



## GEMEINDE VIERKIRCHEN

# AUSZÜGE AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 23.09.2021  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 21:08 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses  
Vierkirchen

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgabe nichtöffentlicher Gemeinderatsbeschlüsse
- 2 Bebauungsplan "Pasenbach Süd Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/121/2021
- 2.1 Bebauungsplan "Pasenbach Süd Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/121/2021/  
1
- 2.2 Bebauungsplan "Pasenbach Süd Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/121/2021/  
2
- 2.3 Bebauungsplan "Pasenbach Süd Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/121/2021/  
3
- 2.4 Bebauungsplan "Pasenbach Süd Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/121/2021/  
4
- 2.5 Bebauungsplan "Pasenbach Süd Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/121/2021/  
5
- 2.6 Bebauungsplan "Pasenbach Süd Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/121/2021/  
6

- 2.7** Bebauungsplan "Pasenbach Süd Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/121/2021/7
- 2.8** Bebauungsplan "Pasenbach Süd Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/121/2021/8
- 2.9** Bebauungsplan "Pasenbach Süd Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/121/2021/9
- 2.10** Bebauungsplan "Pasenbach Süd Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/121/2021/10
- 2.11** Bebauungsplan "Pasenbach Süd Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/121/2021/11
- 2.12** Bebauungsplan "Pasenbach Süd Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/121/2021/12
- 2.13** Bebauungsplan "Pasenbach Süd Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/121/2021/13
- 3** Einbeziehungssatzung "Barthstraße" in Pasenbach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/124/2021
- 3.1** Einbeziehungssatzung "Barthstraße" in Pasenbach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/124/2021/1
- 3.2** Einbeziehungssatzung "Barthstraße" in Pasenbach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/124/2021/2
- 3.3** Einbeziehungssatzung "Barthstraße" in Pasenbach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/124/2021/3
- 3.4** Einbeziehungssatzung "Barthstraße" in Pasenbach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/124/2021/4
- 3.5** Einbeziehungssatzung "Barthstraße" in Pasenbach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/124/2021/5
- 3.6** Einbeziehungssatzung "Barthstraße" in Pasenbach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/124/2021/6
- 3.7** Einbeziehungssatzung "Barthstraße" in Pasenbach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/124/2021/7

- 3.8** Einbeziehungssatzung "Barthstraße" in Pasenbach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss **BaEr/124/2021/8**
- 3.9** Einbeziehungssatzung "Barthstraße" in Pasenbach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss **BaEr/124/2021/9**
- 3.10** Einbeziehungssatzung "Barthstraße" in Pasenbach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss **BaEr/124/2021/10**
- 3.11** Einbeziehungssatzung "Barthstraße" in Pasenbach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss **BaEr/124/2021/11**
- 4** Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 5 an der Kreisstraße" **BaEr/126/2021**
- 5** Mitteilungen des Bürgermeisters
- 6** Anfragen des Gemeinderates

Frageviertelstunde für Bürgerinnen und Bürger

Erster Bürgermeister Harald Dirlenbach eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Bekanntgabe nichtöffentlicher Gemeinderatsbeschlüsse**

In Top 10 stimmte der Gemeinderat der Umfirmierung des Kommunalunternehmens Vierkirchen GmbH in Solarpark Vierkirchen GmbH zu.

Außerdem beschloss das Gremium die Umstellung der Software „bec Bauamt“ auf die Lösung der AKDB.

### **2 Bebauungsplan "Pasenbach Süd Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss**

#### **Sach- und Rechtslage:**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 20.05.2021 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Pasenbach Süd Nr. 1“ i. d. F. vom 06.05.2021 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit von 01.06.2021 bis 01.07.2021 durchgeführt; die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit von 28.05.2021 bis 09.07.2021 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB brachte folgende Ergebnisse:  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ergab vier Stellungnahmen.

#### **Die nachfolgenden Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, gaben aber keine Stellungnahme ab.**

- Regionaler Planungsverband München
- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Altogruppe
- Bund Naturschutz Bayern e. V., Ortsgruppe Vierkirchen
- Münchner Verkehrstarifverbund GmbH
- Eisenbahnbundesamt
- Zweckverband Wasserversorgung Freising Süd
- DB Station & Service AG
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Kreisjugendring Dachau
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Jagdschutz- und Jägerverein Dachau e. V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.

- Staatliches Bauamt Freising
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Petershausen

**Folgende Behörden, Gemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, in der sie erklärten, dass sie keine Einwände gegen die Planung haben oder ihre Belange nicht berührt sind.**

- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband
- Bayernwerk AG
- AELF Fürstenfeldbruck
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Markt Markt Indersdorf
- Gemeinde Röhrmoos
- Gemeinde Weichs

**Nachfolgend werden alle Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange aufgeführt.**

## **2.1 Stellungnahme der Öffentlichkeit Nr. 1 vom 22.06.2021 Stellungnahme der Öffentlichkeit Nr. 2 vom 02.06.2021**

Beide Stellungnahmen wurden zusammengefasst, da diese jeweils die Bebaubarkeit des Grundstückes Pfarrer-Schmitter-Straße 32 zum Gegenstand haben.

### **Stellungnahme der Öffentlichkeit Nr. 1 vom 22.06.2021:**

„Besteht die Möglichkeit die Baugrenze der Garage bis zur Grenze des westlichen Nachbargrundstücks zu ziehen -wie das auf Fl. Nr. 42/5 und 42/6 der Fall ist?

Im geänderten Bebauungsplan Pas. Süd 1, gem. 4.1 und 4.2 ist die Baugrenze zudem kleiner vorgesehen als bisher -vorher waren 3 m Grenzabstand möglich-jetzt muss ein Abstand von 5 m eingehalten werden. Das kann ich so leider nicht nachvollziehen.

Das Einverständnis der Nachbarn liegt natürlich vor, bzw. Unterschrift liegt bei.

Zudem möchte ich die Baugrenze für Stellplätze im südlichen Grundstücksteil auf eine Länge von 10 m erweitern und hätte dazu gerne die Zustimmung der Gemeinde“.

### **Stellungnahme der Öffentlichkeit Nr. 2 vom 02.06.2021**

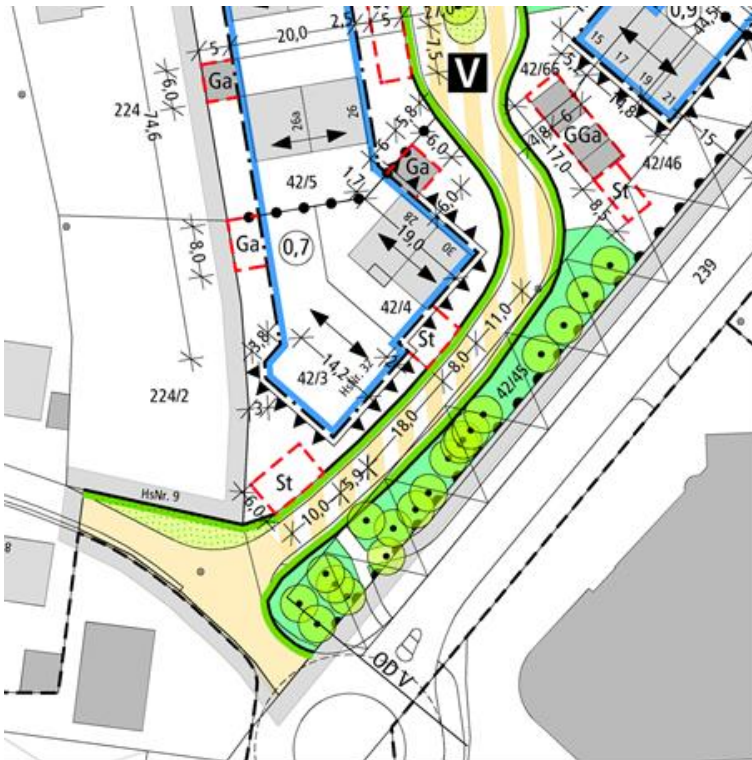
In der Stellungnahme werden (auch unter Verwendung einer Lageskizze) folgende Fragen zu Überschreitungen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung gestellt: „Befreiungen/Fragen

- Überschreitung der Geschossfläche um ca. 34 m<sup>2</sup>
- Überschreitung der Grundfläche nach § 19 BauNVO um ca. 91 m<sup>2</sup> nur bei neuer Berechnung

- Überschreitung der Baugrenze durch die Garage um 1,50 m Richtung Süden
- Überschreitung der Baugrenze durch die Garagen um 1m in Richtung Westen um vier Garagenstellplätze zu erhalten?
- Überschreitung der Baugrenze durch Balkone um ca. 1,5 m
- Sind pro Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig?“

**Beschluss:**

Der Einwendung der Öffentlichkeit Nr. 1 vom 22.06.2021 wird gefolgt. Die Planzeichnung wird wie folgt geändert:



Den Einwendungen der Öffentlichkeit Nr. 2 vom 02.06.2021 wird teilweise gefolgt. Im Hinblick auf die geforderten „Überschreitungen der Baugrenze durch Garagen“ wird die Planzeichnung – nach nochmaliger persönlicher Abstimmung mit dem Einwender am 22.07.2021 – geändert. Eine „Fläche für Garagen“ wird ergänzt. Die festgesetzte „Fläche für Stellplätze“ wird vergrößert. Die Planzeichnung wird wie folgt geändert:



- die Baugrenze um ca. 1 m in Richtung Kreisstraße zu verschieben und damit den Bauraum zu vergrößern und
- wieder Einzelbauräume festzusetzen, damit keine Probleme mit den Abstandsflächen entstehen.

### Beschluss:

Der Einwendung wird teilweise gefolgt. In Ziff. 3.4. der Festsetzungen durch Text wird die Wandhöhe für zweigeschossige Gebäude auf 6,50 m erhöht. Auch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung wie folgt geändert:



Der Einwendung, die maximal zulässige GRZ für die Grundflächen von Tiefgaragen von 0,8 zu erhöhen, wird nicht gefolgt. Nach Auffassung der Gemeinde Vierkirchen ist diese Erhöhung – auch vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB – städtebaulich nicht vertretbar.

