

# Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn



**Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom  
12.07.2021**

## Öffentlicher Teil

<b>Ort</b>	<b>Pfaffenhofen a.d. Glonn, Reisererstr. 5</b>
<b>Vorsitzender</b>	<b>Zech, Helmut</b>
<b>Schriftführer</b>	<b>Gabriele Berglmeir</b>
<b>Eröffnung der Sitzung</b>	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um <b>19:30 Uhr</b> für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
<b>Anwesend</b>	<b>Von den 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 14 anwesend.</b>  Zech, Helmut Berglmeir, Stefan Kalmbach, Georg Kalmbach, Richard Klein-Kennerknecht, Margarete Lampl, Stefan Mang, Harald Naßl, Bernhard Steinhart, Marianne Stoll, Dieter Vedova, Susanne Weiß, Andreas Wild, Stefan Wolf, Manfred
<b>Es fehlen entschuldigt</b>	Merk, Florian
	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 21.06.2021 wird ohne Einwand genehmigt. 13 : 0 ohne Frau Gemeinderätin Steinhart, diese hat den Raum verlassen

## 1 **Abwasserbeseitigung Unterumbach; Umbau in ein zukunftssträchtiges, umweltschonendes Trennsystem; Vorstellung des Sanierungskonzepts auf Grundlage der baulichen Zustandsbewertung durch das Ingenieurbüro Mayr**

### **Sachverhalt:**

Vom Ingenieurbüro Mayr wurde der Gemeinde der nachfolgende Bericht zur Kanalinspektion in Unterumbach übersendet:

„Im Jahre 2020 wurde durch die Firma Weißenhorn das Kanalsystem im OT Unterumbach gereinigt und einer optischen Inspektion unterzogen.

Insgesamt wurden ca. 6.300 m Hauptkanal, 159 Hauptschächte, 119 Hausanschlusschächte, 288 Hausanschlussleitungen sowie 107 Straßensinkkastenleitungen untersucht.

Im untersuchten Kanalnetz sind Schäden vorhanden, welche zu sofortigem Handeln Anlass geben.

Hier soll auf den baulichen Zustand der Hauptkanäle sowie Hauptschächte eingegangen werden. Die Auswertungen der Anschlussleitungen sowie Revisionsschächte gehen Ihnen in einem weiteren Schreiben zu.

### **Dorfstraße:**

In der Dorfstraße wurde im Jahr 1995 der Mischwasserkanal neu errichtet. Der Mischwasserkanal befindet sich in weitgehend gutem Zustand. Vereinzelt Schäden können in geschlossener Bauweise mittels Reparaturverfahren beseitigt werden. Der vor Errichtung des Mischwasserkanals vorhandene Oberflächenwasserkanal besteht aus Betonspitzmuffenrohren mit Durchmesser DN 250 bis DN 300. Betonspitzenmuffenrohre weisen aufgrund konstruktionsbedingt nicht verbauter Dichtungen Undichtigkeiten auf und entsprechen nicht mehr den Anforderungen an ein Hauptschadensbild dieser Regenwasserkanäle sind, neben undichten Rohrverbindungen, nicht fachgerecht angebundene Stützen, Rissbildungen aufgrund statischer Überlastungen, querende Sparten sowie Schäden mit sichtbarem Boden und möglicher Exfiltration des Wassers aus dem Kanal in das umliegende Erdreich. Hierbei besteht auch die Gefahr, dass Erdreich in den Kanal eingespült wird, sich Hohlräume im Straßenraum bilden und dadurch Setzungen im Straßenkörper möglich sind. Die ehemaligen Oberflächenwasserkanäle entwässern über drei Ableitungen in den Umbach. Diese Ableitungen führen über Privatgrund und sind ebenfalls baulich in einem schlechten, bis sehr schlechten Zustand. Aufgrund der erheblichen Schäden ist eine Reparatur oder Renovierung dieser Kanäle aus technischer Sicht nicht mehr möglich. Sollten diese Kanäle weiter genutzt werden, empfehlen wir diese mittels Neubau zu sanieren.

### **Bachstraße:**

Die Anwesen in der Bachstraße entwässern im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wurde ebenfalls im Jahre 1995 neu errichtet. Der zuvor schon bestehende Regenwasserkanal besteht aus Betonspitzmuffenrohren mit erheblichen baulichen Mängeln. Der Kanal verläuft im südlichen Bereich der Bachstraße auf Höhe der Anwesen Haus Nr.10 bis Haus Nr. 14 zum Teil über Privatgrund. Auch hier ist aufgrund der erheblichen baulichen Mängel eine Reparatur bzw. Renovierung nicht mehr möglich. Da der Regenwasserkanal Bestandteil des Trennsystems in der Bachstraße ist, empfehlen wir diesen mittels Neubau neu zu errichten.

### **Holzstraße:**

Der Mischwasserkanal in der Holzstraße besteht aus Betonrohren mit Durchmesser DN 300. Im Bereich der Anwesen Haus Nr. 1 bis Haus Nr. 7 weist der Kanal an Schadstellen zum Teil starken Fremdwasserzulauf auf. An diesen Stellen dringt Grundwasser in den Kanal ein. Da das Abwasser des OT Unterumbach mittels Pumpstation zur Kläranlage Pfaffenhofen geführt wird, empfehlen wir dringend, die Fremdwasserzuläufe mittels Reparaturverfahren in geschlossener Bauweise zu unterbinden.

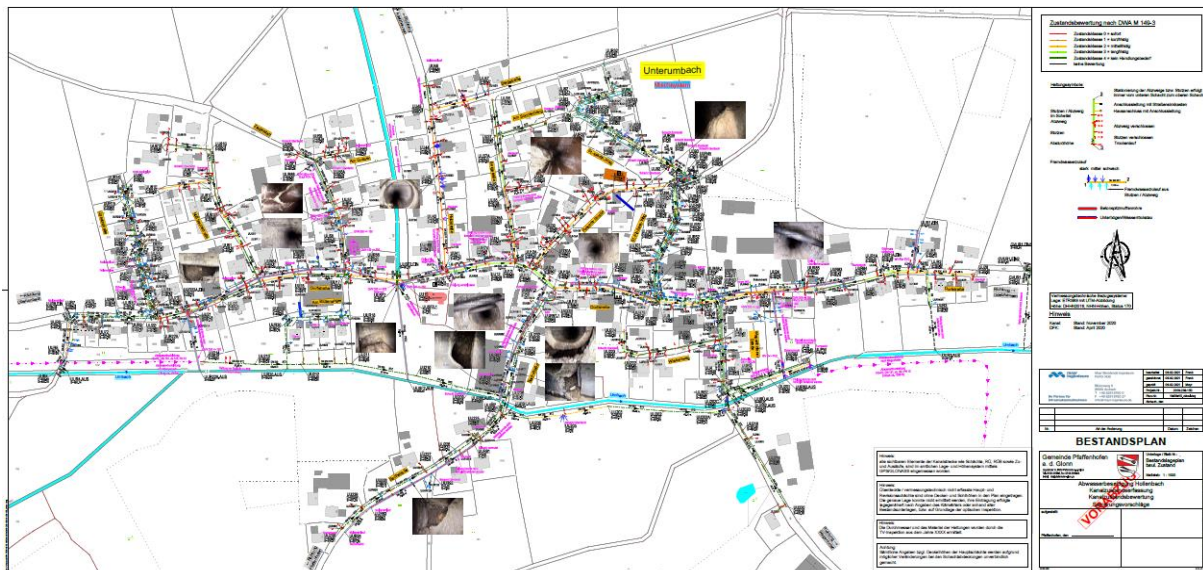
### **Ziegelstatt:**

In der Straße Ziegelstatt befindet sich ebenfalls ein Oberflächenwasserkanal aus Betonspitzmuffenrohren mit Durchmesser DN 150 bis DN 250. Auch dieser Oberflächenwasserkanal weist erhebliche bauliche Schäden auf. Sollte dieser Kanal weiter genutzt werden, empfehlen wir einen Neubau in offener Bauweise, da die erheblichen baulichen Schäden eine Reparatur bzw. Renovierung technisch nicht mehr zulassen. Der Mischwasserkanal in der Straße Ziegelstatt befindet sich in gutem, bis sehr gutem Zustand.

In den Kanälen der weiteren Bereiche in Unterumbach sind geringe Schäden vorhanden, welche mittels Roboterverfahren in geschlossener Bauweise beseitigt werden können. In der Ligsalzstraße am Blütenanger sowie im St.-Martin-Weg befinden sich Baugebiete, welche in den letzten Jahren errichtet wurden und im Trennsystem entwässern. Diese Kanäle befinden sich in einem sehr guten Zustand.

Beim Anwesen Ligsalzstraße 5 wird aufgrund der TV-Inspektion ein Fehlanschluss vermutet. Hier besteht die Möglichkeit, dass Schmutzwasser über den Regenwasserkanal abgeleitet wird. Wir empfehlen eine Überprüfung vor Ort über die Revisionsschächte.

Eine detaillierte Darstellung des baulichen Zustands der Hauptkanäle sowie Hauptschächte entnehmen Sie bitte dem beigefügten Plan.“



## Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis bezüglich der vorgeschlagenen Maßnahme aus dem Protokoll vom 10.06.2021 und begrüßt die vorgeschlagene Anliegerinformation und Fragebogenaktion. Nach Abschluss der Anliegerinformation/Fragebogenaktion ist der Gemeinderat über die Ergebnisse zu informieren und vom Ingenieurbüro Mayr ein Umsetzungskonzept zu erarbeiten. Die Überlegungen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und die Freigabe des Wasserwirtschaftsamtes einzuholen

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 2 Informationen

### Sachverhalt:

Tagesordnungspunkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 21.06.2021, für die, die Veröffentlichung beschlossen wurde:

- Der Gemeinderat beschließt im Zuge des Breitbandförderprogramms die Breitbandversorgung für die vorgestellten Erschließungsgebiete auszuschreiben und im Zuge dessen die interkommunale Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Odelzhausen.
- Der Gemeinderat stimmt der Beauftragung energetischer Sanierungsfahrpläne für kommunale Gebäude zu. Es soll zusätzlich ein Leitfaden/Entwicklungsleitfaden zur Übertragbarkeit auf Wohngebäude erstellt werden.

