

# Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn



**Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom  
09.08.2021**

## Öffentlicher Teil

<b>Ort</b>	<b>Pfaffenhofen a.d. Glonn, Reisererstr. 5</b>
<b>Vorsitzender</b>	<b>Zech, Helmut</b>
<b>Schriftführer</b>	<b>Ludwig, Ableitner</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>  Zech, Helmut Berglmeir, Stefan Kalmbach, Georg <span style="float: right;">anwesend ab 19.33 Uhr</span> Kalmbach, Richard Klein-Kennerknecht, Margarete Lampl, Stefan Merk, Florian Naßl, Bernhard Steinhart, Marianne Stoll, Dieter Weiß, Andreas Wild, Stefan Wolf, Manfred
<b>Es fehlen entschuldigt</b>	Mang, Harald Vedova, Susanne
	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 12.07.2021 wird ohne Einwand genehmigt. 12 : 0  ohne Gemeinderat Georg Kalmbach, da noch nicht anwesend

## 1 Informationen

### Sachverhalt:

Tagesordnungspunkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 12.07.2021, für die die Veröffentlichung beschlossen wurde:

- Der Gemeinderat stimmt der Umverlegung der Fernwasserleitung (Bebauungsplan Innovationspark Egenburg) zu. Die anfallenden Kosten übernimmt die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn. Die Arbeiten werden von der Adelburggruppe übernommen.

Herr Bürgermeister Zech informiert über folgende weitere Themen:

- Fahrgastzahlen der MVV-Ruftaxi-Linien 7320, 7321 und 8700 der Jahre 2019 und 2020
- Das Bundesamt für Wirtschaft- und Ausfuhrkontrolle (BAFA) hat die Zuwendungsbescheide für die „Energieberatung für Nichtwohngebäude“ für die gemeindlichen Gebäude Kirchplatz 5 („altes“ Kinderhaus Pfaffenhofen a.d. Glonn), Kirchplatz 10 (ehemaliges FW-Haus Pfaffenhofen a.d. Glonn) und Schloßweg 6 (FW-Haus Ebersried) erlassen. Eine erste Begehung mit der beauftragten Beratungsfirma wurde bereits durchgeführt.
- Die Kinderhäuser der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn benötigen aufgrund des Anstellungsschlüssels ab 01.01.2022 eine weitere Erzieherin in Teilzeit (25 Wochenstunden). Eine entsprechende Ausschreibung ist erfolgt.

## 2 Bauantrag zum Umbau eines Wohngebäudes mit Balkonanbau und Außentreppe auf Flst.-Nr. 362 der Gemarkung Weitenried, Bayerzeller Straße 10, 85235 Ebersried

### Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist somit nach § 34 BauGB (umliegende Bebauung) zu beurteilen. Die Stellplätze werden gem. den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung errichtet. Die Erschließung ist gesichert.

Dem Antragsteller wird empfohlen die privaten Abwasserleitungen so zu verlegen, dass ein Umschluss an ein evtl. in Zukunft entstehendes Kanal-Trennsystem möglich ist. Das bestehende Gebäude wird in ein 4 – Familienhaus umgewandelt.

### Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

ohne Gemeinderat Manfred Wolf, da persönlich beteiligt

## 3 Bauantrag zum Wiederaufbau einer Lagerhalle für landwirtschaftliche Erzeugnisse auf Flst.-Nr. 189 der Gemarkung Weitenried, Kaltenbach 1, 85235 Pfaffenhofen a.d. Glonn

### Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Abriss einer bestehenden Halle und den Wiederaufbau einer Lagerhalle mit insgesamt 36x15 m und ein Vordach mit einer Tiefe von 3,70 m.

Da das Vorhaben laut Flächennutzungsplan in einem Bereich für „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ liegt, wird davon ausgegangen, dass es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben für die Landwirtschaft handelt.

**Beschluss:**

Dem Antrag wird unter der Voraussetzung der Privilegierung nach § 35 BauGB zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

**4 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Flst.-Nr. 37 der Gemarkung Unterumbach, Dorfstr. 23, 85235 Unterumbach**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist somit nach § 34 BauGB (umliegende Bebauung) zu beurteilen. Die Stellplätze werden gem. den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung errichtet. Die Erschließung ist gesichert.

Dem Antragsteller wird empfohlen die privaten Abwasserleitungen so zu verlegen, dass ein Umschluss an ein evtl. in Zukunft entstehendes Kanal-Trennsystem möglich ist.

Der auf dem Bauantrag dargestellte Lageplan dient nur nachrichtlich. Verbindlich ist der dem Bauantrag separat beigefügte Lageplan.