In diesem Zusammenhang wird die Festsetzung Ziff. 4.5 der Festsetzungen durch Text wie folgt ergänzt:

„Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mit mindestens 0,6 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.“

Die Begründung wird in Ziff. 5.5 entsprechend wie folgt ergänzt:

Die Festsetzung der Mindestüberdeckung der Tiefgaragen von 60 cm sichert den Erhalt der Funktionsfähigkeit des Bodens und verbessert den Wasserhaushalt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **2.3 Stellungnahme der Öffentlichkeit Nr. 4, Schreiben vom 09.07.2021**

„Im Bereich der Flurstücknummer 42/35:

Ich bitte um Anpassung der Festsetzung von 'TGa' nach 'Ga/TGa' um die Zulassung von Garagen so wie im aktuellen Bestand zu ermöglichen.“

**Beschluss:**

Der Einwendung wird gefolgt. Die Festsetzung durch Planzeichen wird entsprechend geändert.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **2.4 Landratsamt Dachau - Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 27.07.2021**

„Das Plangebiet, welches seit 1987 als Mischgebiet ausgewiesen ist, aber faktisch wie ein allg. Wohngebiet bebaut worden ist, soll nun als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dies birgt ein hohes Konfliktpotential, welches normalerweise nur mit hohem (Lärmschutz)-Aufwand zu bewältigen ist. Allgemein gibt es zu einer derartigen Umwandlung zu sagen, dass ein WA einen 5 dB(A) höheren Lärmschutzanspruch besitzt als ein MI. Dies gilt gleichermaßen für Verkehrslärm wie auch für Gewerbelärm. Somit kann eine derartige Umwandlung immer einen Eingriff in eine bestehende Rechtslage bei Gewerbebetrieben darstellen. Per Bescheid können diese höhere Lärmemissionsrechte besitzen, als dann nach Umwandlung nach TA Lärm im allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Dies gilt sowohl für Gewerbelärm, der innerhalb des Plangebiets selbst genehmigt wurde, als auch für von außen einwirkenden Gewerbelärm. Daraus können Abwehransprüche der Gewerbetreibenden gegenüber der Gemeinde entstehen.

Die Vorgabe, dass ein Bebauungsplan Konflikte, die er aufwirft, auch lösen muss, sehen wir in der vorgelegten Planfassung als noch nicht erfüllt an. Im Weiteren gehen wir auf die einzelnen Problemfelder ein:

1. Verkehrslärm:

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der DAH 9 und der DAH 11 sowie der Bahnlinie München Ingolstadt und ist deshalb hohen Verkehrslärmeinwirkungen ausgesetzt. Es ergeben sich nach dem vorgelegten Gutachten der Fa. Kottermair Ingenieure Nr. 7557.1 / 2021 – JB vom 26.04.2021 Beurteilungspegel von

max. 62 dB(A) tagsüber sowie

max. 59 dB(A) nachts

aus der Kombination der beiden Emittenten. Hier wurde aufgrund der Diskrepanzen in der Verkehrszählung 2015 weiterhin die Zählung von 2010 zugrunde gelegt.

Diese Werte sind mit den Orientierungswerten der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau von

55 dB(A) tags und

45 dB(A) nachts

für WA für Verkehrslärm zu vergleichen.

Es ergeben sich Überschreitungen von 7 / 14 dB(A) tags / nachts.

Auch die Werte der 16. BImSchV, der Verkehrslärmschutzverordnung sind zu betrachten, die hier zwar nicht einschlägig sind, aber häufig als Grenze der Abwägung bezeichnet werden. Diese lauten für allg. Wohngebiete

59 dB(A) tags und

49 dB(A) nachts.

Somit ergeben sich tagsüber 3 dB(A) Überschreitung der Werte, nachts werden diese um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Fast im gesamten Plangebiet wird allein durch den Schienenverkehr ein Wert von 50 dB(A) oder mehr nachts erreicht. Hierzu ist festzustellen, dass ab einem Außenpegel von 45 dB(A) nach Beiblatt 1 der DIN 18005 selbst bei nur gekipptem Fenster ungestörter Schlaf teilweise nicht mehr möglich ist.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, nur einige Parzellen direkt an der DAH 9 und im Planbereich Bgm-Zeiner-Ring sind noch frei. Für diese und für geplante Umbau- und Ausbaumaßnahmen bzw. Ersatzbauten im Plangebiet fordern wir aufgrund der vorliegenden Lärmsituation Maßnahmen in die Festsetzungen aufzunehmen, um in Zukunft ausreichenden Lärmschutz für die Bewohner des Gebiets zu gewährleisten. Nur durch den Verweis auf das VGH Urteil aus Kassel (3C 394/19.N 5. Leitsatz „*Wird ein faktisches reines Wohngebiet erneut durch ein solches (modifizierend) überplant, ist das Abwägungsergebnis auch bei erheblichen Lärmbeeinträchtigungen durch eine angrenzende Straße nicht zu beanstanden, wenn die planende Gebietskörperschaft den Konflikt in den Blick genommen und für zukünftige Baumaßnahmen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt hat.*“) in der Begründung, reichen die im Plan getroffenen Maßnahmen gerade nicht aus. Eine reine Forderung nach Berechnung der erforderlichen Schalldämmmaße wie in Ziffer 9.2 festgesetzt, erfüllt aus fachlicher Sicht nicht den erforderlichen Lärmschutzzweck. Dies führt dazu, dass bei alleiniger Erfüllung der Dämmvorgabe zwar bei geschlossenen Fenstern die erforderlichen Innenpegel eingehalten werden, jedoch jedes Lüften zu Überschreitungen der Werte führt. Als

Mindestanforderung wären diese Schalldämmmaße i. V. m. kontrollierter Wohnraumbelüftung festzusetzen.

Der Bebauungsplan hat an den straßenzugewandten Fassaden ein Planzeichen für Vorkehrungen zum Lärmschutz eingetragen. Aus fachlicher Sicht vermuten wir, dass dieses Planzeichen auch an den Seitenfassaden aller Häuser in der ersten Baureihe erforderlich ist. Zur Abklärung dieser Frage sind im Gutachten weitere Immissionspunkte an den Seitenfassaden sowie an den abgewandten Fassaden der Bebauung innerhalb des BGM.-Zeiner-Rings zu setzen, um die Effekte des Bahnlärms nachts in straßenfernen Bereichen mit abschätzen zu können. Die Verkehrslärmbelastung ist im Bereich des BGM.-Zeiner-Rings Hausnrn.7 -17 ohne die Abschirmung der (noch nicht gebauten) Häuser auf den davorliegenden Parzellen Haus Nrn. 30 und 32 zu berechnen. Weiter sind auf dem Flurstück 2131/12, Pflegeheim, noch gar keine Immissionspunkte trotz direkter Straßennähe gesetzt worden, diese sind sowohl an den zugewandten, wie auch den abgewandten Fassaden zu ergänzen. Zur Abstimmung der zusätzlichen Fassadenpunkte stehen wir gerne für Rückfragen des Gutachters zur Verfügung.

Die Dimensionierung der aus lärmschutzfachlicher Sicht erforderlichen Festsetzungen kann erst nach Vorlage des erweiterten Gutachtens erfolgen.

## 2. Gewerbelärm:

Das o.g. Gutachten hat die Beurteilungspegel, die durch die in den umliegenden Gewerbegebieten betriebene Gewerbebetriebe im überplanten Gebiet entstehen, an den Immissionsorten berechnet. Dabei wurden zwei Varianten betrachtet. Einmal wurde ein Mischgebiet als Ausdruck einer bestehenden, gewachsenen Gemengelage im Gebiet zugrunde gelegt, was bedeutet, dass keine Ruhezeitenzuschläge vergeben werden mussten. Die zweite Berechnung legt das geplante allg. Wohngebiet zugrunde. Hierbei waren Ruhezeitenzuschläge zu vergeben. Im Ergebnis zeigt sich, dass bei zugrunde gelegtem MI die erforderlichen Pegel von 60 dB(A) tags sowie 45 dB(A) nachts eingehalten werden können. Bei der WA-Berechnung ergeben sich Pegelüberschreitungen von bis zu 8,9 dB(A) tagsüber im 2. OG an den Immissionspunkten auf Haus Nr. 32. Nachts sind die geforderten Werte um mind. 5,3 dB(A) überschritten.

Der Pegelberechnung waren allerdings nicht alle in Frage kommenden Gewerbebetriebe in den Gewerbegebieten zugrunde gelegt (s. Gutachten S. 57, gelbe Bereiche – weiße Bereiche). Es fehlen die Betriebe der Fl.-Nrn. 251/5, 2120/2, 2120/4, 2120/5, 2131/5, 2150/5, 2150/6, 2150/8, 2150/9, 2150/11. Da der Nachtwert für MI nur knapp einhalten wird, sind evtl. auch weiter entfernte Betriebe relevant und damit zu berücksichtigen.

Weiter liegen nach Aussage des Planers im WA selbst 4 Gewerbebetriebe, deren Immissionen im Gutachten nicht aufgeführt wurden und deren Relevanz somit von uns nicht beurteilt werden kann. Von der Gemeinde Vierkirchen wurden die Genehmigungsbescheide der relevanten Flurnummern zusammengetragen und uns vorgelegt. Zwei Betriebe besitzen demnach keine gewerblichen Baugenehmigungen (Fl.-Nrn. 2131/8, 42/27). Dies wurde auch im LRA verifiziert, wobei im LRA erst ab dem Jahr 1991 recherchiert werden kann. Diese Betriebe sind bei der Lärmberechnung nur zu berücksichtigen, wenn der Bestandsschutz der gewerblichen Nutzungen aus rechtlicher Sicht angenommen werden kann. Die Betriebe auf Fl.Nrn. 2131/1-14 sowie 42/57 und 42/65 haben gewerbl. Baugenehmigungen, teils mit, teils ohne Festlegung von Lärmwerten in der Umgebung. Diese Betriebe haben wie die umliegenden

Gewerbeflächen ein Anrecht auf ihre bescheidsgemäß festgelegten Immissionsrichtwertanteile, die sich auf das bestehende MI beziehen. Auch die Betriebe ohne Festlegung von Lärmwerten in der Umgebung sind so nur auf ein MI festgelegt. Somit wären nach der Rechtskraft des Bebauungsplans jeweils 5 dB(A) geringere Emissionen in den Betrieben zulässig, was einen Eingriff in deren Rechte darstellte und Abwehransprüche auslösen könnte. Um festzustellen, welche Lärmimmissionen durch diese Betriebe an den umliegenden Immissionsorten auftreten, sind diese ebenfalls noch ins Gutachten aufzunehmen.

