



## GEMEINDE VIERKIRCHEN

# AUSZÜGE AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 22.06.2023  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:28 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses  
Vierkirchen

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgabe nichtöffentlicher Gemeinderatsbeschlüsse
- 2 Grundsatzbeschluss zur kooperativen Sicherung bezahlbaren Wohnraums **BGM/023/2023**
- 3 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss **BaEr/090/2023**
- 3.1 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss **BaEr/090/2023/1**
- 3.2 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss **BaEr/090/2023/2**
- 3.3 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss **BaEr/090/2023/3**
- 3.4 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss **BaEr/090/2023/4**
- 3.5 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss **BaEr/090/2023/5**

- 3.6** Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/090/2023/6
- 3.7** Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/090/2023/7
- 3.8** Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/090/2023/8
- 3.9** Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/090/2023/9
- 3.10** Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/090/2023/10
- 3.11** Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/090/2023/11
- 3.12** Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/090/2023/13
- 3.13** Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/090/2023/12
- 4** Entschädigung für Wahlhelfer der Landtags- und Bezirkswahl am 08.10.2023 GL/020/2023
- 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**

Bürgermeister Dirlenbach gibt bekannt, dass das Gremium unter Top 7 im nichtöffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung am 17. Mai 2023 die durch den Trägerwechsel erforderlichen Vertragsentwürfe der Zweckvereinbarungen mit dem Zweckverband Jugendarbeit besprochen und der Unterzeichnung durch den Bürgermeister zugestimmt hat.

### **2 Grundsatzbeschluss zur kooperativen Sicherung bezahlbaren Wohnraums**

Herr Dr. Spieß von der uns beratenden Rechtsanwaltskanzlei Döring/Spieß hat einen entsprechenden Grundsatzentwurf für die kooperative Sicherung bezahlbaren Wohnraums erarbeitet, der im Gremium mit ihm durchdiskutiert werden soll.

Ziel ist es unter anderem, grundsätzliche Werte, die künftig zur Baulandentwicklung herangezogen werden, zu erarbeiten und festzulegen.

Die Ergebnisse, die in der Gemeinderatssitzung im Mai im nichtöffentlichen Teil vom Gremium vorberaten wurden, sollen nun in der Juni-Sitzung des Gemeinderats öffentlich beschlossen werden.

Herr Dr. Spieß erklärt, wie die Gemeinde sicherstellen kann, dass bei der Ausweisung und Entwicklung von Bauland, bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Er geht Punkt für Punkt den Grundsatzentwurf durch, wobei die Eckdaten seiner Ansicht nach klar seien; zu entscheiden wäre lediglich wie hoch der prozentuale Anteil der Fläche für den Zwischenerwerb für die Gemeinde ausfallen soll. Der Bürgermeister gibt einen kurzen Überblick, wie andere Gemeinden im Landkreis in der Hinsicht verfahren. Sechs Gemeinden lägen bei 50% (wovon zwei vom entwickelten Bauland berechnen würden), vier Gemeinden würden 40% beanspruchen (wovon zwei überlegen würden, auf 50% zu erhöhen) und vier Gemeinden lägen bei 30-33% und sind ebenfalls geneigt, die Prozentsätze in naher Zukunft anzuheben. Sein Vorschlag sei daher, im Grundsatzbeschluss 50% für den Zwischenerwerb für die Gemeinde zu verankern.

Die Gremiumsmitglieder beleuchten in einer regen Diskussion das Für und Wider der möglichen Prozentsatzhöhen. Bürgermeister Dirlenbach und Dr. Spieß beantworten die daraus entstehenden Fragen.

Im Anschluss bittet der Vorsitzende um Abstimmung der erarbeiteten Varianten.

### **Beschluss:**

1. Im Grundsatzbeschluss soll der von der Verwaltung vorgeschlagene Prozentsatz 50% als Zwischenerwerb für die Gemeinde verankert werden.