Herr Bürgermeister Zech informiert über folgende weitere Themen:

- Zum 01.09.2021 wurde nach Sichtung der eingegangenen Bewerbungen Herr Dominik Steinhart als neuer Mitarbeiter (Kläranlage/Bauhof) eingestellt
- Am 28.08.2021 ist eine Führung durch Herrn Prof. Dr. W. Liebhart um 16 Uhr im Klostermuseum Altomünster „Maler Hans Metzger 1879 – 1957“ geplant. Rückmeldung über die Teilnahme des Gemeinderats bis spätestens 09.08.2021 an die Verwaltung.
- Frau Gemeinderätin Vedova hat den FLL zertifizierten Kurs zum Baumkontrolleur erfolgreich abgeschlossen. Bürgermeister Zech bedankt sich für die Übernahme dieser Aufgabe bei Frau Vedova.
- Die Dienstbarkeit für eine Ableitung des Niederschlagswassers mit dem Eigentümer der Flurnummer 53, Gemarkung Unterumbach wurde abgeschlossen.
- Der Erbbaurechtsvertrag für die Baumaßnahme Pumpwerk Egenburg bzgl. notwendiger Vergrößerung der Fläche konnte abgeschlossen werden.

### **3 Bauantrag zum Einbau einer Dachgaube auf Flst.-Nr. 469 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn, Gerberstraße 10a, 85235 Pfaffenhofen a.d. Glonn**

#### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Bereich ohne Bebauungsplan, fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Stellplätze werden gem. den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung errichtet.

Der neu herzustellende Stellplatz im Bereich der Zufahrt liegt auf Gemeinschaftseigentum und ist über eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

#### **Beschluss:**

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Der neu herzustellende Stellplatz im Bereich der Zufahrt muss über eine Grunddienstbarkeit gesichert werden. Diese ist vor Baubeginn der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: 13:1**

### **4 Bebauungsplan „Egenburg - Ortsmitte“, 3. Änderung**

#### **Sachverhalt:**

Das 267 m<sup>2</sup> große Flurstück 328/3 ist Teil des seit dem Jahr 2003 bestehenden Bebauungsplan „Egenburg – Ortsmitte“. Der Bebauungsplan definiert das Flurstück als öffentliche Stellplätze und private Grünfläche.

Nördlich davon schließen die Verkehrsflächen der Rathausstraße mit einer Wendeanlage an. Mit der zwischenzeitlich erfolgten Siedlungsentwicklung im Norden von Egenburg liegt für das Gesamtareal eine Ringerschließung vor. Die ursprüngliche Funktion der Wendeanlage wird nicht mehr benötigt.

Stattdessen soll ein Teil der Verkehrsfläche – 100 m<sup>2</sup> - zusammen mit dem Flurstück 328/3 (267 m<sup>2</sup>) als Baufläche mit einer Größe von 367 m<sup>2</sup> verwendet werden.

Hierzu ist der Bebauungsplan zu ändern. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Dieser kann im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht und Ausgleichsflächen aufgestellt werden.

#### **Inhaltliche Festsetzungen**

Neben den Verkehrsflächen für die Zufahrt setzt der Bebauungsplan mit der 3. Änderung die Baugrenze und die Umgrenzung für Garagen fest.

Die künftige Baufläche innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird – wie die umgebenden Flächen des Ursprungsbebauungsplanes - als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es gilt eine Grundfläche GR für das Hauptgebäude von 100 m<sup>2</sup> und eine GR als Summe aller baulichen Anlagen von 200 m<sup>2</sup>.

Die max. Wandhöhe beträgt 6,2 m bezogen auf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe von 515.60 m ü NN.

Für die nicht durch die 3. Änderung neu gefassten Inhalte gelten weiterhin die Festsetzungen der Ursprungsfassung vom 08.09.2003.

## 4.1 Aufstellungsbeschluss

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, für das Flurstück 328/3 Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn den Bebauungsplan „Egenburg – Ortsmitte“ zu ändern.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 4.2 Billigung des Vorentwurfs

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplan „Egenburg - Ortsmitte“, 3. Änderung in der Fassung vom 12.07.2021 mit folgenden Änderungen:

### **2.6 Einfriedungen**

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen/Nachbarn sind als offene Zäune mit einer max. Höhe von 1,25 m auszubilden. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig.

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

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 5 27. Änderung des Flächennutzungsplanes – Mischgebiet an der ST 2052 in Egenburg

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat am 12.04.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Norden von Egenburg zu ändern und den Bebauungsplan „Innovationspark“ Egenburg aufzustellen. Das Areal erstreckt sich auf die bisher vorgesehene P+M-Fläche im Anschlussbereich an die ST 2052. Inhalt der Bauleitpläne ist Ausweisung von gemischten Bauflächen sowie des P+M-Platzes im Anschluss an das Sondergebiet für das Kinderhaus.

In seiner Sitzung am 12.04.2021 hat der Gemeinderat die Vorentwürfe zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan „Innovationspark“ Egenburg gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand vom 21.04.2021 bis 21.05.2021 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung werden in diesem Beschlussvorschlag behandelt.

Von Bürgern ging folgende Stellungnahme ein:

– Susanne Vedova, Friedbergerstraße 22, 85235 Oberumbach  
(wird auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt)

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband München
- Landratsamt Dachau, Bauleitplanung
- Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion
- Wasserwirtschaftsamt München
- Staatl. Bauamt Freising
- DB Netz AG
- Gewerbeaufsichtsamt München
- IHK München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bund Naturschutz in Bayern
- LBV Dachau
- Bayernwerk AG
- Deutsche Telekom AG
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Altonetz
- Vodafone Kabel Deutschland
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe
- Gemeinde Odelzhausen
- Gemeinde Ried
- Gemeinde Egenhofen
- Gemeinde Mittelstetten
- Gemeinde Eurasburg

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz
- Gemeinde Odelzhausen
- Gemeinde Ried
- Gemeinde Mittelstetten
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- LBV Dachau
- Deutsche Telekom AG
- Altonetz
- Gemeinde Mittelstetten

Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert:

- Landratsamt Dachau vom 12.05.2021
- RPV, Regionaler Planungsverband München vom 27.04.2021
- Wasserwirtschaftsamt München vom 28.04.2021
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt vom 20.04.2021
- Gemeinde Eurasburg vom 11.05.2021
- Gemeinde Egenhofen vom 20.05.2021

Folgende Stellungnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt:

- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe
- Bayernwerk Netz GmbH München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan abgegeben:

- Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung
- Landratsamt Dachau, Untere Denkmalschutzbehörde
- IHK München und Oberbayern
- Vodafone GmbH
- DB AG / DB Immobilien

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Aufstellung zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

ohne Gemeinderat Herr Mang und Herr Weiß, diese haben den Raum verlassen

5.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

5.1.1 Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung vom 23.04.2021

## **Sachverhalt:**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn beabsichtigt mit o. g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Bebauung mit einer Mischnutzung aus Gewerbe sowie Wohnen und ein Mehrgenerationenhaus bzw. eine Begegnungsstätte zu schaffen. Das Plangebiet (insg. ca. 0,9 ha) befindet sich zwischen dem nordwestlichen Ortsende von Egenburg und der St 2052, schließt unmittelbar an ein bebautes Sondergebiet für Kindertagesstätte und gesundheitliche Zwecke an und ist derzeit als Park- und Mitnahmefläche genutzt. Das Plangebiet soll im Wesentlichen als Mischgebiet (ca. 0,7 ha) festgesetzt werden, daneben wird die restliche Fläche der bestehenden Park- und Mitnahmefläche als Öffentliche Verkehrsfläche (ca. 0,2 ha) festgesetzt.

Bewertung

Zum Bedarf für die Neuausweisung wird in der Begründung die fehlende Verfügbarkeit von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet dargestellt.

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Zustimmung der Höheren Landesplanungsbehörde zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

ohne Gemeinderat Herr Mang und Herr Weiß, diese haben den Raum verlassen

5.1.2 Landratsamt Dachau, Untere Denkmalschutzbehörde vom 06.05.2021

## **Sachverhalt:**

Bodendenkmalschutz (vgl. Ziff. 12 der Begründung):

Soweit noch nicht geschehen, ist das Landesamt für Denkmalpflege am vorliegenden Verfahren zu beteiligen.

## **Rechtsgrundlagen**

§ 1 Abs. 6 Ziff. 5, Abs. 7 Buchst. D BauGB, Art. 3 BayDSchG

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat verweist auf die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege. Eine Äußerung liegt nicht vor.

Die überplante Fläche wurde bereits im Zuge des Baus der ST 2052 als Lagerplatz verwendet und die bestehende Wendeschleife für den Bus mit frostsicherem Unterbau versehen. Bei den damaligen Arbeiten wurden seitens des Straßenbauamtes München keine Auffälligkeiten/Veränderungen der Bodenstrukturen festgestellt. Somit kann die Fläche als unbedeutend eingestuft werden.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

ohne Gemeinderat Herr Mang und Herr Weiß, diese haben den Raum verlassen

## 5.1.3 IHK München und Oberbayern vom 12.05.2021

### **Sachverhalt:**

Städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen das Planvorhaben i. S. d. § 6 BauNVO und gegen die 27. Flächennutzungsplanänderung sprächen, sind nicht zu erkennen. Aus Sicht der Wirtschaft besteht Einverständnis mit dem Planungsvorhaben und der entsprechenden FNP Änderung.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

ohne Gemeinderat Herr Mang und Herr Weiß, diese haben den Raum verlassen

## 5.1.4 Vodafone GmbH vom 18.05.2021

### **Sachverhalt:**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

ohne Gemeinderat Herr Mang und Herr Weiß, diese haben den Raum verlassen

## 5.1.5 DB Immobilien vom 12.05.2021

### **Sachverhalt:**

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:

In der Nähe des geplanten Vorhabens verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 427 Karlsfeld – Augsburg (Mast-Nr. 77 bis 78) mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Das geplante Vorhaben befindet sich gemäß den vorgelegten Planunterlagen jedoch deutlich außerhalb des o.g. Schutzstreifens. Maßgebend ist aber immer die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Es wird dem Bauherrn empfohlen, die Lage des geplanten Bauwerks zur Leitungsachse bzw. zu den Maststandorten vor Ort zu überprüfen. Wir gehen davon aus, dass keine Maßnahmen bzw. Arbeiten und Aktivitäten von Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) innerhalb des o.g. Schutzstreifens durchgeführt werden.