Weiter ist am Übergang ins Dorfgebiet nördlich des Plangebiets zu prüfen, ob in diesem noch Gewerbebetriebe (z.B. Fl.-Nr. 54) genehmigt sind, die ebenfalls auf das geplante WA einwirken und eine Aussage darüber zu treffen.

Grundsätzlich ist zur Erklärung der Gemeinde in der Begründung zum Gewerbelärm Nachfolgendes anzumerken:

Da ein Bebauungsplan seine aufgeworfenen Konflikte selbst lösen soll, wurde hier festgelegt, dass im WA-Gebiet Lärmpegel bis zur MI-Grenze zugelassen werden sollen, da das Gebiet als Gemengelage eingestuft würde. Ob dies bei einer Neuausweisung eines Gebiets als WA rechtlich zulässig ist, ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Denn die Zulässigkeit von Lärmwerten bis zur Grenze vom MI ist ja bereits im bestehenden MI gegeben, dafür wäre keine Änderung der Gebietseinstufung erforderlich gewesen. Soweit jedoch trotzdem an der Ausweisung eines WA festgehalten werden soll, sind bei der Berechnung gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete Ruhezeitenzuschläge zu vergeben und es ergeben sich (mind., je nach Neuberechnung der weiteren Emittenten) tags/nachts Überschreitungen von 8,9/5,3 dB(A). Diese überschreiten die nach TA Lärm Ziffer 6.7 für Gemengelagen maximal heranzuziehenden Pegel für MI und mind. 4 dB(A) tags. Somit sind auch die für Gemengelagen in der TA Lärm vorgegebenen Voraussetzungen, so sie rechtlich Bestand haben, nicht mehr gegeben. Auf die weiteren grundsätzlichen Vorgaben der TA Lärm zu Gemengelagen, wie Einhaltung des Stands der Lärmschutztechnik in den emittierenden Betrieben, zu denen keine Aussagen vorliegen, wollen wir zusätzlich hinweisen.

Daher sind bei Ausweisung des Gebiets als WA Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, die die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm sicherstellen. Sonst ist mit Einschränkungen der Gewerbebetriebe in den einzelnen GE, im WA selbst oder im MD zu rechnen, da deren derzeit genehmigter bescheidsgemäßer Betrieb zu Überschreitungen im WA führen würde, wodurch die Bewohner des WA das Recht auf Abhilfe hätten. Die Eigentümer im WA sind nicht verpflichtet, freiwillig Schallschutzmaßnahmen zur Verbesserung der Situation zu ergreifen.

Hinweise:

- Im Gutachten wird auf Seite 20 auf den Bescheid der Biogasanlage Großmann-Neuhäusler aus 2017 verwiesen. Seit 12.06.2019 ist ein neuer Bescheid rechtskräftig, welcher im Gutachten zugrunde zu legen ist.
- Auf Seite 73 ist unter Gewerbelärm eine falsche Differenz angegeben, anstatt 15 dB(A) ist 10 dB(A) zu verwenden.
- 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.

Nachdem zum vorliegenden Plan noch Nachforderungen am Gutachten sowohl zum Verkehrslärm als auch zum Gewerbelärm bestehen, können Grenzen der Abwägung erst nach Vorlage der Nachforderungen abgesteckt werden.“

### **Beschluss:**

#### 1. Verkehrslärm

Den Einwendungen wird gefolgt. Die Gemeinde hat die Ingenieurbüro Kottermair GmbH damit beauftragt, die geforderten weiteren Untersuchungen vorzunehmen. In der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 19.08.2021 wurde die Verkehrslärmbelastung im Bereich des Bürgermeister-Zeiner-Rings ohne Abschirmung der noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht. Ebenfalls untersucht wurden Immissionsorte auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2131/12 sowie an den straßenabgewandten Fassaden der Bebauung innerhalb des Bürgermeister-Zeiner-Rings. Die Ingenieurbüro Kottermair GmbH kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung dieser weiteren Untersuchungen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen. Dieses Ergebnis ist nach Auffassung der Gemeinde schlüssig und nachvollziehbar. Alle in der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 19.08.2021 vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Insbesondere werden die in Ziff. 9 der Festsetzungen getroffenen Schallschutzmaßnahmen auch für die Seitenfassaden der Bestandsgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt; ebenfalls festgesetzt wird eine kontrollierte Wohnraumbelüftung. Die Festsetzungen in Ziff. 9. der Festsetzungen durch Text werden wie folgt neu gefasst:

- 9.2 Schutzbedürftige Räume i. S. d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“), die zu den Baugrenzen hin orientiert sind, entlang derer die Festsetzung gemäß Ziff. 9.1 getroffen wurde, sind nur zulässig, wenn die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich gem. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der jeweiligen Korrekturwerte  $K$  (Raumart) nach Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 für die unterschiedlichen Raumarten ergibt.
- 9.3 Im Baugenehmigungsverfahren und im Genehmigungsfreistellungsverfahren können Abweichungen von den Festsetzungen gem. Ziff. 9.1 und 9.2 zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringeres gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 ausreicht, um sicherzustellen, dass die Korrekturwerte  $K$  (Raumart) für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume gem. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden.
- 9.4 Fenster von schutzbedürftigen Schlaf- und Ruheräumen, die zu den Baugrenzen hin orientiert sind, entlang derer die Festsetzung gemäß Ziff. 9.1 getroffen wurde, müssen mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen nach DIN 1946-6:2019-12 („Raumluftechnik“) oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden, die sicherstellen, dass auch bei

geschlossenen Fenstern die erforderlichen Außenluftvolumenströme nach DIN 1946-6:2019-12 eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumbelüftung).

Die Begründung des Bebauungsplans wird ebenfalls entsprechend ergänzt.

## 2. Gewerbelärm

Den Einwendungen wird teilweise gefolgt. Die Gemeinde hat die Ingenieurbüro Kottermair GmbH damit beauftragt, auch die geforderten weiteren Untersuchungen im Hinblick auf den Gewerbelärm und die (weiteren) in der näheren Umgebung des Plangebiets und im Plangebiet existierenden Gewerbebetriebe vorzunehmen. Diese Untersuchungen wurden vollständig vorgenommen. Auch die Hinweise wurden berücksichtigt. In der schalltechnischen Untersuchung vom 19.08.2021 kommt die Ingenieurbüro Kottermair GmbH zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht auch unter Berücksichtigung der weiteren Untersuchungen und der Hinweise im Hinblick auf den Gewerbelärm keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen. Die Immissionsrichtwerte gem. Ziff. 6.1 TA Lärm für ein Mischgebiet werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch unter Berücksichtigung dieser weiteren Untersuchungen und Hinweise ganz überwiegend eingehalten. Dieses Ergebnis ist nach Auffassung der Gemeinde schlüssig und nachvollziehbar.

Die Gemeinde sieht vor diesem Hintergrund und nach nochmaliger Prüfung davon ab, im Hinblick auf die Gewerbelärmimmissionen Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, weil die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingehalten werden.

Das Plangebiet ist nach den maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Kriterien als Gemengelage i.S.v. Ziff. 6.7 TA Lärm einzuordnen, weil ein gewerblich genutztes Gebiet und ein dem Wohnen dienendes Gebiet aneinandergrenzen; dass diese Nutzungen durch eine Straße getrennt werden, steht dem nicht entgegen (vgl. zuletzt OVG Hamburg, Ur. v. 12.05.2021 – 1 Bf 492/19 Rn. 194). Gem. Ziff. 6.7 TA Lärm können in einer Gemengelage die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden. Zwar sollen gem. Ziff. 6.7 TA Lärm die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete in einer Gemengelage nicht überschritten werden. Allerdings sind in einer Gemengelage auch Zwischenwerte oberhalb dieser Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete zulässig.

Auch Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeitenzuschläge) gem. Ziff. 6.5 TA Lärm sind nach Auffassung der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu berücksichtigen, weil das Plangebiet eine Gemengelage i.S.v. Ziff. 6.7 TA Lärm darstellt.

Ruhezeitenzuschläge zu den Immissionsrichtwerten gem. Ziff. 6.1 TA Lärm sind gem. Ziff. 6.5 TA Lärm (nur) in Gebieten gem. Ziff. 6.1 e) bis g) zu berücksichtigen, also in allgemeinen und reinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten und Kurgebieten. Der (weitere) Verweis in Ziff. 6.5 TA Lärm (auch) auf Ziff. 6.1 d) (Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete) ist nach allgemeiner Auffassung ein Redaktionsversehen des Gesetzgebers (vgl. VG Augsburg, Beschl. v. 16.08.2018 – Au 4 S 18.1058 Rn. 81 ff.). Im Übrigen kann gem. Ziff. 6.5 Satz 4 TA Lärm von der Berücksichtigung von Ruhezeitenzuschlägen auch abgesehen werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse erforderlich ist.

Da die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet im Plangebiet ganz überwiegend eingehalten werden und diese Immissionsrichtwerte in Gemengelagen auch (geringfügig) überschritten werden dürfen (vgl. Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Stand: 01.12.2020, Ziff. 6 TA Lärm Rn. 28), sind (weitere) Schallschutzmaßnahmen für die Realisierung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Bebauung nicht erforderlich. Auch die gewerblichen Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebiets werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans damit nicht eingeschränkt, weil die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans ganz überwiegend eingehalten werden. Schallschutzfestsetzungen im Hinblick auf die geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet wären nach Auffassung der Gemeinde vor diesem Hintergrund eine unverhältnismäßige Einschränkung der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3. In der Begründung wird ergänzt, dass ein Betriebsbereich gem. § 3 Abs. 5a BImSchG in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden ist.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

#### **2.5 Landratsamt Dachau - Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 18.06.2021**

„Die im Straßenraum stehenden, diesen prägenden und gliedernden Bäume sollten unbedingt planerisch dargestellt und als zu erhaltender Bestand festgesetzt werden. Die Anordnung der Flächen für Stellplätze auf privatem Grund sollte daher auch noch mal hinsichtlich des Baumbestands auf die Realisierbarkeit hin überprüft werden.“

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Vierkirchen ist um den Erhalt der Bäume im öffentlichen Raum sehr bemüht. In der Pfarrer-Schmitter-Straße und dem Bürgermeister-Zeiner-Ring sollen die Bäume deshalb erhalten werden.