**Ja 0 Nein 12 Anwesend 12**

2. Im Grundsatzbeschluss soll verankert werden, dass bei allen Baugebieten, bei denen ein Aufstellungsbeschluss gefasst ist, die verhandelten 25% weiter bestehen sollen. Bei Baugebieten, bei denen ein Einleitungsbeschluss gefasst wurde, sollen 40% gelten und bei allen neu zu entwickelnden Bebauungsplänen werden 50% als Zwischenerwerb für die Gemeinde festgesetzt. Abweichungen können in Einzelfällen und mit triftigem Grund vom Gemeinderat beschlossen werden.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 11 Nein 1 Anwesend 12**

### **3      Bebauungsplan   "Gröbmaierstraße   Nr.   1"   Abwägung   der eingegangenen   Stellungnahmen   und   Billigungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23.06.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gröbmaierstraße Nr. 1“ i. d. F. vom 23.06.2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

#### **Öffentlichkeit**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgebracht. **Eine Stellungnahme ging außerhalb der Frist am 17.11.2022 ein.**

**Behörden, Gemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben.**

Die nachfolgenden Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, gaben aber keine Stellungnahme ab. Entsprechend der Regelannahme sind deren Belange durch die Planung nicht berührt.

- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Altogruppe
- Bund Naturschutz Bayern e. V., Ortsgruppe Vierkirchen
- DB Services Immobilien GmbH
- Münchner Verkehrstarifverbund GmbH
- Zweckverband Wasserversorgung Freising Süd
- DB Station & Service AG
- Pfarrverband Vierkirchen/Weichs
- Kreisjugendring Dachau
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Petershausen

- Jagdschutz- und Jägerverein Dachau e. V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- IHK für München und Oberbayern

**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.**

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

**Von nachfolgend aufgeführten Behörden gingen folgende Stellungnahmen ein:**

### **3.1 Landratsamt Dachau - Rechtliche Belange, Schreiben vom 17.08.2022**

#### **1.1.1. Landratsamt Dachau – Rechtliche Belange, Schreiben vom 17.08.2022**

##### **Stellungnahme:**

Die Präambel ist zu überarbeiten und an die aktuelle Gesetzeslage anzupassen.

Es wird empfohlen bei der Zahl der Vollgeschosse in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.2. analog des Punktes 3.1. die Worte „zum Beispiel" einzufügen.

Das Planzeichen für die Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung überlappt sich teilweise mit anderen Planzeichen, sodass die einzelnen Gebiete nicht eindeutig erkennbar sind.

Wir bitten darum das Planzeichen zur besseren Erkenn- und Lesbarkeit deutlicher und abschließend darzustellen oder alternativ eine Anlage mit der genauen Einzeichnung der entsprechenden Gebiete beizufügen.

Die Flächen für Tiefgaragen (TGa) sind in der Planzeichnung nicht erkennbar. Es wird empfohlen eine Anlage mit der exakten Einzeichnung dieser beizufügen.

Die im WA angegebenen „TGa ST" sind in der Planzeichnung nicht erkennbar. Es wird empfohlen eine Anlage mit der exakten Einzeichnung dieser beizufügen.

Die Flächen für Versorgungsanlagen sind in der Planzeichnung - wahrscheinlich aufgrund der Überlappung mit dem Planzeichen der zu begrünenden Grundstücksflächen - nicht erkennbar. Es wird empfohlen die Farbe abzuändern.

Bei den in der Planzeichnung eingezeichneten Nebengebäuden (gern. Planzeichenerklärung zu den Hinweisen Nrn. 2 und 3) handelt es sich bei dem Rathaus und den Kultur- und Jugendarbeitsgebäuden wohl um Hauptgebäude. Es wird empfohlen die Darstellung zu korrigieren.