Sollte dies wider Erwarten dennoch der Fall sein, so sind uns diesbzgl. aussagekräftige (Plan-) Unterlagen (maßstäblich in Papierform) mit entsprechenden schriftlichen Erläuterungen, aus denen Art und Umfang der geplanten Maßnahme bzw. Arbeiten und Aktivitäten innerhalb des o.g. Schutzstreifens eindeutig verifiziert werden können, auf dem Postwege vorzulegen, so dass wir auf dieser Grundlage die Sicherheitsbelange prüfen und ggf. erforderliche Sicherheitsauflagen erteilen können. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

### **Immobilienpezifische Belange**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht auf Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

### **Infrastrukturelle Belange**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

### **Schlussbemerkungen**

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Petzi, zu wenden

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und weist darauf hin, dass die das Gemeindegebiet querende Bahnstromleitung in einer **Entfernung von ca. 140 m nordöstlich** des Planungsgebietes verläuft und damit keine gegenseitigen Beeinträchtigungen vorliegen.

Weitere Infrastruktureinrichtungen der DB liegen im Gemeindegebiet nicht vor.

Eine weitere Beteiligung der Deutschen Bahn AG ist wegen des großen Abstands zum Plangebiet nicht erforderlich!

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

ohne Gemeinderat Herr Mang und Herr Weiß, diese haben den Raum verlassen

5.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 12.07.2021.

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: 11:1**

ohne Gemeinderat Herr Mang und Herr Weiß, diese haben den Raum verlassen

## 6 Bebauungsplan „Innovationspark Egenburg“, Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 12.04.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Norden von Egenburg zu ändern und den Bebauungsplan „Innovationspark“ Egenburg aufzustellen. Das Areal erstreckt sich auf die bisher vorgesehene P+M-Fläche im Anschlussbereich an die ST 2052. Inhalt der Bauleitpläne ist Ausweisung von gemischten Bauflächen sowie des P+M-Platzes im Anschluss an das Sondergebiet für das Kinderhaus. In seiner Sitzung am 12.04.2021 hat der Gemeinderat die Vorentwürfe zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan „Innovationspark“ Egenburg gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand vom 21.04.2021 bis 21.05.2021 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan werden in diesem Beschlussvorschlag behandelt.

Von Bürgern gingen folgende Stellungnahmen ein:

- Dieter Stoll, Gartenweg 7, 85235 Pfaffenhofen
- Susanne Vedova, Friedbergerstraße 22, 85235 Oberumbach

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband München
- Landratsamt Dachau, Bauleitplanung
- Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion
- Wasserwirtschaftsamt München
- Staatl. Bauamt Freising
- DB Netz AG
- Gewerbeaufsichtsamt München
- IHK München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bund Naturschutz in Bayern
- LBV Dachau
- Bayernwerk AG
- Deutsche Telekom AG
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Altonetz
- Vodafone Kabel Deutschland
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe
- Gemeinde Odelzhausen
- Gemeinde Ried
- Gemeinde Egenhofen
- Gemeinde Mittelstetten
- Gemeinde Eurasburg

Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert:

- RPV, Regionaler Planungsverband München vom 27.04.2021
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt vom 20.04.2021
- Gemeinde Eurasburg vom 11.05.2021
- Gemeinde Egenhofen vom 20.05.2021

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz
- Gemeinde Odelzhausen
- Gemeinde Ried
- Gemeinde Mittelstetten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- LBV Dachau
- Deutsche Telekom AG
- Altonetz
- Gemeinde Odelzhausen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben:

- Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung
- Landratsamt Dachau, Bauordnung
- Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange
- Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz
- Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle
- Wasserwirtschaftsamt München
- Staatliches Bauamt Freising
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)
- DB AG / DB Immobilien
- IHK München und Oberbayern
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Bayernwerk Netz GmbH
- Vodafone GmbH
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Aufstellung zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

6.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

6.1.1 Dieter Stoll, Gartenweg 7, 85235 Pfaffenhofen

## **Sachverhalt:**

Zum Bebauungsplan „Innovationspark Egenburg“ in der Fassung vom 12.4.2021 nehme ich wie folgt Stellung:

Sachverhalt:

Bei der ersten Vorstellung des Vorhabens in der GR-Sitzung vom 16.11.2020 wurden zwei zusätzliche Bereiche zum P+M Platz vorgestellt:

*"Zur Aufteilung auf dem Gelände schlägt die Verwaltung im Ost- / Südbereich eine zu planende Fläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> für Wohnbauzwecke vor (Lageplan 2). Die vorhandene Rest-fläche soll den Zwecken des Unternehmens Lüftung und Klimatechnik Kalmbach entsprechend überplant werden."*

In der GR-Sitzung vom 01.02.2021 wurden dann u.a. folgende Punkte und Ideen für das Baukonzept auf dieser Fläche vorgestellt und beschlossen:

"- ...

- *Barrierefreies Bauen für Jung und Alt*
- *E-Tankstelle*
- *Mobilität (Bushaltestelle) Park und Ride Stellplätze*

-...  
-...

- *Platzsparendes Bauen durch TG und Mehrgeschossigkeit*
- *Tiefgarage zur Nutzung für Wohn-, Büro- und Kinderhausnutzung*

[...]

*Barrierefreie flexible Wohnformen für Senioren und Familien (Seniorenhausgemeinschaften/ Mehrgenerationenhaus) auf (Flächenbezeichnung D) als Wohngebäude mit Tiefgarage (Stellplätze z.T. auch für Bürogebäude möglich) [im] Gemeindebesitz/Vermietung*

[...]

*Die Funktionalität des P+R-Platzes ist in der Planung vorrangig zu berücksichtigen"*

Hier taucht erstmals das zusätzliche Bürogebäude als dritter Bereich in der Planung auf!

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.4.2021 lässt nun folgende Fragen offen:

1. Wo entstehen die notwendigen Parkplätze für die neu geplanten Gebäude sowie für die geplanten Praxen im Kindergartengebäude und den Kindergarten gemäß der Stellplatz-satzung der Gemeinde Pfaffenhofen an der Glonn? Die Vielzahl der notwendigen Parkplätze birgt die Gefahr, dass die P+M Fläche zweckentfremdet wird.
2. Wie wird eine gefahrlose An- und Abfahrt zum Kindergarten bzw. zu den Praxen gewährleistet?
3. Wo befindet sich die Fahrradabstellanlage?
4. Wo befinden sich die Ladestationen für E-Mobilität?
5. Ist die Bushaltestelle im hintersten Eck der P+M Fläche sinnvoll oder gehört diese weiter in Richtung Straße?

Darüber hinaus bin ich der Meinung, dass die zu beplanende Fläche noch große Chancen im Hinblick auf eine lebenswerte Gemeinde und im Hinblick auf den notwendigen Mobilitätswandel bietet. Dazu müssen wir folgende Fragen klären:

## **1. Wie erhöhen wir die Attraktivität der Park- und Mitnahmeffläche?**

Hier ist die zentrale Frage, mit welchen Angeboten rund um das Parken wir die Akzeptanz der Park- und Mitnahmeffläche erhöhen können (Stichwort Mobilitäts-Hub) um damit auch einen kommunalen Beitrag zum erforderlichen Mobilitätswandel der Zukunft zu leisten.

## **2. Wie schaffen wir eine Begegnungsstätte im öffentlichen Raum?**

Durch die Nähe zum Kinderhaus und zu den Praxen für Ärzte und andere Gesundheitsdienstleistungen werden bereits viele Bürger\*innen täglich den Innovationspark besuchen. Hinzu kommen dann künftig noch die Nutzer\*innen der Park- und Mitnahmeffläche, die Mitarbeiter\*innen der angesiedelten Betriebe sowie die Bewohner\*innen des Mehrgenerationenhauses. Dadurch haben wir die große Chance, Begegnungsstätten im öffentlichen Raum zu schaffen und den Innovationspark zu beleben.

Erste Abschätzung der täglichen Frequentierung des Gebietes:

Arztpraxis: 250

Physiotherapiepraxis: 30

Kindergarten (Bringen und Abholen bei 40 Kinder x 2) 80

Mitarbeiter der Fa. Kalmbach und Bürogebäude geschätzt: 70

Bewohner des Mehrgenerationenhauses: 10

Summe: 440

Die direkte Anbindung an die Staatsstraße könnte noch zusätzliche Besucher bringen.

Damit sind die Voraussetzungen für einen lohnenden Betrieb weiterer Infrastruktur gegeben. Das ist auch ein gutes Argument bei der Suche nach einem möglichen Betreiber.

Erste Ideen für eine Erhöhung der Attraktivität des Innovationsparkes sind:

- Bäckerei oder Backshop mit angeschlossenenem Café
- Co Working Space mit Internet
- Verkaufsstelle für die Direktvermarkter in der Gemeinde
- Toilette
- Bücherschrank
- E-Ladestation für Fahrräder und PKW's
- Station für Sharing Angebote
- Fahrradabstellanlage, einschließlich Schließfächer für Kleidung, Helme etc.
- Bepflanzung mit Sitzbänken
- .....

Es gibt Beispiele im ländlichen Raum, auch in kleinen Gemeinden, wo ähnliche Konzepte bereits erfolgreich umgesetzt wurden.

Als erster Ansprechpartner für weitere Informationen könnte z.B. Prof. Philipp Oswald von der Uni Kassel sein. Er beschäftigt sich mit Bauen für die neue Mobilität im ländlichen Raum.

Prof. Philipp Oswald hat auf Anfrage bereits erklärt, dass er uns hier mit seinen Mitarbeitern beraten könnte. Eine Anfrage, ob Prof. Oswald mit seinen Mitarbeitern für einen kurzen Online Vortrag mit anschließender Diskussion zur Verfügung stehen würde, habe ich am 19.5. gestellt.

Ich beantrage deshalb das Einholen einer Beratungsleistung zu den Themen Mobilitäts-Hub und Begegnungsstätten in ländlichen Räumen analog zu der Beratungsleistung zu alternativen Wohnformen. Darüber hinaus schlage ich vor, die Bürger bei der Planung der Nutzung der Flächen P+M sowie MI3 zu beteiligen.