Der Einwendung wird allerdings nur teilweise gefolgt. Eine Festsetzung von Bäumen im Straßenraum lehnt die Gemeinde Vierkirchen ab, da dies einschränkende Auswirkungen auf die Realisierung von Bauvorhaben haben kann. Die Bäume in den Verkehrsinseln und die übrigen Bäume im Planungsgebiet werden als zu erhaltend festgesetzt.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

„Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

### **Löschwasserversorgung**

#### **Rechtliche Vorgaben:**

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie 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 herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 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.

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

#### 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.

#### 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.“

### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeindeverwaltung und die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend informiert. Die notwendige Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist sichergestellt.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

## **2.7 Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 01.07.2021**

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

Niederschlagswasser

Unseren Informationen nach besteht in diesem Bereich ein Mischwasserkanal. Um eine Überlastung des Mischwasserkanals durch Regenwasser zu verhindern, schlagen wir vor im Bebauungsplan die Nutzung von Zisternen mit Drosselabfluss festzusetzen. Zudem ist Punkt 11 Absatz 2 der Hinweise daran anzupassen:

„Ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich, kann das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser davor nur gedrosselt eingeleitet werden. Der Drosselabfluss darf max. xx l/s betragen. Das zurückgehaltene Regenwasser kann bspl. zur Gartenbewässerung genutzt werden.“

### **Beschluss:**

Der Einwendung wird nur teilweise gefolgt. Die Gemeinde sieht davon ab, die Nutzung von Zisternen mit Drosselabfluss im Bebauungsplan festzusetzen, weil es für diese Festsetzung nach der Rechtsprechung des VGH München keine Rechtsgrundlage gibt (VGH München, Beschl. v. 14.04.2018 – 9 NE 17.1222 Rn. 40). Allerdings werden die Hinweise durch Text ergänzt. In Ziff. 11 Abs. 2 der Begründung wird folgender Hinweis eingefügt:

„Ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich, kann das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden. Das zurückgehaltene Regenwasser kann beispielsweise zur Gartenbewässerung genutzt werden. Liegen die Niederschlagsmengen über der Bemessungsgrundlage kann das überschüssige Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die zulässige einzuleitende Menge pro Zeiteinheit bestimmt der Entsorgungsträger. Diese ist bei der Baueingabe nachzuweisen. Die Volumenermittlung ist auf der Grundlage der DWA-A 117 durchzuführen. Die

maximale Menge pro Zeiteinheit darf nur so hoch sein wie der für jedes Grundstück durch die Gemeinde berechnete Wert. Der Wert kann bei der Gemeinde kostenfrei abgerufen werden.“

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

#### **2.8 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.07.2021**

„Im Geltungsbereich des seit 1987 rechtskräftigen Bebauungsplans strebt die Gemeinde Vierkirchen durch vollständige Überplanung eine bauliche Nachverdichtung zu Wohnbauzwecken an. Die Art der baulichen Nutzung soll zu diesem Zweck künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden – und damit die bisherige Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ersetzen.

Mit der Neuaufstellung entfallen mit dem neuen Entwurf die vom Ursprungsbebauungsplan nur als gewerblich zu nutzenden Zonen im Norden des Plangebiets künftig.

Wie auch in den textlichen Erläuterungen vermerkt, ist das, auch durch Verkehrslärm stark vorbelastete direkte Umfeld des Planungsgebiets nicht nur durch Wohnbebauung geprägt, sondern auch besonders durch bestehende gewerbliche und handwerkliche Nutzungen im Plangebiet sowie durch die im Flächennutzungsplan z.B. nördlich umgebenden Mischbauflächen im Bereich Bahnweg, Sonnenstraße, Schloßstraße, in denen ebenfalls dem Gebietscharakter entsprechend zahlreiche, nicht wesentlich störende Handwerksbetrieben angesiedelt sind, und natürlich steht das Plangebiet im Einfluss der zahlreichen Gewerbeflächen angrenzend.

Diese umgebenden Areale schaffen die Umgebung, in die sich neu hinzukommende Bebauung einzufügen hat.

Aufgrund des Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG) und mit Verweis auf die Situation durch heranrückende Wohnbebauung für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet sowie in den umliegenden Mischbauflächen beurteilen wir die angestrebte Umwidmung als von unserer Seite nicht hinnehmbar; diese Planung ist in der jetzigen Form abzulehnen:

Mit der Umwidmung wird damit eine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation herbeigeführt, obwohl gemäß oben bereits genannten Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) planungsrechtlich stark divergierende Nutzungen nicht unmittelbar aneinandergrenzen sollen. Dies bestätigen auch die Ergebnisse des beigefügten Gutachtens Nr. 7557.1/2011-JB des Ingenieurbüro Kottermair GmbH von April 2021: es ist nicht nachvollziehbar, wieso in dieser Situation durch Herabstufung zu einer Wohnbaufläche (mit damit einhergehender, gegenüber einem Mischgebiet erhöhter Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung und Veränderung der künftigen schallschutzrechtlichen Situation umliegender gewerblicher Nutzungen v.a. hinsichtlich ihrer Weiterentwicklungsmöglichkeiten) eine Gemengelagensituation herbeigeführt werden soll. Auch wenn die Schaffung zusätzlicher Wohnmöglichkeiten vor dem Hintergrund der Wohnraumknappheit im Großraum München nachvollziehbar ist und nicht zuletzt auch im Interesse der angrenzend bestehenden Gewerbenutzungen sein kann, weisen wir

dennoch darauf hin, dass die Planung auch vor dem Hintergrund des Gebietserhaltungsanspruchs der bestehenden Unternehmen im Plangebiet zu bewerten ist. Es wird gutachterlich dargelegt, dass mit der Neuplanung die Immissionsrichtwerte in Bezug auf den einwirkenden Anlagenlärm aus verschiedensten Richtungen für ein Wohngebiet nicht eingehalten werden können; nur für ein Mischgebiet.

Wir bitten dringend darum, Nutzungen, die sich gegenseitig einschränken, von Beginn an so anzuordnen, dass Konflikte ausgeschlossen werden können. Auf Basis der schallschutzrechtlichen Situation kann nur die Fortführung und bauliche Entwicklung als Mischbaufläche im Plangeltungsbereich sinnvoll umgesetzt werden.

Sollte an den Planungen für eine Wohnbaufläche dennoch weiter festgehalten werden, so ist vor diesem Hintergrund an diesem Standort zu berücksichtigen, dass durch diese Maßnahme keine Überformung des Ortsteils eintritt, welche Einschränkungen der vorhandenen Handwerksbetriebe in der baulichen Umgebung nach sich ziehen würde. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung dieser z.T. langjährig ansässigen Handwerksunternehmen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Bestehenden, bestandskräftig genehmigten Nutzungen dürfen auch hier keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Auflagen gemacht werden; vielmehr dürfen derartige Maßnahmen ausschließlich zu Lasten der neu hinzukommenden Wohnbebauung gehen.“

### **Beschluss:**

Der Einwendung wird nicht gefolgt. Der in der Urfassung des Bebauungsplans „Pasenbach Süd Nr. 1“ vom 20.08.1987 festgesetzte Bereich für ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude wird durch den Bebauungsplan – entgegen der Auffassung der Handwerkskammer – nicht entfallen; die ausschließliche Zulässigkeit gewerblicher Nutzung in diesem Bereich ist bereits seit der 2. Änderung des Bebauungsplans vom 15.10.2003 nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.

Die vorgetragene Einwendung, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine „Überformung des Ortsteils“ eintrete, ist nach Auffassung der Gemeinde nicht begründet, da sich die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits faktisch in ein allgemeines Wohngebiet entwickelt hat. Dieser Entwicklung trägt der Bebauungsplan Rechnung. Im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Einwendungen wird auf den Beschluss zu der Stellungnahme des Landratsamts Dachau (Technischer Umweltschutz) vom 27.07.2021 verwiesen. Bereits existierende Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung des Bebauungsplans und im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

„Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

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.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.

Wir bitten zu beachten, dass als Eingangs- und Bearbeitungsstelle der Deutschen Bahn AG für die Vorgänge der Träger Öffentlicher Belange (Bebauungspläne, Flächennutzungspläne, Raumordnungsverfahren, Planfeststellungen, Wasserrecht sowie Spartenanfragen, Bauanfragen und Baugesuche) die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München, fungiert. Beteiligungen in digitaler Form bitten wir ausschließlich an unsere allgemeine E-Mail-Adresse [ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:ktb.muenchen@deutschebahn.com) zu senden.“

### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Erforderliche Schutzmaßnahmen gegen die aus dem Bahnbetrieb kommenden Einwirkungen sind im Wesentlichen im Hinblick auf Lärmimmissionen erforderlich. Diese Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Insoweit wird auf den Beschluss zu der Stellungnahme des Landratsamts Dachau (Technischer Umweltschutz) vom 27.07.2021 verwiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zu keinen Einschränkungen des Bahnbetriebs der Deutschen Bahn AG.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Gegen die formelle Umwandlung des bisherigen Mischgebiets in ein Wohngebiet bzw. gegen eine maßvolle Nachverdichtung im Plangebiet haben wir keine Einwände.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

Email: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeindeverwaltung wird entsprechend informiert. Der Bestand und der Betrieb der

Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom AG wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

#### **2.11 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 16.06.2021**

„Im Planungsgebiet sind Erdgasleitungen vorhanden.

Die Anweisung des beigefügten Merkblattes (Schutzanweisung) ist zu beachten.

Vor Baubeginn, ist die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG rechtzeitig zu informieren und eine Gasleitungseinweisung ist einzuholen.