**Beschluss:**

- Die Präambel wird überarbeitet.
- Der Anregung wird entsprochen.
- Die Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist eindeutig zu erkennen. Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.
- Die Abgrenzung der Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze sind in den textlichen Festsetzungen klar festgesetzt. Die Abgrenzung wird durch das Baugebiet bestimmt. Auf eine Einzeichnung wurde bewusst verzichtet, da zum einen die exakte Lage noch nicht feststeht und zum anderen der Plan nicht mehr lesbar wäre.
- Die Farben sind die, die von der Planzeichenverordnung vorgegeben sind. Die Randsignatur ist deutlich erkennbar. Dieses vermeintliche Darstellungsproblem wird im Entwurf nicht mehr bestehen, da das Löschwasserbecken aufgelassen werden kann.
- Die Farben und Bezeichnungen sind Vorgaben des Vermessungsamtes und können nicht geändert werden.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

**3.2 Landratsamt Dachau - Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 31.08.2022**

**Stellungnahme:**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten direkt neben den letzten westlich zulässigen Häuser im allg. Wohngebiet des Bebauungsplans Trattanger (derzeit noch unbebaute Grundstücke). Im Südosten grenzt das Gebiet an zwei ehemals landwirtschaftlich genutzte Flurstücke. Im Süden folgt Wohnbebauung in einem Dorfgebiet, im Südwesten die Kirche und nochmaliges Wohnen im Dorfgebiet. Im Norden des Plans folgt landwirtschaftliche Nutzfläche. Diese benachbarten Nutzungen können zum Teil Probleme für die Planung aufwerfen.

**1. Lärmschutz:**

Die geplante Nutzung „Kultur“, die direkt neben dem allg. Wohngebiet im Osten des Plangebiets liegt, ist in Punkto Lärmschutz mit geplanter/möglicher Auslastung in einem schalltechnischen Gutachten auf ihre Zulässigkeit in Bezug auf alle relevanten Immissionsorte in der Umgebung bzw. im Plangebiet selbst zu überprüfen. Zu dieser sind die relevanten Emissionen aus der Nutzung Jugendarbeit, Rathaus und VHS/Bibliothek hinzuzurechnen. Nach interner Recherche liegen derzeit auf den Fl.-Nrn. 9 und 11 außer

der Rathausgenehmigung keine weiteren speziell „kulturellen“ oder die Jugendarbeit betreffenden Genehmigungen vor. Daher sind für die zukünftig geplanten Betriebsweisen schlüssige Annahmen zu treffen und diese lärmtechnisch zu prüfen.

## 2. Geruchsimmissionen:

Von den o.g. ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Flurstücken 14 und 18 ist zur Überprüfung der Geruchsimmissionen nur noch das Flurstück 14 relevant. Auf diesem bestehen noch baugenehmigte Nutzungen aus den 80er Jahren zur Haltung von Milchkühen und Bullen mit Nachzucht sowie zur Schweinezucht. Die Schweinezucht wurde im direkt östl. am Plangebiet angrenzenden Gebäude ausgeführt, die Rinderhaltung im Stallgebäude östl. des Wohnhauses. Innerhalb der Stallgebäude sind alle Stalleinrichtungen noch vorhanden. Ob aus veterinärrechtlicher/ landwirtschaftlicher Sicht dort die Tierhaltung ohne weiteren Baugenehmigungsbedarf wiederaufgenommen werden könnte, kann vom Immissionsschutz nicht ermittelt werden. Dies muss die Gemeinde in eigener Zuständigkeit evtl. in Zusammenarbeit mit dem Amt für Landwirtschaft prüfen. Wenn dem so ist, kann dem Bebauungsplan nach unseren überschlägigen Berechnungen schon aufgrund der Schweinezucht nicht zugestimmt werden. Beim Rinderstall ist dies aufgrund der vorliegenden Abschirmung durch das Stadel-/Stallgebäude mit unserer Ausstattung nicht zu ermitteln. Es kann aber eine Erklärung vom Landwirt eingeholt werden, in der er auf die weitere Stallnutzung (Schweine und Rinder) verzichtet.