## Stellungnahme der Verwaltung:

Antwort zu Punkt 1

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn ist bei weiteren Planungsschritten einzuhalten. Sollte ein größerer Bedarf bestehen kann dieser durch eine zweigeschossige Tiefgarage unter MI 3 jederzeit abgedeckt werden, was einen zusätzlichen platzsparenden Umgang widerspiegelt.

Ergänzend ist auch auf die Stellungnahme des MMV zu verweisen:

*„In Bezug auf das Ansinnen der Gemeinde, einen P+R Platz an Fl.-Nr. 87/4 einzurichten, ist aus MVV-Sicht zu bedenken zu geben, dass dies für das umliegende Einzugsgebiet (Eurasburg, Ried, Baidlkirch) nur in sehr begrenztem Umfang attraktiv sein dürfte. Der Grund liegt darin, dass Linie 721 den potentiellen P+R Platz gar nicht anfährt, und Linie X732 – selbst wenn man alle Egenburger X732 Fahrten dorthin führen würde – die Autofahrer maximal 1-mal pro Stunde eine Fahrtmöglichkeit nach / von Pasing hätten. Wenige Kilometer weiter, in Odelzhausen an der Haltestelle „Rudolf-Diesel-Straße“ gibt es jedoch einen großen P+R Platz, von dem im Schnitt schon heute alle 20 Minuten eine Fahrtmöglichkeit nach / von Pasing besteht. Somit liegt es nahe, dass Autofahrer aus dem Einzugsgebiet (Eurasburg, Ried, Baidlkirch) von vornherein gleich in die Nachbargemeinde Odelzhausen zum P+R Platz fahren, um wesentlich flexibler bei Hin- und Rückfahrt zu sein.“*

Antwort zu Punkt 2

Eine gefahrlose An- und Abfahrt kann generell nicht gewährleistet werden, da bewegliche Fahrzeuge immer eine Gefahrenquelle darstellen. Durch eine Geschwindigkeitsbeschränkung wie am Kinderhaus in Pfaffenhofen a. d. Glonn oder auch an der Südseite des Kindergartens in Egenburg sollte aber größtmögliche Sicherheit bestehen.

Aber ohne die Aufsichtspflicht der Eltern geht es sicherlich nicht.

Antwort zu Punkt 3

Auf die aktuelle Planzeichnung ist zu verweisen.

Antwort zu Punkt 4

Auf die aktuelle Planzeichnung ist zu verweisen.

Antwort zu Punkt 5

Auf die aktuelle Planzeichnung ist zu verweisen.

Antwort zu Ziffer 1

Der Park- und Rideplatz verfügt selbst nicht über eine hohe Aufenthaltsqualität da dieser funktional geplant wurde, aber im Gebäude des angrenzenden MI 3 könnte eine Mischnutzung als Aufenthaltsraum und Gastraum entstehen. Dies ist aber nicht Gegenstand des Park- und Rideplatz-Konzepts, sondern eine Planungsaufgabe für die Hochbauplanung von MI 3.

Antwort zu Ziffer 2

Eine Informationsrunde wurde über Frau Maier in der Arbeitskreissitzung Infrastruktur und Ortsentwicklung am 22.06.2021 vorgetragen.

Neue Erkenntnisse haben sich allerdings nicht ergeben, welche im Bebauungsplanverfahren daraus abzuleiten sind.

Die Kosten von 250 € wurden von der Gemeinde getragen.

Andere Punkte sind im Konzept entweder enthalten oder werden vom Gemeinderat nicht verfolgt, da es in der Vorstellung des Vorentwurfs am 31.05.2021 aus dem Gemeinderat keine weiteren Anregungen zu diesem Thema aus dem Gemeinderat gab.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahmen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Weitere Fragen sind im laufenden Verfahren entsprechend durch den Gemeinderat zu klären bzw. zu entscheiden.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

6.1.2 Susanne Vedova, Friedbergerstraße 22, 85235 Oberumbach vom 21.05.2021

## **Sachverhalt:**

zu o.g. Vorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

1. In der GR-Sitzung vom 16.11.2020 wurde von der Verwaltung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgeschlagen und vom Gemeinderat einstimmig beschlossen. Der aktuell vorgelegte Vorschlag zum Bebauungsplan ist nicht vorhabenbezogen. Warum wurde dieser Beschluss nicht umgesetzt?

2. In der Sitzung vom 16.11.2020 wurde dem GR zusätzlich zur Fläche für den Lüftungsbau Kalmbach nur ein zusätzliches Gebäude für Wohnzwecke mit ca. 1000 m<sup>2</sup> Wohnfläche evtl. sozialer Wohnungsbau vorgeschlagen. Ist sozialer Wohnungsbau noch vorgesehen bzw. möglich?

3. In der GR-Sitzung vom 3.5.2021 wurde als weitere Änderung der Plan für MI3 mit Eigentumswohnungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, 300 m<sup>2</sup> Büroflächen und über den Büroflächen ein Bereich für ein Mehrgenerationenhaus/flexible Wohnformen vorgestellt. Eigentumswohnungen stellen für die meisten Menschen im Gegensatz zu Mietwohnungen keinen vergleichswisen bezahlbaren Wohnraum dar. Wie viel Mietfläche wird es in MI3 geben? Da die Gemeinde dieses Gebäude selbst bauen will gehe ich davon aus, dass es bereits Vorüberlegungen zu dieser Frage gibt.

4. Laut Sitzungsprotokoll vom 1.2.2021 sollen in der Tiefgarage unter MI3 auch für das jetzt erstmals erwähnte zusätzliche Bürohaus und das bereits bestehende Kinderhaus Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Wie viele Stellplätze sind in der Tiefgarage insgesamt vorgesehen bzw. maximal möglich?

5. Wie von der Verwaltung im Aufstellungsbeschluss zum Vorentwurf dargestellt geht die Rechtsprechung in einem Mischgebiet von einer qualitativ und quantitativ gleichwertigen Durchmischung aus. Ist in der aktuellen Planung die gleichwertige Durchmischung noch gegeben?

6. Die ursprünglich 0,7 ha umfassende P+M Fläche wurde in der bisherigen Planung auf fast ein Drittel 0,24 ha verkleinert. In der Sitzung vom 1.2.2021 wurde beschlossen, dass die Funktionalität der P+M Fläche in der Planung vorrangig zu berücksichtigen ist. Durch die zusätzliche Planung eines dritten Gebäudes (MI 2) sehe ich diesen Beschluss gefährdet. Die bisherige Nutzung der P+M Fläche kann nicht als Referenz herangezogen werden, da sich durch die Endhaltestelle für den Expressbus X732 zwischen Pasing und Dasing die Situation grundlegend geändert hat. Eine zukünftige Zunahme

der Nutzung ist absehbar. Welche Ideen seitens der Verwaltung gibt es, die P+M Fläche bei Bedarf zu erweitern. Ist z.B. ein Parkhaus auf dieser Fläche möglich?

7. In der GR-Sitzung vom 1.2.2021 wurden zusätzlich zu den Ideen der Verwaltung, z.B. Ladeinfrastruktur für E-Mobilität einzuplanen weitere innovative Vorschläge für den Innovationspark gesammelt. Diese Ladeinfrastruktur ist im aktuellen Plan nicht vorgesehen. Wurde die Idee fallen gelassen oder soll sie noch verwirklicht werden? Im Zuge der Innovation und der Zunahme von E-Mobilität ist die ausreichende Versorgung mit Ladeinfrastruktur zukunftsweisend und sollte unbedingt verwirklicht werden.

8. In der Sitzung vom 1.2.2021 wurde die Überdachung der P+M Fläche mit Photovoltaik und eine überdachte Fahrradabstellanlage angeregt. Wurde die Idee fallen gelassen oder soll sie noch verwirklicht werden? Im Zuge des Klimawandels ist die Gewinnung von Solarenergie und der Ausbau der Fahrradmobilität zukunftsweisend und sollte unbedingt gefördert werden.

Ich bitte, im Bereich der P+M Fläche eine Toilettenanlage vorzusehen. Durch die o.g. zu erwartende Zunahme der Nutzung der P+M Fläche als Endhaltestelle des Expressbus X732 sowohl für Ausflügler aus Richtung Dasing oder Pasing, als auch für Pendler aus der Gemeinde Ried und für die Busfahrer\*innen ist der Bedarf gegeben. Bei fehlender Toilettenanlage ist eine Verschmutzung der angrenzenden Gehölze absehbar.

9. Im Plan ist ein Bereich zum Erhalt der Bäume und Sträucher vorgesehen. Hier könnte ein Brotzeitplatz mit Tisch und Bänken entstehen (Und vielleicht ein kleiner Brunnen).

10. Die Verkehrssituation an der Zufahrt zum Kinderhaus erscheint mir als großes Sicherheitsrisiko: Diese Straße muss den Werksverkehr der Firma Kalmbach, den Mitarbeiter- und Parteiverkehr des Bürohauses, den An- und Abfahrtsverkehr für Bus und P+M Platz und die An- und Abfahrten zur Tiefgarage MI3 bewältigen. Es ist nach meiner Ansicht dringend erforderlich in diesem Bereich dafür zu sorgen, dass der An- und Abfahrtsverkehr zum Kinderhaus so gesichert wird, dass Kinder, die bereits aus- oder noch nicht eingestiegen sind, nicht auf die Straße laufen können.

Über die wohlwollende Beratung und Umsetzung dieser Anregungen freue ich mich.

## **Stellungnahme der Verwaltung:**

Aufteilung nach Punkten

Zu Punkt 1:

Beschluss aus der Gemeinderatssitzung vom 16.11.2020:

„Der Gemeinderat begrüßt den Vorschlag der Verwaltung bzgl. der Umnutzung der bestehenden Planung in ein Mischgebiet mit den Vorgaben Wohnbauandflächen für die Gemeinde und Flächen für das Unternehmen zu schaffen.

Entsprechende Verträge sind abzuschließen und das erforderliche Wertgutachten ist zu beauftragen. Angebote für die erforderlichen Planungsleistungen sind einzuholen und entsprechend nach Prüfung zu vergeben.“

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans war tatsächlich lediglich ein Vorschlag der Verwaltung und wird im Beschluss auch nicht explizit erwähnt.

