettungsweg ist damit auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt.

## Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

### 8.1.5 Wasserwirtschaftsamt München vom 16.01.2025

## Sachverhalt:

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

## Oberirdische Gewässer / Gewässerunterhaltung

Auf der Flurnummer 465 fließt ein Gewässer III. Ordnung (namenloser Graben). Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 sind Wasserflächen im BP darzustellen. Wir bitten um Ergänzung.

Das Gewässer liegt in der Unterhaltungslast der Gde. Pfaffenhofen a.d. Glonn. Aus der Bebauungsplanänderung geht nicht hervor, welche Festsetzungen geplant sind, um den Gewässerunterhalt in der Zukunft nicht wesentlich zu erschweren oder unmöglich zu machen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss die Unterhaltung jederzeit möglich sein. Im Interesse der Gemeinde sollte dies möglichst kostengünstig erfolgen. Daher muss auch künftig mindestens an einem Ufer eine Zuwegung möglich sein. Falls dies auf der anderen Seite des Ufers (in Fließrichtung rechten) geschieht, also außerhalb des BP sollte dies mind. als Hinweis vermerkt werden.

## Grundwasser

Im dritten Absatz unter Punkt 4.3 wird der Hinweis gegeben, dass bei der Errichtung von Hausdrainagen darauf zu achten sei, diese nicht an den Mischwasserkanal anzuschließen. Unter Punkt 4.4 wird klar gestellt, dass davon ausgegangen wird, dass im Geltungsbereich kein hoher Grundwasserspiegel vorliegt. Wir teilen diese Einschätzung und bitten den Hinweis zu Hausdrainagen komplett zu streichen. Diese sind aus baulicher Sicht ohnehin nicht mehr notwendig.

## Niederschlagswasser

Unter Punkt 4.3 wird der Hinweis gegeben, dass geplante Retentionszisternen an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden können. Weiter unten im selben Abschnitt wird beschrieben, dass die Gde. eine Trennentwässerung plant. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht dürfen bei Vorliegen einer Trennkanalisation die Retentionszisternen nur an die Regenwasserkanäle angeschlossen werden.

## Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Bitte schicken Sie Ihre Antwort ausschließlich wieder an [poststelle@wwa-m.bayern.de](mailto:poststelle@wwa-m.bayern.de). So können wir Ihre E-Mail auch bei Vertretung bearbeiten.

## Abwägung

Das beschriebene Fließgewässer befindet sich außerhalb der Bebauungsplanänderung, kann aber nachrichtlich in der Planzeichnung abgebildet werden.

Der Unterhalt des Gewässers erfolgt durch die Gemeinde. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen für den Unterhalt. Dieser kann wie bisher auch über die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flurstücke 489/39, 489/40 und 489/41 – innerhalb dieser Flurstücke verläuft auch der Mischwasserkanal – unproblematisch erfolgen.

Die Passage zu Hausdrainagen wird gestrichen.

Wie den Unterlagen zum Bebauungsplan entnommen werden kann, ist das Gebiet weitgehend bebaut und die Entwässerung erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation. Die Gemeinde beabsichtigt für die Grundstücke am Hüterweg die Entwässerung im Trennsystem mit einem neuen Regenwasserkanal. Solange dieser nicht vorliegt, dient weiterhin der vorhandene Mischwasserkanal auch der Ableitung von Niederschlagswasser. Alles weitere wird in der kommunalen Entwässerungssatzung geregelt.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den benachbarten Graben im Bebauungsplan nachrichtlich abzubilden sowie die Passage bzgl. Hausdrainagen zu streichen.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

## 8.1.6 Bayernwerk Netz GmbH vom 08.01.2025

### **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.

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 Flurstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind überwiegend bebaut und erschlossen.

Die übermittelten Vorgaben für Kabelhausanschlüssen sind bereits im Bebauungsplan unter den Hinweisen aufgeführt.

## Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

## 8.1.7 Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe vom 22.01.2025

### Sachverhalt:

Zu o.g. Änderung hat der Zweckverband der Adelburggruppe keine Einwände.

Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 441/1 – Teilfläche im südlichen Bereich - ist bereits mit Trinkwasser für das bestehende Haus erschlossen.

Die nördliche Teilfläche angrenzend an die St. Michael Str., kann vom Hüterweg aus kostenpflichtig mit Trinkwasser erschlossen werden.

Die Bauherren müssen vor Baubeginn einen Antrag auf Wasseranschluss bei der Adelburggruppe stellen.

## Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

## 8.1.8 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 31.01.2025

### Sachverhalt:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zur beabsichtigten Bebauungsplanänderung der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn am südöstlichen Ortsrand des Hauptorts.

Die Änderungsfassung ergänzt die bisher gültigen textlichen Festsetzungen und Hinweise des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplans mit dem planerischen Ziel, eine Möglichkeit für eine maßvolle Nachverdichtung planerisch einzuräumen.

Es werden zu diesem Zweck Anpassungen hinsichtlich der Bauräume durch teilweise Ausweitung der Baugrenzen, eine Anhebung der max. zulässigen Wandhöhe und der Geschossigkeit vorgenommen sowie mehr Möglichkeiten hinsichtlich Bauweise erlaubt, auch mehr Flexibilität bei den Dachformen ermöglicht.

Veranlasst wurde das Änderungsverfahren durch einen Bauantrag für das Grundstück Fl.Nr. 441/1, auf dem nach Abriss des bisher bestehenden Wohngebäudes zwei Wohngebäude mit einer integrierten Gewerbeeinheit für einen Heizungs- und Sanitärbetrieb neu errichtet werden sollen.

Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, aber gleichzeitig den Charakter eines ruhigen Wohngebiets zu bewahren, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit der Änderung differenzierter festgesetzt, indem mit Ausnahme von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben die übrigen nach §4 Abs 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt werden.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern befürwortet und begrüßt die Bemühungen der Gemeinde, mit der Änderungsplanung die Einrichtung eines nicht störenden Handwerksbetriebs im Bebauungsplangebiet am Hüterweg zu ermöglichen; das Planvorhaben ist damit sehr positiv hervorzuheben.

### Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

## 8.2 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. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und des Art. 23 der Gemeindeordnung –GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgende

### 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südöstlicher Ortsteil von Pfaffenhofen“

mit den heute beschlossenen redaktionellen Anpassungen in der Fassung vom 10.02.2025 als Satzung.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**