Für die weiteren evtl. relevanten Flurstücke, auf denen evtl. bestehende Stallgebäude noch Bestandsschutz besitzen (z.B. Fl.-Nrn. 22, 26, 41, 79/4, 84, 99, 107) konnten im Amt keine ausreichenden Informationen gefunden werden. Von der Gemeinde ist in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob dort noch (ehemalige) Nutzungen, die Bestandsschutz genießen könnten, vorliegen. Aufgrund der weiten Entfernung zum Plangebiet sind für diese Prüfung außer bei den Fl.-Nrn. 22 und 26 nur noch (ehemalige) Schweinehaltungsbetriebe relevant. Sollte ein derartiger Betrieb noch vorhanden sein, sind dessen beurteilungsrelevante Stalldaten (Tierzahlen und Alter, Haltungsform, Lageplan, in welchem Gebäudeteil der Stall sich befand) zu unserer Prüfung vorzulegen, bei mehreren ist den Planunterlagen ein Geruchsgutachten, welches die Immissionen an den geplanten Gebäuden berechnet, beizulegen. Sollte für die Rinderhaltung auf Fl.-Nr. 14 noch Bestandsschutz genießen und keine Verzichtserklärung vorliegen, sind deren Immissionen mit ins Gutachten aufzunehmen.

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

Zu allen o.g. evtl. landwirtschaftlichen Flurnummern müssen aussagekräftige Informationen über den Bestandsschutz vorliegen.

## **Beschluss:**

### 1. Lärmschutz:

Der Bebauungsplan setzt Flächen für den Gemeinbedarf mit besonderen Zweckbestimmungen fest. Hierunter befinden sich auch Flächen für Kultur, Jugendarbeit und Volkshochschule. Es ist nicht vorgesehen mit dem Bebauungsplan die dort bereits vorhandenen Nutzungen (Unterstellhalle für den Kulturbetrieb/Theater, Musik, Jugendzentrum) auszuweiten. Eine Nutzung erfolgt derzeit nur zur Tageszeit, ein Betrieb

zur Nachtzeit ist weder genehmigt, noch vorgesehen.

Aufgrund dessen wird derzeit die Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme nicht für erforderlich erachtet. Da die Flächen und baulichen Anlagen im Eigentum der Gemeinde stehen ist über die Eigentümerstellung gesichert, dass eine Ausweitung des derzeit zulässigen Betriebs nicht erfolgt.

Eine lärmtechnische Überprüfung ist deshalb derzeit nicht erforderlich.

## 2. Geruchsimmissionen:

Die Gemeinde hat durch ein von ihr beauftragtes Büro die lufthygienische Situation in der näheren Umgebung des Plangebiets ermitteln lassen. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 14 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der zwar keine Tierhaltung mehr betreibt, aber wohl als bestandsgeschützt anzusehen ist. Nach Aussagen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten kann in den bestehenden Gebäuden unter Beachtung des Tierwohls eine Aufstallung erfolgen.

Weitere ehemals landwirtschaftlich genehmigte Anlagen sind nach der Überprüfung des von der Gemeinde beauftragten Gutachters nicht relevant; Insofern wird auf die E-Mail von Herrn Kottermair vom 06.06.2023 verwiesen, die als Anlage hier beigefügt ist.

Durch die Modern Testing Services GmbH wurde des Weiteren im Auftrag der Gemeinde Vierkirchen untersucht, mit welchen Auswirkungen bei einer erneuten Aufstallung in den Tierhaltungsanlagen auf dem Grundstück Flur-Nr. 14 zu rechnen ist. Dabei hat sich ergeben, dass an den geplanten, nächst gelegenen Wohngebäuden an den abgewandten Nord- und Westfassaden der maßgebliche Grenzwert von 10% Geruchsstundenhäufigkeiten für Wohngebiete eingehalten werden kann. Im Bereich der Südfassade und der Ostfassade dieses Wohngebäudes liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten etwas über 10%. Für das Rathaus und die weiteren öffentlichen Gebäude kann der dort maßgebliche Grenzwert von 15% Jahresgeruchsstunden eingehalten werden.