Im Zuge der Planung des Verfahrens stellte sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan dann als nicht zielführend heraus. Für dessen Realisierung wäre ein Vorhabenträger erforderlich.

Deshalb wurde in der Gemeinderatssitzung vom 12.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Innovationspark Egenburg“, sowie die Billigung der Vorentwurfsfassung vom 12.04.2021 beschlossen.

Zu Punkt 2:

Ja

Zu Punkt 3:

Wir befinden uns mit der gesamten Planung in den ersten Zügen, und wie bei jeder Planung kann sich Schritt für Schritt die Planung verändern.

Ob die angesprochenen 300 m<sup>2</sup> Bürofläche endgültig umgesetzt werden bleibt den weiteren Schritten wie Mietvertragsabschluss usw. vorbehalten.

Bei weiteren Schritten sind Sie als Verfasserin des Schreibens in ihrer Funktion als Gemeinderätin involviert.

Da momentan weder ein abschließendes Nutzungskonzept vorliegt noch ein Architekt beauftragt ist, kann zu ihren Fragen konkret nicht geantwortet werden.

Seitens der Gemeinde ist geplant, im Rahmen des Arbeitskreises Infrastruktur und Ortsentwicklung ein Nutzungskonzept zu erstellen, das dem Architekten als Leitfaden an die Hand gegeben wird. Was genau als Eigentumswohnung gebaut wird und was nicht, ist momentan nur angedacht und generell nicht Inhalt eines Bebauungsplanes.

Der Vorschlag der Verwaltung, den Südflügel zu veräußern und damit eine Refinanzierung für dieses große Bauvorhaben zu erzielen, wird als zielführend erachtet, damit die Verschuldung der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn nicht erhöht wird. Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn hat, wie bekannt ist, nicht nur die Aufgaben der Wohnraumbeschaffung, sondern neben der profanen Daseinsvorsorge wie Straßenbau, Kanal, Kindergarten, Schule usw. auch die Haushaltsmittel möglichst breit gestreut zur Verfügung zu stellen.

Eine Umsetzung nur als Mietobjekt würde eine große Geldsumme binden und andere Objekte erschweren oder sogar unmöglich machen.

Zu Punkt 4:

Wird im Zuge der Planung geklärt.

Zu Punkt 5:

Wird im Zuge des Verfahrens geklärt.

Der Bebauungsplan sieht gemischte Bauflächen in einem Umfang von 6.197 m<sup>2</sup> vor. Das MI 1a und MI 2 mit insgesamt 3.087 m<sup>2</sup> ist ausschließlich einer gewerblichen Nutzung vorbehalten, im MI 1b mit 1.925 m<sup>2</sup> ist auch Wohnnutzung möglich und das MI 3 mit 1.185 m<sup>2</sup> dient überwiegend einer Wohnnutzung. Insgesamt kann daher von einer Durchmischung im Gesamtgebiet ausgegangen werden. Von Seiten der Fachbehörden am Landratsamt werden hierzu keine Konflikte erkannt.

Zu Punkt 6:

Ihre Sichtweise wird von der Verwaltung nicht mitgetragen.

Der Bedarf ist durch die geringen Einwohnerzahlen der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn und dem Hinterland auch für die überschaubare Zukunft ausreichend.

Eine Erweiterung kann bei einer weiteren baulichen Entwicklung in Richtung Osten vollzogen werden, wenn in der Zukunft der Bedarf besteht.

Auf die zwischenzeitliche Äußerung des MVV mit der Andienung des Areals mit max. fünf Bussen / Tag ist hinzuweisen.

Zu Punkt 7:

In der GR - Sitzung am 31.05.2021 wurde die neue Vorplanung dem Gemeinderat vorgestellt.

Entsprechende E-Ladesäulen sind eingeplant. Diese sind mit einer Höhe bis zu 2 m, einer Breite bis zu 1 m und einer Tiefe bis zu 1 m generell verkehrsfrei und müssen im BP nicht extra ausgewiesen werden.

Zu Punkt 8:

Dieser Punkt wurde angesprochen und ist in der Vorplanung mit berücksichtigt. Inwieweit eine wirtschaftliche Umsetzung möglich ist, kann im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt werden.

Nach jetzigem Stand ist eine Überdachung unwirtschaftlich!

Eine Toilettenanlage ist im Nutzungskonzept des Gebäudes angedacht.

Zu Punkt 9:

Im Nutzungskonzept ist angedacht, einen Aufenthaltsraum mit eventuellem Verkaufsraum zu entwickeln (max. 40 m<sup>2</sup> als Gemeinschaftsraum für das Gebäude und eventuellem Verkaufsraum).

Eine entsprechende Anpassung bzgl. Gastronomie ist im Bebauungsplan auf Anmerkung der Verwaltung eingefügt. Eine Brunnenanlage ist nicht vorzusehen!

Zu Punkt 10:

Die Firma Kalmbach wickelt auf den öffentlichen Flächen keinen Werksverkehr ab, es handelt sich lediglich um eine Zufahrt für ein Unternehmen mit ca. 20 Mitarbeitern, das am momentanen Standort seine Zufahrt über ein Wohngebiet hat.

Weiterhin soll die Zufahrt zur Tiefgarage über eine kurze Anbindung erfolgen (die Zufahrt ist direkt neben der Hauptstraße gedacht, um den Verkehr möglichst nicht in das Gebiet zu verlagern).



Dazu kommt, dass die Aus- und Einsteigemöglichkeiten auf den ausgewiesenen Stellplätzen direkt vor dem Kinderhaus bestehen, so dass ein Überqueren der Fahrbahn für die Kinder beim Ein- und Aussteigen nicht erforderlich ist.

Die Bushaltestelle selbst wird im Hinblick auf die Stellungnahme des MVV nicht innerhalb des P+M erfolgen, sondern außerhalb des Gebiets an der Hauptstraße südlich des Kinderhauses. Damit werden Busse das Gebiet nur in Einzelfällen befahren.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahmen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Weitere Fragen sind im laufenden Verfahren entsprechend durch den Gemeinderat zu klären bzw. in der Planungsaufgabe für das Mehrflexgebäude zu berücksichtigen.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

### 6.1.3 Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung vom 23.04.2021

#### **Sachverhalt:**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn beabsichtigt mit o. g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Bebauung mit einer Mischnutzung aus Gewerbe sowie Wohnen und ein Mehrgenerationenhaus bzw. eine Begegnungsstätte zu schaffen. Das Plangebiet (insg. ca. 0,9 ha) befindet sich zwischen dem nordwestlichen Ortsende von Egenburg und der St 2052, schließt unmittelbar an ein bebautes Sondergebiet für Kindertagesstätte und gesundheitliche Zwecke an und ist derzeit als Park- und Mitnahmefläche genutzt. Das Plangebiet soll im Wesentlichen als Mischgebiet (ca. 0,7 ha) festgesetzt werden, daneben wird die restliche Fläche der bestehenden Park- und Mitnahmefläche als Öffentliche Verkehrsfläche (ca. 0,2 ha) festgesetzt.

Bewertung

Zum Bedarf für die Neuausweisung wird in der Begründung die fehlende Verfügbarkeit von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet dargestellt.

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Zustimmung der Höheren Landesplanungsbehörde zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

### 6.1.4 Landratsamt Dachau, Bauordnung vom 05.05.2021

#### **Sachverhalt:**

1. Mit der Errichtung des Kinderhauses (BV180526) wurden auf der jetzt überplanten Flur-Nr. 87/4 KFZ-Stellplätze gesichert. Dies bitte beachten und berücksichtigen.
2. Der Bauraum für die Tiefgaragenzufahrt ist nicht erkennbar, bitte darstellen.

#### **Abwägung:**

Für das weitere Verfahren wurden die Verkehrsflächen einschl. der Stellplätze überarbeitet. Generell werden auf der Verkehrsfläche insgesamt 45 Kfz-Stellplätze zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig soll innerhalb des MI 3 eine Tiefgarage – ggf. auch mit zwei Geschossen - entstehen. Insgesamt können damit ausreichend Stellplätze - auch für das Kinderhaus - entstehen.

Zudem teilt der MMV mit, dass für das umliegende Einzugsgebiet der P+R-Platz in Odelzhausen - mit einer Fahrtmöglichkeit alle 20 Minuten nach München-Pasing – generell attraktiver erscheint. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass für die jeweilige Funktion ausreichend Stellplätze vor Ort zur Verfügung stehen.

Die Tiefgaragenabfahrt im Bebauungsplan ist nicht mit einer Baugrenze bzw. Umgrenzung für Tiefgaragen umfasst. Dies ist auch nicht zwingend erforderlich.

Die Errichtung einer Tiefgaragenabfahrt ist grundsätzlich nach Art. 6 Abs. 9 BayBO möglich, auch an anderer Stelle als die Planzeichnung dies vorschlägt.

## Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 6.1.5 Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange vom 07.05.2021

### Sachverhalt:

- In der Legende zur Planzeichnung wird sowohl die Firsthöhe, als auch die Wandhöhe, die GRZ und auch die Dachform samt -neigung aufgeführt. In der Planzeichnung selbst findet sich hierzu jedoch nichts. Es wäre deswegen zu überlegen, ob man den einzelnen Teilbereichen nicht auch eine entsprechende Nutzungsschablone beifügt.

- Die Festsetzung, dass im obersten Geschoss im MI 1 nur Wohngebäude oder Wohnnutzungen zulässig sind, bedarf gem. § 1 Abs. 7 BauNVO besonderer städtebaulicher Gründe. Diese wurden bisher nicht dargelegt. Erwähnung findet nur die horizontale, nicht aber die vertikale Gliederung. Die sich aus der örtlichen Situation und der spezifischen planerischen Aufgabenstellung ergebenden „speziellen“ Gründe sind plausibel darzulegen. Das BVerwG hat im B. v. 4.6.1991 – 4 NB 35.89 zu Abs. 7 aufgeführt, dass die sog. „vertikale Gliederung“ einer städtebaulichen Begründung bedarf, die speziell auf eine nach Geschossen, Ebenen, oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen geordnete Verteilung bestimmter Nutzungsarten auf den einzelnen Grundstücken ausgerichtet ist und die damit verbundene qualifizierte Einschränkung der Eigentümerbefugnisse zu rechtfertigen vermag. Denn eine bestimmte vertikale Gliederung z. B. eines MI-Gebiets kann für die Eigentümer zur Folge haben, dass sie nicht nur oberhalb eines bestimmten Geschosses allein Wohnungen vorsehen dürfen, sondern gleichzeitig im unteren Bereich gewerbliche Nutzungen verwirklichen müssen. Dies bedeutet für den betroffenen Eigentümer eine Einschränkung seiner Disposition von besonderer Qualität und bedarf deshalb einer speziell darauf abgestellten Rechtfertigung.