**Beschluss:**

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Sollte das Grundstück in Zukunft in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilt werden, ist bezüglich der Zufahrt bzw. Entwässerung eine dementsprechende Grunddienstbarkeit der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

**5 Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit 3 Garagen und 4 Stellplätzen auf Flst.-Nr. 489/25 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, Läutenring 1, 85235 Pfaffenhofen a.d. Glonn**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gebiet südlich der ST 2052“, 1. Änderung.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen
2. Überschreitung der Baugrenze durch 2 Balkone
3. Überschreitung der Baugrenze durch eine Doppelhaushälfte
4. Überschreitung der Baugrenze durch 2 Garagen

Zu 1: Die Terrasse bei DHH 1 überschreitet die Baugrenze durch den schrägen Verlauf der Baugrenze um ca. 4,2 m bzw. ca. 1,1 m. Die Terrasse bei DHH 2 überschreitet die Baugrenze um ca. 1,0 m. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt noch ca. 3,5 m bis 4,0 m.

Zu 2: Der Balkon bei DHH 1 überschreitet die Baugrenze durch den schrägen Verlauf der Baugrenze um ca. 2,0 m bzw. 0,6 m. Der Balkon bei DHH 2 überschreitet die Baugrenze um ca. 0,5 m. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt noch ca. 4,2 bis 4,5 m.

Zu 3: Die Baugrenze wird mit 2,8 m<sup>2</sup> und mit einer Tiefe von max. 1,5 m überschritten. Die Festsetzung zur GRZ und GFZ des Bebauungsplanes wird eingehalten.

Zu 4: Die Garage bei DHH 1 überschreitet die Baugrenze um ca. 1,0 m bzw. 0,3 m. Die Garage beim Bestandsgebäude überschreitet die Baugrenze um ca. 5,5 m nach Westen und um ca. 0,5 m nach Norden. Der im Bebauungsplan geforderte Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie wird von beiden Garagen eingehalten.

Die geplanten Stellplätze entsprechen der gemeindlichen Stellplatzsatzung.  
Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.  
Die Prüfung des Abstandsflächenrechts erfolgt durch das Landratsamt Dachau.

Die Entwässerungsplanung der beiden Doppelhaushälften sieht einen gemeinsamen Revisions-schacht vor, über den beide Hälften zum Hauptkanal hin entwässern.  
Da das Grundstück bereits erstmalig erschlossen ist, gehen die Kosten für diesen Revisions-schacht, sowie den Anschluss an den Hauptkanal zu Lasten des Grundstückseigentümers.

## **Beschluss:**

Dem Bauantrag und den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Sollte das Grundstück später im Verlauf der Trennwand des Doppelhauses real geteilt werden, muss der geplante Stellplatz für DHH 2 durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.  
Ebenso ist im Falle oben genannter Teilung eine Grunddienstbarkeit bezüglich der Entwässerung nötig, da laut Planung beide Doppelhaushälften über einen gemeinsamen Revisions-schacht (RVS 1) im Bereich von DHH 2 Richtung Hauptkanal entwässern.  
Bezüglich dem zusätzlich erforderlichen Revisions-schacht und Anschluss an den Hauptkanal ist mit dem Grundstückseigentümer ein Kostenübernahmevertrag abzuschließen.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

## **6 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Am Sportplatzweg" in Pfaffenhofen a.d. Glonn**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Doppelhauses (16 m x 10 m) mit 2 Doppelgaragen auf FINr. 478/6 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, Sportplatzweg 7.

Um das Bauvorhaben verwirklichen zu können, wären laut Antragsteller folgende Änderungen bzw. Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Sportplatzweg“ in Pfaffenhofen a.d. Glonn erforderlich:

1. Erhöhung der max. zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude von 165 m<sup>2</sup> auf 185 m<sup>2</sup>
2. Erhöhung der max. zulässigen Wandhöhe von 4,0 m auf 4,50 m
3. Lage des geplanten Doppelhauses teilweise außerhalb der momentanen Baugrenzen
4. Zulässigkeit eines Doppelhauses anstatt eines Einzelhauses
5. Zulässigkeit von anthrazit farbigen Ziegeln zusätzlich zu roten Ziegeln bzw. roten Dachsteinen
6. Abweichung der geplanten Doppelgaragen vom festgesetzten Garagenbauraum
7. Veränderte Garagenzufahrt
8. Maximale Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze usw.) bis zu einer GRZ von 0,50

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der beantragten Bebauungsplanänderung zu.  
Es wird folgende weitere Vorgehensweise beschlossen:

- Die im Sachverhalt aufgeführten Punkte 1 bis 8 sollen umgesetzt werden.
- Der miteingereichte Plan vom 26.07.2021 wird Grundlage der Bebauungsplanänderung.
- Eventuelle weitere Änderungen bzw. Ergänzungen werden im folgenden Verfahren behandelt
- Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten

Sämtliche Kosten für die Bebauungsplanänderung sind vom Antragsteller zu tragen. Ein entsprechender Planungskostenübernahmevertrag ist abzuschließen. Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wird ein Ingenieurbüro beauftragt.

# Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Gemeinderates vom 09.08.2021

**Öffentlicher Teil**

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

---

Helmut Zech  
1. Bürgermeister

---

Ludwig, Ableitner  
Schriftführer