Aufgrund dessen kann davon ausgegangen werden, dass zum einen an dem geplanten Wohnhaus sowie an der Rathäuserweiterung keine unzumutbaren Verhältnisse durch Geruchseinwirkungen entstehen, da der für eine Wohnnutzung noch zumutbare Wert eines Dorfgebietes eingehalten werden kann. Zum anderen ist nicht zu befürchten, dass durch eine heranrückende, schutzbedürftige Nutzung ein möglicherweise bestandsgeschützter Betrieb eingeschränkt werden wird. Für die Annahme maßgeblich ist auch, dass der Charakter der Umgebung nach wie vor landwirtschaftlich geprägt ist und eine gewisse Geruchsbelastung damit als ortsüblich anzusehen wäre. Aufgrund dessen wird die geringe Überschreitung des Grenzwertes für ein Wohngebiet für den örtlichen Verhältnissen angemessen und damit zumutbar gehalten. Zudem ist eine Lüftung über die unbelastete Fassade – an der der Wert für ein Wohngebiet eingehalten werden kann – möglich, hier kommt es nicht zu unzumutbaren Geruchseinwirkungen.

An der Bauleitplanung wird festgehalten.

## **Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

**3.3 Landratsamt Dachau - Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 25.08.2022**

## **Stellungnahme:**

Es sollte geprüft werden, ob die zur Fällung vorgesehenen drei Laubbäume (Linde, Ahorn) rechts der aktuellen Zufahrt zum hinteren Teil der Fl.Nr. 11 durch geänderte Situierung der Stellplätze nicht doch erhalten werden können.

Der genaue Umgriff der lt. Festsetzungen (4.2.) vorgesehenen Tiefgaragen erschließt sich aus der Plandarstellung nicht, darf aber anscheinend die festgesetzten Baugrenzen (4.1.1.) überschreiten.

## **Beschluss:**

Die Gemeinde Vierkirchen ist um den Erhalt der Bäume im öffentlichen Raum sehr bemüht. Die Fällungen werden bei der Entwurfsplanung nochmals geprüft. Aufgrund der geänderten Planung hinsichtlich anderer fachlicher Belange sind weitere Fällungen nicht auszuschließen.

Die Systematik der Festsetzung der Tiefgaragen wurde im Beschluss zu den Rechtlichen Belangen erläutert. Die Versiegelung ergibt sich aus dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

## **Einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

## **Abstimmungsvermerke:**

GR Kohmann befindet sich zwischen 19:58 Uhr und 20:00 Uhr nicht im Sitzungssaal und nimmt an dieser Abstimmung nicht teil.

## **3.4 Landratsamt Dachau - Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 10.08.2022**

## **Stellungnahme:**

1. Straßen müssen für das Befahren mit Sammelfahrzeugen (Schwerlastverkehr bis 26 Tonnen) zu den Abfallbehälterstandplätzen geeignet und jederzeit befahrbar sein (bei Straßen ohne Begegnungsverkehr = Breite 3,55 m bei gerader Streckenführung -im Kurvenbereich 5,50 m, Straßen mit Begegnungsverkehr= 4;75 m, Durchfahrtshöhe 4,00 m). Bei geneigtem Gelände muss eine ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben sein.
2. Gern. § 16 Nr. 1 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) darf Müll in Straßen, die nach dem 01.10.1979 errichtet wurden, nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.
3. Lt. Durchführungsanweisung zu§ 16 Nr. 1 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) muss bei Sackgassen eine Wendemöglichkeit bestehen (z. B. Wendekreis mit 22 m Minstdurchmesser, Wendeschleife mit 25 m, Wendehammer mit ein- bis zweimaligem Zurückstoßen). Straßen bei denen ein Wenden der Sammelfahrzeuge nicht möglich ist, dürfen nicht befahren werden und gelten als unbefahrbar.

4. Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Mülltonnen am Abfuhrtag zur Leerung zu einer vom Landkreis oder seinem Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
5. Neben den Standorten der Abfallbehälter für Rest- und Biomüll wird angeregt, auch genügend Raum für das Aufstellen von Wertstofftonnen (z.B. Papiertonnen und/oder gelbe Tonnen) vorzusehen.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

#### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

**3.5 Landratsamt Dachau - Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 02.08.2022**

#### **Stellungnahme:**

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände. Wir bitten bei den konkreten Bbauungsplanverfahren 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 Wirkungsbereich dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

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

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

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

### **3.6 Freiwillige Feuerwehr Vierkirchen, Erörterungstermin vom 04.08.2022**

**Stellungnahme:**

Der Auflassung des Löschwasserbeckens auf der Flurnummer 11 steht aus brandschutztechnischer Sicht nichts entgegen.

Die Feuerwehr bittet, das Becken solange wie möglich zu erhalten.

**Beschluss:**

Die Auflassung des Löschwasserbeckens wird bei der Planung berücksichtigt und bis zum Zeitpunkt des Baubeginns erhalten. Ersatzweise werden andere Löschwasserentnahmestellen errichtet.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

### **3.7 Wasserwirtschaftsamt München - Schreiben vom 09.09.2022**

**Stellungnahme:**

Hinweis Starkregen: Um zukünftige Schäden bei Starkregenereignissen zu vermeiden, schlagen wir vor, folgende Festsetzung in den BBP aufzunehmen:

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### **Beschluss:**

Der Hinweis 9.2 wird entsprechend der Anregung geändert.

#### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

Bürgermeister Dirlenbach fragt einer Bürgerin im Zuschauerraum, ob sie Tonaufnahmen von der Sitzung mit ihrem Mobiltelefon mache. Sie verneint dies. Der Vorsitzende erklärt, dass Ton- und Bildaufnahmen der Sitzung nicht erlaubt seien.

### **3.8 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.09.2022**

#### **Stellungnahme:**

Das Planungsgebiet ist im Bereich der Fl.Nr. 9 als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt; für die mit dem Bebauungsplanentwurf initiierte Umwidmung zu einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit ist diese Umwidmung zu einem Wohngebiet mit der Zweckbestimmung geförderter Wohnungsbau sicherlich zu akzeptieren. Jedoch würden wir es vor diesem Hintergrund sehr begrüßen, wenn für wegfallende mischbaulich und damit auch gewerblich nutzbare Flächen, (wodurch bedauerlicherweise auch immer Ansiedlungs-/ oder ggf. Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbe/Handwerksnutzungen verloren gehen), an anderer Stelle im Gemeindegebiet adäquater Ersatz geschaffen werden könnte.

Für die mit der Umwidmung der Brachfläche wegfallenden ursprünglich gewerblich nutzbaren Flächen wäre es sehr wünschenswert, möglichst gleichwertigen Ersatz an anderer Stelle zu schaffen.

Wir bitten grundsätzlich durch vorausschauende Planung sicherzustellen, dass auch in Folge kleinräumiger Vorhaben wie dem oben genannten die charakteristischen und gewachsenen, das Plangebiet v.a. auch südlich umgebenden Mischnutzungen, erhalten werden, die ja auch ganz entscheidend für ein lebendiges Ortsbild und erhaltenswerte Versorgungsstrukturen sorgen und nicht zuletzt gerade für das nicht wesentlich störende Handwerk wichtige Standorte darstellen. Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung lebendiger Ortsteile bei, indem sie Arbeiten und Wohnen zusammenbringt, für kurze Wege, wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze sorgt und Versorgungsstrukturen sichert. Wir möchten die Gemeinde daher bitten, Ihre Bemühungen

zur Ansiedlung von nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung in den ausgewiesenen Mischbauflächen grundsätzlich langfristig weiter zu verfolgen und neben einer ausgewogenen qualitativen auch weiterhin vor allem auch eine quantitative Durchmischung anzustreben.

#### **Beschluss:**

Das neue Wohngebiet war Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebs. Eine gewerbliche Nutzung war dort nie vorgesehen. Die Lage ist für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben aus städtebaulicher Sicht ungeeignet. Durch die Ortsrandlage ist eine Wohnnutzung vorzuziehen.