- In diesem Zusammenhang ist die Festsetzung auch dahingehend zu überprüfen, ob mit ihr bestehende oder sich ergebende (Nutzungs)konflikte gelöst, oder nur verlagert werden. Dies ist zu hinterfragen. Es ist nämlich gerade auch Aufgabe eines Bebauungsplanes Nutzungskonflikte zu lösen und für gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu sorgen (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB). Eine „planerische Zurückhaltung“ darf nicht dazu führen, dass das im Bebauungsplan angelegte Problempotenzial pauschal ungelöst und unbewältigt in die Konfliktbewältigungsnorm des § 15 Abs.1 BauNVO abgeschoben wird. Damit würde diese Vorschrift überfordert, die keinen Ersatz für eine ordnungsgemäße Bauleitplanung darstellen kann und soll, sondern auf die Erfassung und Bewältigung atypischer Fälle abgestellt ist.

- Zu Verwaltungen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, sowie zu Gartenbaubetrieben werden keine Aussagen gemacht. Es empfiehlt sich jedoch, auch hierfür eine ausdrückliche Regelung zu treffen.

- In der Begründung auf S. 5 wird ausgeführt, dass im MI 1 die Wohngebäude primär als Mitarbeiterwohnungen zur Verfügung stehen sollen. Wir geben zu bedenken, dass dies in den Festsetzungen keine Rechtsgrundlage findet und auch in Mischgebieten nach § 6 BauNVO nicht geregelt werden kann.

- In den Festsetzungen auf Seite 4 Nr. 2.2 wird empfohlen den ersten Satz folgendermaßen zu formulieren: [..]bis zu *einer Grundflächenzahl* von 0,8 überschritten werden [...]

- Wir geben zu bedenken, dass auf Baugrenzen - im Gegensatz zu Baulinien - nicht gebaut werden muss, § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO. Dies ist auch mit Blick auf die Bestimmtheit der Abstandsflächenregelung zu sehen.  
Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs.7 BauNVO; § 6 BauNVO; § 23 Abs.2 und 3 BauNVO;

## Abwägung:

- Im weiteren Verfahren werden den einzelnen Teilflächen Nutzungsschablonen zugeordnet.
- Zwischenzeitlich wurde für den Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Konflikte mit dem Verkehrslärm untersucht. Zudem erfolgte mit der Aufteilung in MI 1a und MI 1b eine Konkretisierung der Nutzung mit dem Ausschluss von Wohnen im MI 1a.

Auf die in der frühzeitigen Beteiligung ausgeführte vertikale Gliederung kann somit auch verzichtet werden, zudem die gewerbliche Nutzung schwerpunktmäßig ohnehin auf Erdgeschossniveau erfolgen und Büros oder Wohnungen in den Oberschossen umgesetzt werden.

- In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass der Gemeinde mehrere Anfragen örtlicher Betriebe nach Gewerbeflächen vorliegen. In der parallel stattfindenden Flächennutzungsplanänderung wird zudem dargelegt, dass der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung bei Wagenhofen liegt und dort keine Flächen mehr zur Verfügung stehen.

Der im Bebauungsplan vorgenommene Ausschluss von Verwaltungen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ist somit bereits im Hinblick auf die im Gemeindegebiet insgesamt vorherrschende Knappheit an gewerblichen Bauflächen und auch durch das benachbarte Kinderhaus begründet. Gleichzeitig ist auch der Standort des jetzigen Mischgebiets in Norden von Egenburg stark begrenzt und die Flächen für eine gewerbliche Nutzung praktisch schon vergeben. Die Aspekte werden in der Begründung ergänzt.

- Die beabsichtigte Nutzung im MI 1 – mit der Bereitstellung von Wohnraum für Mitarbeiter - wird in der Begründung dargelegt.

Nachdem im (künftigen) MI 1b aus schalltechnischer Sicht kein Ausschluss von Wohnnutzungen erforderlich ist, kann die im Sinne des § 6 (1) BauNVO für Mischgebiete festgelegte Unterbringung von Wohnen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören erfolgen. Etwas Anderes wird mit dem Bebauungsplan auch nicht zum Ausdruck gebracht bzw. festgesetzt.

- Der Anregung wird nachgekommen und der Formulierungsvorschlag übernommen.
- Der Bebauungsplan regelt bisher, dass zwischen den einzelnen Mischgebieten die Baugrenzen bzw. Baulinien sowie die zulässigen Gebäudehöhen die Abstandsflächen definieren. Werden die Baugrenzen dagegen nicht ausgenutzt, entstehen automatisch größere Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen. Nachbarrechtliche Belange sind somit nicht nachteilig betroffen.

## Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Planzeichnung ergänzend mit Nutzungsschablonen zu versehen, den Ausschluss bestimmter Nutzungen in der Begründung darzulegen sowie die Formulierung zur GRZ zu übernehmen. Ergänzend ist auf das weitere Verfahren mit der Schalltechnischen Untersuchung und den Anpassungen im Bebauungsplan zu verweisen.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

ohne Herrn Gemeinderat Wolf, dieser hat den Raum verlassen

6.1.6 Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde vom 07.05.2021

## Sachverhalt:

Der überplante Bereich stellt mit der zwischen einer langen Heckenstruktur und einer ausgedehnten Brachfläche liegenden, als Parkplatz genutzten Freifläche einen potentiellen Lebensraum der Zau-

neidechse dar. Für diese nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und bundesweit streng geschützten Art ist daher eine Prüfung der Fläche bezüglich ihrer Eignung als Lebensraum erforderlich. Die Übersichtsbegehung sollte zeitnah durchgeführt werden, um entweder die Einschätzung zu sichern, dass keine weitergehende Sachverhaltsermittlung zur Prüfung der Verbotstatbestände erforderlich ist, da das Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen werden kann, oder bei einem bestätigten Vorkommen durch weitergehende Erhebungen und den erforderlichen Artenschutzmaßnahmen Verzögerungen in Planung und Umsetzung zu vermeiden.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB; § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

### **Abwägung:**

Die Gemeinde hat die Anregung bzgl. einer Untersuchung der Zauneidechse im Gebiet aufgegriffen. Diese fand am 14.05. und 08.06.2021 bei jeweils warmer und trockener Witterung statt. Aus der Untersuchung liegt der Gemeinde die Aussage vor, dass ein Vorkommen der Zauneidechse mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Die Untersuchung wird im weiteren Verfahren dem Bebauungsplan beigelegt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführung zur Kenntnis und verweist auf die durchgeführte faunistische Untersuchung zur Zauneidechse.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

ohne Herrn Gemeinderat Wolf, dieser hat den Raum verlassen

## 6.1.7 Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz vom 28.04.2021

### **Sachverhalt:**

#### **Verkehrslärm**

Das Plangebiet, das als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, ist Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der Staatsstraße St 2052, der Hauptstraße sowie dem als öffentliche Verkehrsfläche gekennzeichneten P+M-Parkplatz ausgesetzt.

Hierzu wurde in Ziff. 4 der Begründung dargelegt, dass Wohnnutzung im direkten Umfeld der Staatsstraße nicht vorgesehen ist. Dies kann bezüglich des MI 2 auch nachvollzogen werden, im MI 1 ist jedoch sowohl Wohnen als auch Gewerbe zulässig, eine weitere Untergliederung des Gebietes ist nicht dargestellt. Auch die abschirmende Wirkung des vorgelagerten Gebäudes ist nicht gegeben, da nur ein Teil des hinteren Gebäudes im MI 1 abgeschirmt wird.

Wir empfehlen darüber hinaus die Aspekte des Lärmschutzes in Ziff. 1.2 des Umweltberichtes an die konkret vorliegende Planung anzupassen. Unter Ziff. 1.2 ist aufgeführt, dass eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden soll, mit dem Ziel die Verträglichkeit des Plangebietes mit den umgebenden Nutzungen sowie den Einwirkungen des Straßenverkehrs zu prüfen.

Wir bitten somit, die schalltechnische Untersuchung, unter Berücksichtigung aller einwirkenden Verkehrsrgeräusche, erstellen zu lassen. Ebenso ist die Wirksamkeit von erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen in der schalltechnischen Untersuchung ermitteln zu lassen.

Bei den Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen sollte Folgendes berücksichtigt werden:

Für Mischgebiete gelten die im Beiblatt 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts für Verkehrslärm. Wir empfehlen durch die Möglichkeiten einer abschirmenden Gebäudestellung, ggf. weiterer Gebietsunterteilungen, Grundrissorientierung und, soweit erforderlich, bauliche Maßnahmen, wie z. B. Loggienverglasung, Schiebeläden, kalte Wintergärten, Prallscheiben, Hafencity-Fenster oder vergleichbaren Konstruktionen, die Einhaltung der Orientierungswerte zu erzielen. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Innenpegel für Wohnräume bei teilgeöffneten Fenstern von 40 dB(A) tags bzw. 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Für Büroräume sind 40 dB(A) tags und nachts anzustreben.

#### **Gewerbelärm**

Zur Sicherstellung, dass innerhalb des Plangebietes auftretende Gewerbelärmimmissionen nicht im unzulässigen Bereich auf die bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen einwirken, empfehlen wir von Seiten der Gemeinde sicherzustellen, dass eine Freistellung gewerblicher Bauvorhaben nicht zulässig ist (Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

ist anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass unzulässige Einwirkungen i.S. der TA Lärm auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen werden können.

## **Betriebsbereich**

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

## **Rechtsgrundlagen**

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm sowie Art. 13 Seveso-III-RL.

## **Abwägung:**

Zwischenzeitlich erfolgte eine Schalltechnische Untersuchung. Die Ergebnisse mit einer weiteren Unterteilung (MI 1a/1b) fließen in den Bebauungsplan ein.