Bei Interesse sind Neuanschlüsse möglich.“

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bestand und der Betrieb der Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

#### **2.12 Bayernwerk Netz, Schreiben vom 02.06.2021**

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

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

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.“

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bestand und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **2.13 Billigungsbeschluss für den Bebauungsplan "Pasenbach Süd Nr. 1"**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Vierkirchen billigt auf der Grundlage der vorgenannten Abwägung den Entwurf des Bebauungsplans „Pasenbach Süd Nr. 1“ der Gemeinde Vierkirchen in der Fassung vom 23.09.2021 mit der Begründung in der Fassung vom 23.09.2021, in den die beschlossenen Änderungen bereits eingearbeitet wurden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **3 Einbeziehungssatzung "Barthstraße" in Pasenbach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss**

#### **Sach- und Rechtslage:**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 20.05.2021 den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Barthstraße“ in der Fassung vom 20.05.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit von 01.06.2021 bis 01.07.2021 durchgeführt; die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit von 14.06.2021 bis 16.07.2021 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB brachte folgende Ergebnisse:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

**Die nachfolgenden Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, gaben aber keine Stellungnahme ab.**

- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Altogruppe
- ESB Energienetze Bayern München
- Bund Naturschutz Bayern e. V., Ortsgruppe Vierkirchen
- Kreisbrandinspektion Dachau
- DB Services Immobilien GmbH
- Münchner Verkehrstarifverbund GmbH

- Eisenbahnbundesamt
- Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Kreisjugendring Dachau
- Bayerischer Bauernverband
- Jagdschutz- und Jägerverein Dachau e. V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Staatliches Bauamt Freising
- IHK für München und Oberbayern
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Petershausen

**Folgende Behörden, Gemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, in der sie erklärten, dass sie keine Einwände gegen die Planung haben oder ihre Belange nicht berührt sind.**

- Regionaler Planungsverband München
- AELF Fürstenfeldbruck
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Markt Markt Indersdorf
- Gemeinde Röhrmoos (eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht nötig)
- Gemeinde Weichs (eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht nötig)

**Nachfolgend werden alle Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange aufgeführt.**

### **3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 23.06.2021**

„Die Gemeinde Vierkirchen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 0,3 ha) liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Pasenbach und ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Es grenzt an dargestellte und bebaute gemischte Baufläche an und soll im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.

#### **Bewertung**

Das Plangebiet befindet sich zwar gem. RP 14 B II G 2.1 in einem Hauptsiedlungsbereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. In der Begründung sowie Umweltbericht sind jedoch keinerlei Angaben zum Bedarf für die Neuausweisung enthalten. Zudem sind in der Gemeinde Vierkirchen offensichtlich sowohl im Hauptort, als auch in den Ortsteilen noch erhebliche Potentiale an dar-gestellten bzw. ausgewiesenen Wohnbauflächen unbebaut.

Angesichts dieser im Gemeindegebiet noch vorhandenen Flächenpotentiale ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sich aus LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung ergibt, den Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Dazu sind die im gesamten Gemeindegebiet

bestehenden und ausgewiesenen Siedlungsgebiete dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Wohngebietsneuausweisung gegenüberzustellen (Innen-vor-Außenentwicklung, vgl. RP 14 B II Z 4.1, LEP 3.2 Z) und in Bezug zu der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu setzen. Weitere Hinweise sind einer entsprechenden Handreichung des StMWi zu entnehmen ([http://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landesentwicklung/Dokumente\\_und\\_Cover/Flaschenverbrauch/Anlage\\_AuslegungshilfeBedarfsnachweis.pdf](http://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Flaschenverbrauch/Anlage_AuslegungshilfeBedarfsnachweis.pdf)), die allen Gemeinden zur Verfügung gestellt wurde. Auch sollte dargelegt werden, welche Bemühungen zur Behebung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken seitens der Kommunen unternommen werden. Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, der Umfang der geplanten Neuausweisung ggf. entsprechend anzupassen bzw. in letzter Konsequenz die Planung einzustellen.

Da sich das Maß der baulichen Nutzung lediglich nach der umgebenden Bebauung richten soll, sollte angesichts der Erfordernisse zum Flächensparen grundsätzlich geprüft werden, ob nicht explizit flächensparendere Wohnformen zugelassen werden können.

### Ergebnis

Insbesondere erfordert das Ziel 3.2 LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen die vorliegenden Planungen diesem Ziel entgegen.

### Hinweis

Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass sich die Stellungnahme nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit und den Umgriff der Satzung bezieht. Die baurechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt.“

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Vierkirchen beschäftigt sich intensiv mit der Aktivierung unbebauter Baugrundstücke. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar und wird in die Begründung aufgenommen.

#### 1.2 Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen

Die Gemeinde Vierkirchen verzeichnet einen stetig steigenden Bevölkerungszuwachs. Die aktuelle Bevölkerungszahl von 4.613 Einwohnern (Stand 01.01.2021) wird sich nach den Prognosen des Landratsamtes Dachau bis Ende 2025 auf 5.090 Einwohner erhöhen. Das Landesamt für Statistik prognostiziert einen geringeren Wert (4.930 Einwohner). Der Wert des Landratsamtes wird seitens der Gemeinde Vierkirchen als realistischer erachtet. Bis 2028 gleichen sich die Prognosen aneinander an und liegen bei 5.210 Einwohner. Aufgrund des steigenden Wohnungsbedarfs im Verdichtungsraum München werden durchaus auch höhere Zuwächse erwartet.

Aus diesen Prognosen lässt sich ein weiterer Bedarf an Wohnflächen ableiten.

## Datenblatt 09 174 150 Vierkirchen

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	4 559	803	2 945	811
2018	4 570	800	2 940	830
2019	4 630	820	2 960	850
2020	4 690	820	2 980	880
2021	4 740	820	2 980	940
2022	4 790	830	2 970	990
2023	4 830	840	2 960	1 040
2024	4 880	840	2 960	1 080
2025	4 930	860	2 940	1 130
2026	4 970	860	2 940	1 170
2027	5 020	880	2 930	1 210
2028	5 060	880	2 930	1 250
2029	5 100	880	2 910	1 300
2030	5 140	890	2 920	1 340
2031	5 180	890	2 910	1 380

\* Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik, Heft 550, S. 5

### 1.3 Nutzbare Flächenpotentiale

Die Gemeinde Vierkirchen bemüht sich fortwährend, brachliegendes Bauland zu aktivieren. In einer schriftlichen Befragung im Zeitraum von 2016 bis 2017 äußerten sich alle Eigentümer dahin, dass diese Grundstücke zum jetzigen Zeitpunkt und in absehbarer Zukunft nicht zur Verfügung stehen. Als Begründung wurde überwiegend die Vorhaltung von Bauland für die eigenen Kinder genannt. Trotz mehrfacher Nachfragen seitens des Bürgermeisters hat sich an der Verfügbarkeit dieser Grundstücke nichts geändert.

Laut dem Baulückenkataster der Gemeinde Vierkirchen gab es seit 2016 148 unbebaute Baugrundstücke. Bis heute wurden davon lediglich vier bebaut. Somit sind mit Stand von Juli 2021 noch 144 Baugrundstücke unbebaut. Neben der Motivation der Eigentümer betreibt die Gemeinde Vierkirchen auch eine Innenentwicklung in bebauten Bereichen, die das Baurecht mehrt. Diese mindert zwar den Siedlungsdruck, kann aber den dringenden Bedarf an Baugrund für Wohnen nicht decken. Eine Inanspruchnahme von Außenflächen lässt sich nicht vermeiden.

Ergänzend zur Begründung ist festzustellen, dass durch diese Einbeziehungssetzung Baurecht für die Grundeigentümer auf ihren Grundstücken geschaffen wird, die sonst an anderer Stelle Baugrund in Anspruch nähmen.

Der Anregung, im Sinne des flächensparenden Bauens das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen, kann nicht gefolgt werden. Dem stehen zum einen naturfachliche und zum anderen städtebauliche Belange entgegen. Aus naturfachlicher Sicht soll die Bebauung nicht in den Talraum des nördlich gelegenen Grabens eingreifen und der bestehende

Baum- und Gehölzbestand geschützt werden. Städtebaulich ist eine Verdichtung an dieser Stelle in Pasenbach nicht erwünscht. Die Gemeinde plant an anderer Stelle im Gemeindeteil Pasenbach eine verdichtete Wohnbebauung.

Die Planung wird weiterverfolgt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **3.2 Landratsamt Dachau - Rechtliche Belange, Schreiben vom 02.07.2021**

„In der Festsetzung unter 4.1 S.1 ist das Wort „ausnahmsweise“ einzufügen: Nach § 23 Abs.2 S.3, Abs.3 S.3 BauNVO können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von den Festsetzungen der Baulinien, Baugrenzen vorgesehen werden. Ermöglicht werden hiermit Ausnahmen i. S. d. § 31 Abs.1 BauGB. Die Festsetzung einer unmittelbaren Zulässigkeit ist demgegenüber nicht zulässig (VGH München Urt. V. 4.4.2006 – 1N 04/1661, BeckRS 2009, 36422).

Wir bitten die Festsetzung 4.1 S.2 noch einmal zu überprüfen. Müsste es nicht heißen „ab“ oder alternativ „zulässig“ statt „nicht zulässig“?

Wir weisen auf § 34 Abs.5 S.4 i. V. m. § 1 a Abs.2 BauGB hin. Es bedarf noch einer nachvollziehbaren Begründung für die zusätzliche Flächeninanspruchnahme, insbesondere angesichts der noch vorhandenen zahlreichen Flächenpotenziale.“

**Beschluss:**

Zu Spiegelstrich 1 und 2:

Der Satzungstext zu den Befreiungen wird ersatzlos gestrichen.

Zu Spiegelstrich 3:

Die Begründung wird ergänzt. Siehe Beschluss zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **3.3 Landratsamt Dachau - Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 01.07.2021**

Bodendenkmalschutz:

„Der Umgriff der Innenbereichssatzung tangiert im nordöstlichen Bereich ein eingetragenes Bodendenkmal („abgegangenes Schloss Pasenbach“). Das Landesamt für Denkmalpflege ist daher -soweit noch nicht geschehen- am Verfahren zu beteiligen.

Der Hinweis in D) Ziff. 5.2 greift womöglich zu kurz: Abhängig von der Stellungnahme der Bodendenkmalpflege und künftigen Bodeneingriffen, kann hier ggf. die Einholung einer

bodendenkmalschutzrechtlichen Erlaubnis (sog. Grabungserlaubnis) nach Art. 7 BayDSchG erforderlich werden.