Der Ausschluss des Freistellungsverfahrens für gewerbliche Vorhaben wird für das MI 1 (1a und 1b) aufgenommen. Im MI 2 ist aktuell nur eine Büronutzung angedacht. Damit sind dortige Emissionen deutlich begrenzt und die Umsetzung kann damit auch im Freistellungsverfahren erfolgen. Hierzu wird die Nutzung im MI 2 auf Geschäfts- und Bürogebäude begrenzt, lärmintensive gewerbliche Vorhaben sind damit nicht zu erwarten.

Der Hinweis zu Betriebsbereiche gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG wird übernommen.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, das Freistellungsverfahren für gewerbliche Bauvorhaben auszuschließen und die Ausführungen zu Betriebsbereichen unter die Hinweise aufzunehmen. Hinsichtlich Schallschutzes ist auf das weitere Verfahren mit der Schalltechnischen Untersuchung zu verweisen.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

ohne Herrn Gemeinderat Wolf, dieser hat den Raum verlassen

6.1.8 Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle vom 20.04.2021

## **Sachverhalt:**

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände. Wir bitten um weitere Beteiligung der Brandschutzdienststelle.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

## **Löschwasserversorgung**

### **Rechtliche Vorgaben:**

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 ausreichende 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.

**Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.**

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herange-

zogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden. Hier handelt es sich aus Sicht der Brandschutzdienststelle um ein Gewerbegebiet. Somit ist mit einer Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 h zu planen.

## Hinweis

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

## Flächen der Feuerwehr

Bei den Flächen des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14090“ unter allen Umständen eingehalten wird. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Objekt.

## Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Hierzu ist es aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

## Abwägung:

Die Erschließung im Gebiet wird neu hergestellt. Damit finden die Vorgaben für den abwehrenden Brandschutz Beachtung.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind punktuell 4-geschossige Gebäude bis zu einer Höhe von 13,5 m zulässig. Da die örtliche Feuerwehr über kein Hubrettungsfahrzeug verfügt, ist der zweite Rettungsweg bei solchen Gebäuden zwingend vorzusehen.

In der Satzung unter Ziffer 4.8 wird Folgendes ausgeführt:

*Bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Notwendige Fenster für den zweiten Rettungsweg müssen bei Brüstungshöhen bis 8 m direkt anleiterbar sein.*

*Die Feuerwehr in Pfaffenhofen ist zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges bei höheren Gebäuden nicht ausgestattet. Sie verfügt über kein Hubrettungsfahrzeug für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges und die Gemeinde wird dies auch nicht beschaffen.*

## Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die künftige Erschließung sowie die weiteren Inhalte der Satzung zum abwehrenden Brandschutz.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt und anhand dieser Ergebnisse der Bebauungsplan ggf. ergänzt werden. Die Entwässerung im Trennsystem ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen. Unseren Kenntnissen nach sind die Flächen des Bebauungsplans bisher jedoch nicht bei der Bemessung der gemeindlichen Entwässerungsanlagen berücksichtigt worden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu überprüfen, ob ausreichend Kapazitäten im bestehenden Entwässerungssystem vorhanden sind. Zudem ist zu überprüfen, ob eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser vor Ort möglich ist. Anhand dieser Ergebnisse ist das Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers zu konkretisieren und notwendige Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

## **Abwägung:**

Mit der topografischen Lage des Gebiets im Norden von Egenburg mit etwa 512 m ü NN auf einem Höhenrücken ist von keinen hohen Grundwasserständen auszugehen. Auf die Aussagen im Umweltbericht ist zu verweisen. Eine Erkundung der Grundwasserstände im Norden von Egenburg ist aus Sicht der Gemeinde daher weder zielführend noch verhältnismäßig.

Unter Ziffer 5.2 der Satzung wird die Entwässerung im Trennsystem bereits aufgezeigt. Demnach ist Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder bei ungeeigneten Bodenverhältnissen über die vorhandenen Grünflächen und Gräben abzuleiten.

Diese Gräben (und Leitungen) führen das Niederschlagswasser aus den künftigen Mischgebieten zum Regenrückhaltebecken an der Weiherstraße in Egenburg und nach Rückhaltung in die Glonn ab. Die Entwässerung folgt damit analog zu der des benachbarten Kinderhauses.

Eine konkrete Entwässerungsplanung mit der Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Gräben, Kanäle und Rückhaltevolumina wird noch erarbeitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Insgesamt geht die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn davon aus, dass die Entwässerung des künftigen Mischgebietes gesichert ist.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf das noch auszuarbeitende Entwässerungskonzept unter Abstimmung des WWA München.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

6.1.10 Staatliches Bauamt Freising vom 27.04.2021

## **Sachverhalt:**

### **Grundsätzliche Stellungnahme**

Gegen die Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

### **2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,**

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen - keine –

### **2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,**

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

### **2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,**

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

## **Bauverbot**

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich  
- der Freien Strecke der St 2052 im Abschnitt 400 Station 0,500 ein.

Entlang der Freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen (inklusive Stellplätze, Aufschüttungen, ...) bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Eine Ausnahmefreie von der Anbauverbotszone von 20 m auf 15 m (s. Abbildung 1), gemessen vom Fahrhahnrnd, kann an der St 2052 erteilt werden.

Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan richtig darzustellen.



Abbildung 1

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

## Sichtflächen

Die Haltesicht gem. Abbildung 1 ist in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 26 BayStrWG i. V. m. Art. 29 Abs. 2 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit Verkehr, unter Berücksichtigung RAL). Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen:

„Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

## Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorgesehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Hierüber besteht Einverständnis.

## 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der geplanten Bebauung (Gemeinbedarfsfläche) vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).



Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulasträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

## **Abwägung:**

Im Bebauungsplan ist entlang der ST 2052 die Bauverbotszone von 15 m bereits berücksichtigt. Diese kommt innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu liegen.

Die Haltesicht von 145 m wird zusätzlich in die Planzeichnung aufgenommen und die Einschränkungen innerhalb der Bauverbotszone wie auch der Haltesicht in der Satzung ergänzt.

Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, erfolgt die Zufahrt ins Gebiet ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz.

Für die vorgesehene bauliche Nutzung wurde eine schalltechnische Untersuchung veranlasst. Dementsprechend sind bauliche Maßnahmen an den Gebäuden zum Lärmschutz zu ergreifen.

Die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Staatsstraße wird von der Gemeinde aus gestalterischen Aspekten wie auch der Sicherheit des Verkehrs dagegen nicht befürwortet.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die Haltesicht und die zu beachtenden Einschränkungen in der Fläche wie auch innerhalb der Bauverbotszone in den Bebauungsplan zu übernehmen.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 6.1.11 Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV) vom 28.06.2021

### **Sachverhalt:**

Die MVV-Linie 721 passiert Fl.-Nr. 87/4 mit keiner einzigen Fahrt, da diese Linie ausschließlich von Egenburg über den Schusterberg nach Ebersried fährt und von dort weiter über Stockach nach Unterumbach.

Die MVV-Linie X732 (Egenburg - Pasing) passiert Fl.-Nr. 87/4 lediglich mit 5 einzelnen Fahrten, und zwar von / nach Pasing um 6.18 Uhr, 7.18 Uhr, 8.18 Uhr, 17.21 Uhr und 19.21 Uhr.

Alle anderen Fahrten der Linie X732 passieren Fl.-Nr. 87/4 nicht, sondern enden im Ortszentrum an der angestammten Haltestelle „Egenburg“.

Wie Sie also erkennen können, wird Fl.-Nr. 87/4 aktuell nur mit 5 Fahrten in der Hauptverkehrszeit passiert. Dies hat auch einen guten Grund: In der Hauptverkehrszeit sind auf der Linie X732 die Fahrzeugumläufe bewusst dicht getaktet, um Berufspendlern ein möglichst breites Fahrtenangebot bieten zu können. Hierbei wird der Bus aus München in Egenburg ankommend, sofort wieder nach München zurückgeschickt, um sofort die nächste Tour fahren zu können. In der Hauptverkehrszeit zählt für die Linie X732 jede Minute und genau deshalb wird Egenburg dann in einer Schleife bedient. Der Bus bedient in Lastrichtung alle Haltestellen bis Egenburg und fährt dann sofort weiter entgegen der Last- richtung über die St 2052 – also nicht erneut durch Egenburg, Pfaffenhofen und Wagenhofen. Durch die Bedienung von allen Orten in einer Richtung und der schellen Rückfahrt über die St 2052 ist sichergestellt, dass alle Wagenhofener, Pfaffenhofener und Egenburger den Bus nutzen können, dieser jedoch gleichzeitig schnellstmöglich wieder nach München zurückkommt für die nächste Tour.

Tagsüber außerhalb der Hauptverkehrszeit, enden die Busse in Egenburg an der angestammten Haltestelle im Ortskern.

Da es seitens des MVV durchaus Überlegungen gibt, womöglich auch den Ortsteil Ebersried in die Linie X732 einzubinden, könnte der Schusterberg auch für diese Linie eine noch größere Rolle spielen.

Schon heute fahren in der Praxis die Busse den Schusterberg im Rahmen betrieblicher Wendefahrten.

Somit lässt sich aktuell sagen, dass eine Wendemöglichkeit an Fl.-Nr. 87/4 nur in beschränktem Umfang tagsüber genutzt werden würde und eine Haltemöglichkeit mit Busbuchten an der Hauptstraße womöglich die bessere Alternative darstellen könnte.

Allerdings muss an dieser Stelle ganz klar darauf hingewiesen werden, dass es eben Überlegungen gibt, die Linie X732 in diesem Raum zu modifizieren (Ebersried) und es ist somit nicht absehbar, ob eine Haltestelle an Fl.-Nr. 87/4 überhaupt in größerem Umfang dauerhaft angefahren wird. In Bezug auf das Ansinnen der Gemeinde, einen P+R Platz an Fl.-Nr. 87/4 einzurichten, ist aus MVV-Sicht zu bedenken zu geben, dass dies für das umliegende Einzugsgebiet (Eurasburg, Ried, Baidlkirch) nur in sehr begrenztem Umfang attraktiv sein dürfte. Der Grund liegt darin, dass Linie 721 den potentiellen P+R Platz gar nicht anfährt, und Linie X732 – selbst wenn man alle Egenburger X732 Fahrten dorthin führen würde – die Autofahrer maximal 1-mal pro Stunde eine Fahrtmöglichkeit nach / von Pasing hätten. Wenige Kilometer weiter, in Odelzhausen an der Haltestelle „Rudolf-Diesel-Straße“ gibt es jedoch einen großen P+R Platz, von dem im Schnitt schon heute alle 20 Minuten eine Fahrtmöglichkeit nach / von Pasing besteht. Somit liegt es nahe, dass Autofahrer aus dem Einzugsgebiet (Eurasburg, Ried, Baidlkirch) von vornherein gleich in die Nachbargemeinde Odelzhausen zum P+R Platz fahren, um wesentlich flexibler bei Hin- und Rückfahrt zu sein. Bei Rückfragen stehen meine Kollegen und ich gerne zur Verfügung.

## **Abwägung:**

Die Ausführungen werden aufgegriffen und eine Bushaltemöglichkeit an der Hauptstraße südlich des Kinderhauses außerhalb des Geltungsbereiches nachrichtlich dargestellt. Inhaltliche Auswirkungen auf den Bebauungsplan entstehen dadurch nicht.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

6.1.12 Bayernwerk Netz GmbH München vom 23.04.2021

## **Sachverhalt:**

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

Die Ausgleichsfläche wird von unserer 20-KV-Freileitung überspannt. Im Geltungsbereich der genannten Änderung des Flächennutzungsplanes an der ST 2052 befinden sich keine flächennutzungsplan-relevanten Anlagen unseres Unternehmens.

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

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssache je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Wir bitten Sie, unser zuständiges Kundencenter Unterschleißheim beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Die Adresse lautet: Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Unterschleißheim, Lise-Meitner-Str. 2, 85716 Unterschleißheim, Telefon: (089) 37002-0, E-Mail: unterschleissheim@bayernwerk.de. Bitte wählen Sie nach der Bandansage die „1“.

**Im Tagesordnungspunkt 5 – 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird darauf verwiesen, dass u.a. die Stellungnahme von Bayernwerk Netz GmbH München auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt wird.**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und weist darauf hin, dass die Ausgleichsfläche als extensives Grünland bewirtschaftet wird. Damit sind keine Beeinträchtigungen der Infrastruktureinrichtungen zu erwarten.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 6.1.13 IHK München und Oberbayern vom 12.05.2021

**Sachverhalt:**

Städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen das Planvorhaben i. S. d. § 6 BauNVO und gegen die 27. Flächennutzungsplanänderung sprächen, sind nicht zu erkennen. Aus Sicht der Wirtschaft besteht Einverständnis mit dem Planungsvorhaben und der entsprechenden FNP Änderung.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 6.1.14 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 21.05.2021

**Sachverhalt:**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o. a. Bebauungsaufstellungsverfahren mit parallel verfolgtem Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn. Die Verfahren schaffen die planerische Voraussetzung zur teilweisen Umwidmung einer etwa 0,52 ha der bisher vorgesehenen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Park- und Mitnahmefläche an der Anschlussstelle Egenhofen zur ST 2052 nördlich des bestehenden Sondergebiets „Kindertagesstätte und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens“ für eine ausgewogene mischbauliche Nutzung vorzusehen. Dabei sollen Bauflächen von einer Größe zwischen 1.110 m<sup>2</sup> und knapp 4.000 m<sup>2</sup> in dem aus Gründen des Immissionsschutzes horizontal gegliederten Mischgebietes, das nahe der ST 2052 nur Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässt.

Von der ursprünglich vorgesehenen 0,7 ha großen Parkplatzfläche bleiben ca. 0,24 ha erhalten.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern befürwortet und begrüßt die mit den o. g. Verfahren verfolgte Planung für weitere, auch gewerblich nutzbare Flächen im Gemeindegebiet sowie die damit verbundene Zielsetzung, auf die bestehende örtliche Nachfrage zu reagieren und diese vorrangig für lokale Unternehmen als Ansiedlungsoption zur Verfügung zu stellen. Das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde ist äußerst positiv hervorzuheben.

Die ersichtliche und vorgesehene, vergleichsweise kleinteilige Parzellierung auf den drei vorgesehenen Parzellen kommt vor allem dem Bedarf auch kleineren und mittelständischen Betrieben entgegen und ist von unserer Seite ausdrücklich zu begrüßen; damit können die neu geschaffenen Flächen ggf. geeignete Entwicklungsflächen für Unternehmen aus dem Handwerk darstellen. Die differenzierten Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung, die klug aufeinander abgestimmtes Wohnen und Arbeiten am gleichen Standort ermöglichen, sind positiv hervorzuheben, ebenso die Entscheidung, Einzelhandelsnutzungen nicht zuzulassen, um negativen Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen durch Kaufkraftabflüsse in den (auch umliegenden) Ortskernen vorbeugen zu können und damit die zentrale Rolle der Ortskerne im städtebaulichen Gefüge als Knotenpunkte des öffentlichen Lebens nicht zu gefährden.

Gleichwohl ist aufgrund der wesentlichen Bedeutung eines ausreichenden Stellplatzangebots bei P&R-Anlagen für die Steigerung der Attraktivität und Nachfrage des öffentlichen (Nah)verkehrs darauf

zu achten, dass für die durch die Umwidmung wegfallenden P&R Stellplätze möglichst im baulichen Umfeld adäquater Ersatz gefunden werden kann.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die positive Äußerung zur Kenntnis und geht davon aus, dass die verbleibenden Parkplätze ausreichend sind.

**Abstimmungsergebnis: 13:1**

## 6.1.15 Bayernwerk Netz GmbH Unterschleißheim vom 28.04.2021

### **Sachverhalt:**

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

Die Ausgleichsfläche wird von unserer 20-KV-Freileitung überspannt. Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

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

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.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Je nach Leistungsbedarf der Gewerbebetriebe könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. 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:**

Ziel auf der Ausgleichsfläche FI-Nr. 516 ist ausschließlich extensive Grünlandnutzung. Die 20 kV-Freileitung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Leitungen der Bayerwerk GmbH vor. Innerhalb der künftigen Verkehrsfläche besteht ausreichend Raum zur Verlegung von Niederspannungskabeln. Bei Bedarf kann ein geeigneter Standort für eine Trafostation im Gebiet bereitgestellt werden.

Hierzu ist auf die weitere Erschließungsplanung zu verweisen.

Die Ausführungen bzgl. Kabelhausanschlüssen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die weitere Erschließungsplanung.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

### 6.1.16 Vodafone GmbH vom 12.05.2021

#### **Sachverhalt:**

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die weitere Erschließungsplanung. Bei Bedarf wird die Vodafone GmbH bei der weiteren Erschließungsplanung beteiligt.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

### 6.1.17 Vodafone GmbH vom 12.05.2021

#### **Sachverhalt:**

##### **Ausgleichsfläche TF FI. Nr. 516 Gmkg. Unterumbach**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 6.1.18 Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe vom 06.05.2021

### Sachverhalt:

#### Technische Beurteilung:

Durch das Gebiet in dem o. g. geplanten Vorhaben verläuft eine Fernwasserleitung, PVC DN 250mm, der Adelburggruppe. Diesen Umstand haben wir Ihnen bereits in der Stellungnahme vom 06.12.2017 und in der Stellungnahme vom 26.04.2018 zur „24. Änderung des Flächennutzungsplanes P+M und Sondergebietsfläche Kinderhaus und freie Berufe für gesundheitliche Belange in Egenburg“ mitgeteilt. Ob und wie diese Leitung umgebaut werden kann, muss noch geklärt werden. Generell muss jedoch ein Schutzstreifen zu beiden Seiten der Leitung von je 3,00 m eingehalten werden.

Um die Versorgung für eine Erschließung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen, muss im Vorfeld die Möglichkeit einer Ortsnetzerweiterung mit den betroffenen Anschlussnehmern und Grundstückseigentümern erörtert werden. Die nächste Anschlussmöglichkeit ist ca. 200 m entfernt.

Die Bereitstellung von Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz obliegt ausschließlich der Gemeinde selbst. Die Adelburggruppe kann nur die zur Verfügung stehende Wassermenge aus dem Ortsnetz bereitstellen (Grundschutz).

#### Rechtliche — und finanzielle Beurteilung:

Gem. § 4 Abs. 1 WAS erstreckt sich das Anschluss- und Benutzungsrecht nur auf solche Grundstücke, die durch eine Versorgungsleitung erschlossen sind. Fernwasserleitungen stellen keine zum Anschluss berechtigten Versorgungsleitungen dar. Wir sind bemüht, die Erschließung des Baugebiets über anfallende Herstellkostenbeiträge zu finanzieren. Nicht über Herstellkostenbeiträge abgedeckte Kosten müssen allerdings von der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn über einen Zuschuss an den Zweckverband ausgeglichen werden. Die Höhe eines eventuellen gemeindlichen Zuschusses kann erst nach Eingang der Ausschreibungsergebnisse und vorliegender Grundstücks- und Geschossflächenberechnung ermittelt werden.

Ein eventuell erforderlicher Umbau der dinglich gesicherten Wasserfernleitung geht zu Lasten der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn.

#### Abwägung:

Unter den Hinweisen des Bebauungsplanes legt die Gemeinde bereits dar, dass eine Verlegung der Fernwasserleitung beabsichtigt wird.

Darüber hinaus erfolgt die Versorgung des künftigen Mischgebietes aus nachgeordneten Leitungssystemen.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die weiteren konkreten Erschließungsplanungen des Gebiets.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

## 6.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

### Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplan „Innovationspark Egenburg“ mit den heute beschlossenen Anpassungen und Ergänzungen in der Fassung vom 12.07.2021.

Folgende Änderungen sind einzuarbeiten:

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Nicht zulässig sind in allen MI-Gebieten

- Betriebe des Beherbergungswesens (**Einzelhandelsbetrieb ist zu streichen**)

#### 2.2 Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Fläche

- Die Grundfläche für Gastronomie im MI 3 wird auf max. 40 m<sup>2</sup> begrenzt **ist zu streichen**

## 2.4 Gestaltung der Gebäude

### b) Dächer

- Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig **ist zu streichen**
- Dachüberstände bei Satteldächern dürfen an der Traufe max. 0,6 m, am Ortsgang max. **0,4 m** betragen

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: 13:1**

---

Helmut Zech  
1. Bürgermeister

---

Gabriele Berglmeir  
Schriftführer