Punkt 3.9 der Begründung wäre entsprechend anzupassen. Darüber hinaus sollte das Bodendenkmal noch unter „Kultur- und Sachgütern“ im Umweltbericht eingehend erwähnt und bewertet werden“.

### **Beschluss:**

Es gilt der Beschluss zur Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **3.4 Landratsamt Dachau - Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 29.06.2021**

#### Geruchsimmissionen:

„Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist zu prüfen, ob aufgrund benachbarter landwirtschaftlicher Hofstellen mit Tierhaltungen unzulässige Geruchsimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind bzw. durch das Heranrücken der geplanten Bebauung mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes Betriebseinschränkungen der Tierhaltungsbetriebe zu erwarten sind.

Die vorgelegte Planung geht nicht auf mögliche Geruchseinwirkungen durch Tierhaltungen in der Umgebung des Plangebietes ein.

Entsprechend den uns vorliegenden Angaben wird auf der Flur-Nrn. 17 derzeit eine Tierhaltung betrieben, die Tierhaltung stellt keinen Hinderungsgrund für die Planung dar.

Bei der Prüfung sind nicht nur derzeit betriebene Tierhaltungen zu berücksichtigen, sondern auch ehemalige, noch bestandsgeschützte Tierhaltungsanlagen. Die Prüfung für ehemalige Ställe kann nur dann entfallen, wenn für die betroffenen Tierhaltungsanlagen Verzichtserklärungen vorgelegt werden können oder bereits Umnutzungen vorgenommen wurden.

Auf den Grundstücken Flur-Nrn. 1 und 47 wurden jeweils Tierhaltungen genehmigt, die zwar derzeit nicht betrieben werden, aber möglicherweise noch bestandsgeschützt sind. Ob weitere bestehende oder ehemalige Tierhaltungsbetriebe rund um das Plangebiet (z.B. Flur-Nrn. 25, 32, 34) vorliegen, bitten wir die Gemeinde zu prüfen.

Eine abschließende Beurteilung, ob die genannten ehemaligen Tierhaltungsbetriebe zu unzulässigen Geruchseinwirkungen im Plangebiet führen, ist erst möglich, wenn die baurechtliche Bestandssituation geklärt ist. Soweit die ehemaligen Tierhaltungen zu berücksichtigen sind, sind zur Beurteilung der Geruchseinwirkungen Angaben zum maximal möglichen Umfang der Tierhaltungen (Tierart, maximal mögliche Anzahl der Tiere ggf. mit GV-Zahl, Lage des Stalles) erforderlich.

Der Umgriff der Prüfung kann im Falle von Schweine- oder Geflügelhaltungen nicht auf die vorgenannten Flur-Nrn. beschränkt werden. Deshalb bitten wir zudem um Angaben zu

möglichen ehemaligen, noch bestandsgeschützten Schweinehaltungsanlagen in Pasenbach.

#### Gewerbelärm:

Im Hinblick auf das Heranrücken des geplanten Wohngebietes an das bestehende Dorfgebiet ist ebenso zu prüfen, ob durch die schutzwürdige Bebauung Konflikte mit bestehenden Betrieben zu erwarten sind.

Für die Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet auftreten können, sind die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags/nachts maßgeblich.

Die vorgelegte Planung geht nicht auf mögliche Lärmeinwirkungen durch gewerbliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes ein.

Wir bitten deshalb die Gemeinde um Prüfung, ob südlich und östlich angrenzend an das Plangebiet Gewerbebetriebe genehmigt sind.

Eine abschließende Prüfung ist erst nach Vorlage der vorgenannten Angaben möglich.

#### 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“.

#### **Beschluss:**

Die Überprüfung der Geruchs- und Lärmimmissionen ergab, dass keine Beeinträchtigungen vorliegen. Die Begründung wird mit Darstellung des Untersuchungsergebnisses ergänzt.

Der Hinweis wird aufgenommen.

Der Umweltbericht ist zu ergänzen.

#### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **3.5 Landratsamt Dachau - Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 25.06.2021**

„Es wird sehr begrüßt, dass die den Straßenraum und das Ortsbild prägende Buche auf Fl.Nr. 34/3 durch die Sicherung der Zufahrt zur Fl.Nr. 187 über die dort vorhandene und bereits befestigte Garagenzufahrt dauerhaft erhalten werden kann.

Die an der Grundstücksgrenze vorhandenen Baumstümpfe stammen von Pappeln, die nach Aussage der Eigentümer auf Grund von Sturmschäden leider nicht erhalten werden konnten.

Die Ausgleichsfläche A1 könnte, falls vom Eigentümer gewünscht, auch an den Feldweg verlegt und hier alternativ eine Reihe aus hochstämmigen Obstbäumen gepflanzt werden“.

**Beschluss:**

Die Verlegung der Ausgleichsfläche wurde mit dem Grundeigentümer erörtert. Die Verlegung ist aus betriebsgründen des landwirtschaftlichen Betriebs nicht möglich.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die Maßnahmen der Ausgleichsfläche 1 um die Anlage von Mulden am Bach zur Schaffung von dauerhaften Feuchtzonen und das beseitigen des Schilfs ergänzt (Begründung 5.6.1).

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

**3.6 Landratsamt Dachau - Geoinformation (GIS), Schreiben vom 02.07.2021**

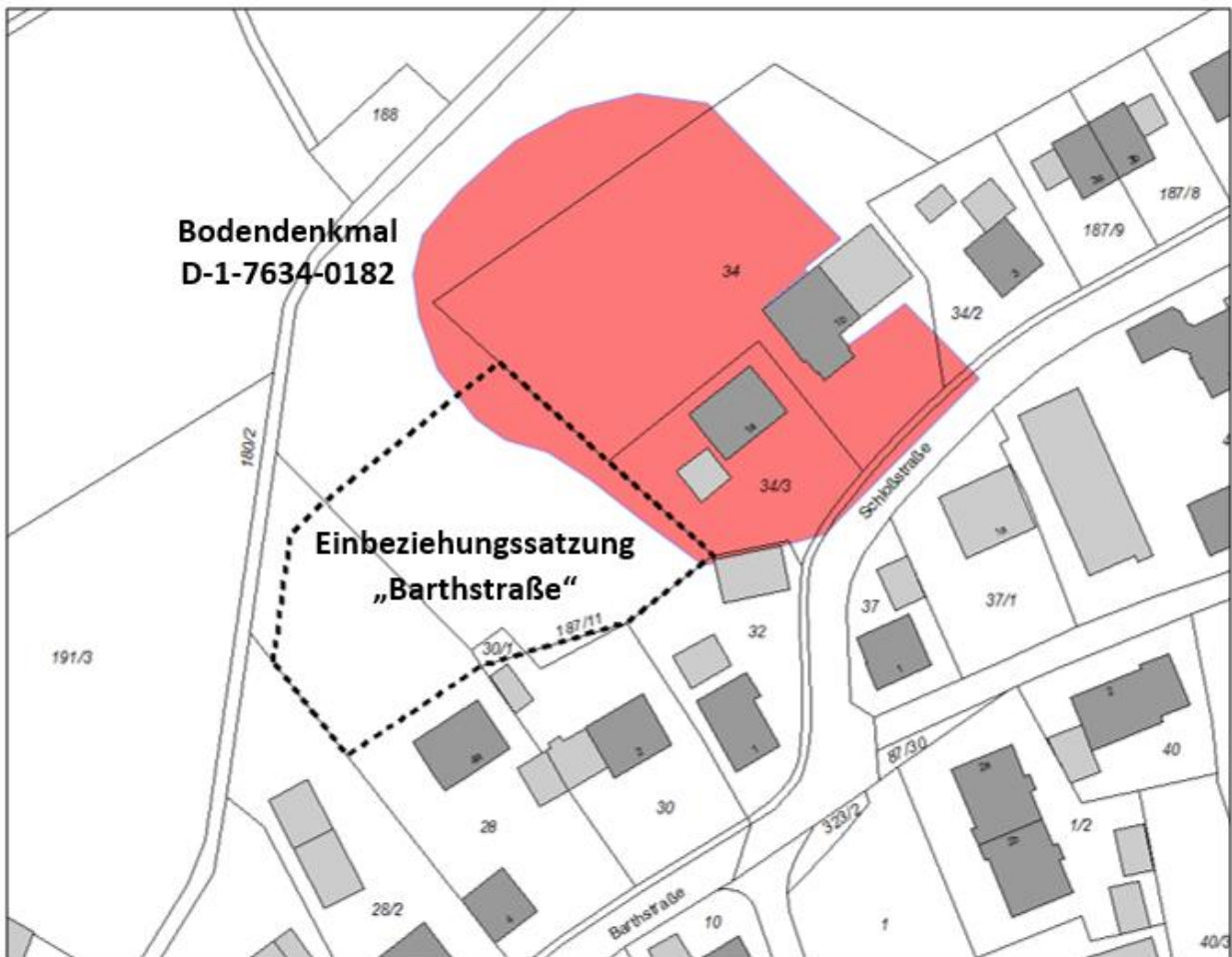
„Allgemein:

Die Bezeichnung der Einziehungssatzung sollte im Sinne der Anstoßwirkung vorrangig einen Rückschluss auf den räumlichen Geltungsbereich ermöglichen. Dabei empfiehlt es sich, an geläufige Ortsbezeichnungen anzuknüpfen. In die Kurzbezeichnung sollte der Ortsname „Pasenbach“ angefügt werden.

Planzeichnung:

Laut dem Web Map Service (WMS) des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege befindet sich in unmittelbarer Nähe das Bodendenkmal „Abgegangenes Hofmarkschloss des Mittelalters und der frühen Neuzeit - "Schloss Pasenbach“ (Akt. Nr. D-1-7634-0182). Um eine Darstellung in der Planzeichnung wird gebeten. Das LfD ist am Verfahren zu beteiligen.

Abb. 1 Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau überlagert mit dem Geltungsbereich Einziehungssatzung „Barthstraße, Fassung v. 20.05.2021



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Um Missverständnisse zu vermeiden sollte die Darstellung des Geltungsbereichs (Plan u. Festsetzungen) einheitlich dargestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst auch das Flurstück 30/1 Gmkg. Pasenbach. Die in der Flurkarte enthaltenen Flurstücksgrenzen sind vollständig in die Planzeichnung aufzunehmen.

Um den Stand der Kartengrundlage nachvollziehen zu können, ist dieser mit Monat und Jahr auf dem jeweiligen Dokument anzugeben.

Die Flurstücksangaben unter Pkt. 3.1 der Begründung bitte ich zu ergänzen“.

### **Beschluss:**

Die Lage des Bodendenkmals wird nachrichtlich in den Plan übernommen (siehe Beschluss Landesamt für Denkmalpflege).

Die Flurnummer 30/1 ist derzeit in der amtlichen Flurkarte vorhanden. Diese ist eine temporäre Flurnummer im Rahmen eines Grundstückstausches. Nach Abschluss des Verfahrens wird diese mit der Flurnummer 187 verschmolzen. Aus Gründen der Klarheit greift die Gemeinde der Veränderung vor und verzichtet auf die Darstellung in der Flurkarte.

Der Stand der Kartengrundlage, Juni 2021, wird aufgenommen.

Die Darstellung des Geltungsbereichs ist identisch. Farbabweichungen können durch die unterschiedlichen Druckmedien auftreten.

Zur Klarstellung wird der Name des Gemeindeteils im Satzungsnamen ergänzt. Die Satzung heißt: Einbeziehungssatzung „Pasenbach – Barthstraße“

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **3.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 06.07.2021**

„Bodendenkmal pflegerische Belange:

Die Planung grenzt unmittelbar an das bekannte Bodendenkmal D-1-7634-0182 Abgegangenes Hofmarkschloss des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Pasenbach") und überlagert den westlichen Abschluss der ehern. Hofmark. Eine Überprüfung der tatsächlichen Ausdehnung des Bodendenkmals wird in Verbindung mit der vorliegenden Planung erforderlich sein.

Bodendenkmäler sind gern. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Kontakt zuständiger Referent.

Fachliche Hinweise entnehmen Sie bitte auch unserer Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(<https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen> und [aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen/aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [https://geoservices.bayern.de/wms/vl/ogc\\_denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/vl/ogc_denkmal.cgi) Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gern. § 9 Abs. 6 BauGB)

und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch den WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 .1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bau\\_leitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bau\\_leitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bau_leitplanung/2018_broschuere_kommunale-bau_leitplanung.pdf))

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_service/fachanwender/dokuvor\\_gaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_service/fachanwender/dokuvor_gaben_april_2020.pdf) sowie <https://www.blfd.bayern>

.de/mam/information und service/fachanwender/dokuvor gaben april 2020.pdf, der Punkt 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.


Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de))“.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Vierkirchen hat die Lage des abgegangenen Schlosses Pasenbach in Bezug zur geplanten Bebauung geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass das Bodendenkmal nicht beeinträchtigt wird. Das Ergebnis wird im Folgenden dargestellt und in den Hinweisen und in der Begründung aufgenommen.

C Hinweise und nachrichtlich Übernahmen durch Panzeichen

12.  Bodendenkmal -1-7634-0182

D Hinweise durch Text

5.1 Östlich des Planungsgebiets befindet sich das Bodendenkmal D-1-7634-0182 „Abgegangenes Hofmarkschloss des Mittelalters und der frühen Neuzeit („Schloss Pasenbach“)“.

Begründung

3.9 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Naturdenkmäler bekannt.

Östlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich das Bodendenkmal D-1-7634-0182 „Abgegangenes Hofmarkschloss des Mittelalters und der frühen Neuzeit („Schloss Pasenbach““).

Im Dreißigjährigen Krieg wurde das Schloss 1632 durch die Schweden zerstört. Wie es bis zu diesem Zeitpunkt aussah ist unbekannt. Ab 1662 wurde es wieder aufgebaut. Um 1843 wurde das Schloss abgebrochen und die übrigen Gebäude landwirtschaftlich genutzt. [Wikipedia, 1200 Jahre Pasenbach]



Abbildung: Schloss Pasenbach, Kupferstich von Michael Wening (um 1700)

Die Lage der historischen Anlage lässt sich noch sehr gut an den bestehenden Aufschüttungen im Gelände erkennen.

In der Überlagerung der historischen Karte mit der aktuellen digitalen Flurkarte mit der Planung wird deutlich sichtbar, dass die Planung das Bodendenkmal nicht berührt. Eine größere räumliche Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, da das umliegende Gebiet mit dem nördlich liegenden Bach überschwemmungsgefährdet ist. Der Bereich zählt zur urzeitlichen Auenlandschaft der Glonn.



Abbildung: historische Karte überlagert mit aktueller Flurkarte und Planungsbereich.

### 5.6.1. Naturschutz

#### Schutzgut Kulturgüter

- Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen im Bereich des Bodendenkmals
- ausreichender Abstand baulicher Anlagen, die tief in den Boden eingreifen

Der Umweltbericht wird um das Schutzgut Kulturgüter ergänzt.

Die Tatsache, dass die Planung nicht in das Bodendenkmal eingreift und ein möglicher Eingriff in angrenzende Bodendenkmäler höchst unwahrscheinlich ist, macht eine Änderung der Planung nicht erforderlich. Ebenso wird die Notwendigkeit den Bauarbeiten vorgelagerter archäologischer Grabungen nicht gesehen. Für den unwahrscheinlichen Fall, dass dennoch Bodendenkmäler entdeckt werden, reicht die Absicherung durch die im BayDSchG verankerten Meldepflicht aus, um diese zu sichern.

Der Umweltbericht ist zu ergänzen.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

#### 1. Niederschlagswasserbeseitigung

„Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Eine gedrosselte Einleitung in den Pasenbach ist hier ggf. möglich“.

Vorschlag für Festsetzung:

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsfläche XXX zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer einzuleiten“.

Vorschlag für Hinweis zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

#### 2. Vorsorgender Bodenschutz

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

#### **Beschluss:**

Die Gemeinde teilt grundsätzlich die Auffassung des WWA bezüglich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser. Wegen der örtlichen Gegebenheiten mit der Gefahr von bis über Bodenniveau anstehendem Grundwasser und den Eigentumsrechten kann dem Vorschlag zur Festsetzung nicht gefolgt werden. Da aber bis auf die Einleitung in die Retentionsfläche der Inhalt dem § 55 Abs. 2 WHG entspricht, wird die Gemeinde Vierkirchen statt der Festsetzung folgenden Hinweis aufnehmen.

„Auf § 55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen. Danach ist anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist eine gedrosselte Einleitung in den Pasenbach ist möglich.“

Die beiden Hinweise werden in die Satzung aufgenommen.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **3.9 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 16.07.2021**

„Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Verfahren der Gemeinde Vierkirchen zum geplanten Erlass einer Einbeziehungssatzung nördlich der Bauzeile an der Barthstraße im Bereich der Fl.Nr. (28 TF) und 187, Gemarkung Pasenbach und Fl.Nr. 427 (TF), Gemarkung Vierkirchen, um die Realisierung von Wohngebäuden am nördlichen Ortsrand ermöglichen, welche sich jedoch in die durch den Flächennutzungsplan vorgegebene Darstellung der südlich und westlich und östlich angrenzenden Bereiche als Mischbaufläche und in die bestehende mischbaulich geprägte Struktur einfügen müssen.

Der Ortsteil Pasenbach ist im parallel zum o.g. Bebauungsplanverfahren zu berichtenden Flächennutzungsplan zwischen Weichser Straße und Indersdorfer Straße bisher nahezu vollständig als Dorf- oder Mischgebiet dargestellt; im Rahmen des o.g. Verfahrens soll für die Schaffung von neuem Wohnraum ein Wohngebiet dargestellt werden; und auch weiter südlich ist die großflächige Umwidmung zu Wohnbauflächen geplant, laut dem Entwurf zur beabsichtigten Neuaufstellung des Bebauungsplans Pasenbach Nr. 1 Süd, zu dem wir erst kürzlich (Anfang Juli 2021) Stellung genommen haben- auf diese Äußerungen sei hiermit verwiesen.

Auch wenn das vorliegende Vorhaben der Einbeziehung zunächst nur 0,3 ha als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO überplant, so ist dies im Zusammenhang mit der angestrebten großflächigen Herabstufung des Bebauungsplangebiets Pasenbach Nr. 1 Süd äußerst kritisch zu beurteilen, da auch die Einbeziehungssatzung sich mit der gewählten Art der baulichen Nutzung bewusst von der dörflichen Struktur, die im baulichen Umfeld besteht, absetzen soll. Betrachtet man die angestrebte Gebietsstruktur der o.a. Einbeziehungssatzung und des Neuentwurfs für Pasenbach Nr. 1 Süd zusammen, so betrifft die Umwidmung wohl mittelfristig nicht nur die jew. Plangebiete allein, sondern vielmehr ist durch die dann fragmentierte Nutzungsstruktur eine schleichende Umwandlung des Areals im Zentralbereich Pasenbachs in ein sehr überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet eigentlich schon fast abzusehen. Um der weiteren Fragmentierung der Mischbaufläche in den zentralen Bereichen des Orts vorzubeugen plädieren wir daher dringend für die Beibehaltung des vom Flächennutzungsplan schon vorgegebenen Gebietscharakters als Mischbaufläche angrenzend aus.

Wir weisen grundsätzlich darauf hin, dass im Zuge der Neuplanung die gewachsenen Strukturen in der baulichen Umgebung des Planvorhabens zu berücksichtigen sind, die nicht ausschließlich von Wohnbebauung, sondern in einem ländlich strukturierten Ortsteil wie Pasenbach typischerweise auch gewerblich und landwirtschaftlich geprägt ist. Nicht nur im Gewerbegebiet südlich der Indersdorfer Straße, auch nördlich davon finden sich zahlreiche mittelständische Handwerksbetriebe, die oft seit Jahrzehnten an ihrem Betriebsstandort ansässig sind:

Die sich in räumlicher Umgebung zum neu entstehenden Baugebiet befindende Handwerksunternehmen haben sich auch im Vertrauen darauf angesiedelt, dass der Betriebsstandort eine angemessene gewerbliche Nutzung möglich macht: Um die insbesondere im ländlichen Raum überwiegend vertretenen kleinen und mittelständischen Handwerksbetriebe in ihrem Wirken zu unterstützen und um die Leistungsfähigkeit des Handwerks und seinen vielen Funktionen vor Ort zu bewahren, kommt der Standortsicherung gerade für langjährig ansässige Unternehmen eine besondere Bedeutung zu. Bei Ortsabrundungen mit neu geschaffenen Bauflächen in noch stärker dörflich strukturierten Ortsteilen, die wie Pasenbach deutlich auch von gewerblicher Nutzung geprägt sind, entstehen unserer Erfahrung nach im Zuge dieser Nachverdichtungsprozesse häufig Gemengelagensituationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe. Wir regen deshalb dringend an, Nutzungen, die sich gegenseitig einschränken, von Beginn an so anzuordnen, dass Konflikte ausgeschlossen werden können.

Sollte an den Planungen für eine „reine“ Wohnbaufläche dennoch weiter festgehalten werden, so ist vor diesem Hintergrund an diesem Standort zu berücksichtigen, dass durch diese Maßnahme keine Überformung des Ortsteils eintritt, welche wesentliche Einschränkungen der vorhandenen Handwerksbetriebe in der baulichen Umgebung nach sich ziehen würde. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf für vorhandene, bestandskräftig genehmigte Handwerks- und Gewerbenutzungen gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Den bestehenden, bestandskräftig genehmigten Nutzungen dürfen auch hier keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Auflagen gemacht werden; vielmehr dürfen derartige Maßnahmen ausschließlich zu Lasten neu hinzukommender Wohnbebauung gehen.

Grundsätzlich bitten wir Sie, dem prägenden dörflichen Charakter vor Ort entsprechend auch langfristig sicherzustellen, dass der Ortsteil, insbesondere in den bestehenden Mischbauflächen nicht nur planerisch sondern auch in der praktischen Umsetzung in seiner beschriebenen typischen Eigenart für die Landwirtschaft, das Wohnen und Handwerk/Gewerbe gleichermaßen und hinsichtlich der Nutzungsarten ausgewogen weiterentwickelt wird und Gewerbenutzung der vor Ort ansässigen kleinen und mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetriebe – auch zukünftig nicht zugunsten des Wohnens in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zurückstehen muss“.

### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan „Pasenbach Süd Nr. 1“ ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Zur Klarstellung sei festgestellt, dass das Gebiet Pasenbach Süd Nr.1 sich zu einem Wohngebiet entwickelt und keinerlei Charakter eines Mischgebiets mehr hat. Die Gemeinde Vierkirchen war zur Umplanung nach § 1 Abs. 3 BauGB gezwungen.

Bei der Einbeziehungssatzung dient die Ausweisung von Wohnbauland für einen begrenzten Personenkreis. Dadurch soll ein Beitrag zur Minimierung des Siedlungsdrucks an anderer Stelle im Gemeindegebiet geleistet werden.

Die Rüge, dass die Einbeziehungssatzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei, ist unbegründet. § 34 Abs. 4 BauGB gibt vor, dass „die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.“ Die angrenzende Bebauung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Durch die Bestimmtheit der angrenzenden Bereiche ist die städtebauliche Ordnung gewahrt. Die Bestimmungen des § 8 Abs. 4 BauGB über die Aufstellung eines Bebauungsplans vor der Aufstellung des Flächennutzungsplans (vorzeitiger Bebauungsplan) gelten entsprechend. Die Betrachtung des gesamten südlichen Teils von Pasenbach durch die Handwerkskammer ist sachlich falsch.

Bezüglich der angeführten immissionsschutzrechtlichen Belange verweisen wir auf den Beschluss zur Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes des Landratsamtes Dachau.

Die Anregung, einer Überformung des Ortsteils hin zu einem Wohngebiet entgegenzutreten und die Handwerksbetriebe zu fördern, geht an der örtlichen Realität vorbei. Der Prozess der Umformung ist in weiten Teilen der näheren Umgebung des Satzungsgebietes bereits abgeschlossen und irreversibel.

Der grundsätzlichen Forderung, den dörflichen Charakter zu erhalten, steht die Gemeinde Vierkirchen positiv gegenüber. Aber alle Versuche den dörflichen Charakter zu erhalten, werden durch die wirtschaftliche Realität in der Landwirtschaft und im Handwerk erschwert. Auf diesen Wandel hat die Gemeinde Vierkirchen zu reagieren.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **3.10 Bayernwerk Netz, Schreiben vom 02.06.2021**

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

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

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.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

**3.11 Billigungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung "Barthstraße" in Pasenbach****Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Vierkirchen billigt auf der Grundlage der vorgenannten Abwägung den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Pasenbach-Barthstraße“ in Pasenbach der Gemeinde Vierkirchen in der Fassung vom 23.09.2021 mit der Begründung in der Fassung vom 23.09.2021, in den die beschlossenen Änderungen bereits eingearbeitet wurden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

**4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 5 an der Kreisstraße"**

Der Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 2068/22 und 2068/8 Gemarkung Vierkirchen stellt einen formlosen Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan „Nr. 5 an der Kreisstraße“ enthält für die beiden Flurstücke in seinen Festsetzungen eine Geschossigkeit von I + D. Es wird eine Änderung der Geschossigkeit auf II beantragt.

Für die umliegende Bebauung gilt die „2. Änderung Nr. 5 an der Kreisstraße“, die weitestgehend eine Geschossigkeit von II zulässt.

Weiterhin wird die Erweiterung des Bauraumes nach Westen beantragt. Als Begründung führt der Grundstückseigentümer die energetischen Anforderungen an die Außenwände und die dadurch höhere Bruttogrundfläche an.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat sieht die Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 5 an der Kreisstraße“ grundsätzlich positiv und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Bearbeitung. Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag für die Verfahrenskosten abzuschließen.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

## **5 Mitteilungen des Bürgermeisters**

---

Der Vorsitzende teilt mit, dass bereits über 500 Vierkirchner Gutscheine ausgestellt wurden. Die seit Dezember erhältlichen Gutscheine werden gut von der Bevölkerung angenommen. Mit den Akzeptanzstellen gäbe es keine Probleme und auch seitens der Verwaltung sei der Aufwand zu bewältigen.

Am 22. Oktober 2021 findet in der Schulturnhalle eine Bürgerversammlung statt. Anstelle der üblichen drei Versammlungen in den Ortsteilen Giebing, Pasenbach und Vierkirchen, habe man sich für eine Versammlung für alle Ortsteile entschieden. In der Schulturnhalle wird keine Verpflegung angeboten und es wird die 3G-Regel gelten.

## **6 Anfragen des Gemeinderates**

---

GR Polt fragt, ob bezüglich des Lüftungskonzeptes bzw. der Beschaffung von Raumluftfilter in der Grundschule bereits Entscheidungen getroffen wurden. Der Vorsitzende bittet um Zurückstellung der Frage, da sich im Zuschauerraum Personen befinden, die Fragen zu diesem Thema vortragen möchten.

Des Weiteren möchte GR Polt wissen, ob geplant sei, weitere Bebauungspläne zu überarbeiten bzw. anzupassen, wenn sie nicht mehr zeitgemäß sind. Bürgermeister Dirlenbach bestätigt, dies sei grundsätzlich möglich, die Dauer und die Kosten wären aber wie bei einem normalen Bauleitverfahren. Deshalb würden man bei der Überarbeitung im Einzelfall bleiben.

## **Frageviertelstunde für Bürgerinnen und Bürger**

---

Frau R. fragt, ob die Gemeinde technische Maßnahmen in der Grundschule geplant hat, um die Kinder vor Infektionen zu schützen und Quarantänen zu vermeiden. Bürgermeister Dirlenbach teilt mit, dass sich sowohl die Gemeindeverwaltung als auch die Bürgermeister im Landkreis bereits seit längerem intensiv mit dem Thema beschäftigen. Die von der Bayerischen Staatsregierung ausgegebenen Unterlagen seien Handlungsempfehlungen, es fehlen aber jegliche Rahmenbedingungen. Aus dem Bürgermeisterkreis wurde daraufhin im Juli eine Fragenliste an das Kultusministerium übergeben, auf die leider bisher keine Antwort erfolgte. Ein großer Punkt darin sei, dass die empfohlene Anschaffung von Raumluftfilter für die Klassenzimmer regelmäßiges Lüften nicht ersetzt. Unter anderem sei auch nicht klar, wie die Lehrer und die Schüler mit der erheblichen Lautstärke der Anlagen zurechtkommen sollen.

Frau K. fragt, ob man die vorhandene Lüftungsanlage so umbauen könnte, dass die Zimmer nicht so häufig gelüftet werden müssen. Der Vorsitzende bestätigt, dass das momentan geprüft werde. Die bereits vorhandene Lüftungsanlage sei keine Umluftanlage. Es wird frische Luft von außen angesaugt und die verbrauchte Luft nach draußen abgegeben.

Frau R. bittet den Bürgermeister, ein Paket aus verschiedenen Maßnahmen zu schnüren, die Lüftungsanlage darin einzubeziehen, um das viele Lüften zu reduzieren und darüber nachzudenken, Plexiglasscheiben als Trennung für die Schüler am Platz anzuschaffen, um eine Quarantänepflicht für Schüler zu vermeiden.

Der Bürgermeister verspricht, die Möglichkeiten in allen Richtungen zu prüfen, teilt aber auch mit, dass die Gemeinde nicht in Aktionismus verfallen wird. Der Bayerische Gemeindetag warnt ebenfalls vor vorschnellen Handlungen.

Frau K. merkt an, dass die Stadt Dachau nun Raumluftfilter anschafft. Harald Dirlenbach entgegnet, dass jede Kommune für sich entscheidet und die Gegebenheiten im Einzelfall prüfen muss. Der Bürgermeister teilt außerdem mit, dass die von Frau K. im August bei der Gemeindeverwaltung eingereichte Eingabe rechtlich nicht zulässig sei. Sie müsste von mindestens 1% der Bürgerschaft unterschrieben sein.

Erster Bürgermeister Harald Dirlenbach schließt die Sitzung des Gemeinderates um 21:08 Uhr.

Vierkirchen, 07.10.2021

gez.  
Harald Dirlenbach  
Erster Bürgermeister

gez.  
Andrea Bestle  
Schriftführung