Die gewerbliche Entwicklung ist der Gemeinde ein wichtiges Anliegen und wird im gesamtgemeindlichen Zusammenhang betrieben.

#### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

### **3.9 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 08.08.2022**

#### **Stellungnahme:**

Das Ortsbild Vierkirchens wird maßgeblich von der bedeutenden Jakobskirche geprägt, deren Umgebung östlich und nördlich durch ortstypische Gebäude mit maßstäblichen Kubaturen bebaut ist. Der Bebauungsplan sieht vor unmittelbar östlich der Kirche Baurecht für große dreigeschossige Gebäude (Wohnhaus, Volkshochschule mit Bibliothek) mit flachen Dächern oder Flachdächern zu schaffen. Denkmalpflegerisch sind diese beiden Gebäude aufgrund ihrer Nähe zur Kirche (Volkshochschule mit Bibliothek), ihrer Größe, ihrer Höhe und aufgrund ihrer Dachform der denkmalgeschützten Kirche nicht angemessen, weshalb die Denkmalpflege dem Bebauungsplan nicht zustimmt. Es sollten hier stattdessen Baufelder und Bauformen festgesetzt werden, die einen entsprechenden Abstand der Neubauten zur Kirche gewährleisten sowie eine ebensolche Gestaltung (zweigeschossig, mit steileren, ziegelgedeckten Satteldächern).

#### **Telefonischer Erörterungstermin vom 23.09.2022:**

Unter folgenden Voraussetzungen wurde eine denkmalpflegerische Genehmigung in Aussicht gestellt:

1. Der Abstand des Gebäudes der Bücherei/VHS zur Kirche wird vergrößert.
2. Bei den Gebäuden für das Wohnen und die Bücherei/VHS wird auf das Flachdach zugunsten eines Satteldaches verzichtet.
3. Die Dachdeckung soll eine rote Ziegeldeckung sein.
4. Dem Landesamt ist die derzeitige Liefersituation von Baumaterialien bewusst. Alternative Materialien sind denkbar. Die detaillierte Gestaltung soll bei der Einholung der denkmalpflegerischen Erlaubnis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwischen Bauwerber und Landesamt abgestimmt werden.
5. Der Bebauungsplan ist in seinen Festsetzungen anzupassen und auf das Abstimmungserfordernis soll hingewiesen werden.

**Beschluss:**

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text (3.2 und 3.3) werden entsprechend geändert.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

**3.10 Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 08.09.2022****Stellungnahme:**

Östlich des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Ebenfalls schließen direkt an das Plangebiet im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Wir weisen darauf hin, dass auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden muss. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden und am Wochenende durchgeführt werden. Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens und Ernteverkehr nach 22.00 Uhr - sind zu dulden.

**Beschluss:**

Es gilt der Beschluss zum Technischen Umweltschutz.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

**3.11 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 08.08.2022****Stellungnahme:**

Aus Sicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck werden keine Einwände gegen o.g. Planung erhoben.

Wir weisen darauf hin, dass Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft und Flächenbewirtschaftung zu dulden sind.

**Nachfrage seitens der Gemeinde zur Feststellung, ob die Ställe den Anforderungen an das Tierwohl entsprechen.**

**Antwort vom 13.03.2023**

Anmerkungen zur Berechnung/Beurteilung:

Die Betriebsstätte Lindermayr besitzt baulich vollständig intakte Gebäude und bauliche Anlagen, wenngleich die Stallsysteme im Milchviehbereich (Anbindehaltung) und Schweinestall („Dänische Aufstallung“) veraltet sind.

Der Betrieb wird seit ca. 8 Jahren nicht mehr aktiv bewirtschaftet (ist verpachtet).

In den vorstehenden Beschreibungen wurden die Kapazitäten der einzelnen Stalleinheiten beschrieben bzw. nach der derzeit geltenden TierSchNutzV beurteilt.

Unter Annahme einer baurechtlichen Genehmigung der Nutzung wurde die Berechnung nach VDI 3894 (Geruchsabstand) für den Schweinestall durchgeführt. Anm.: Diese Art der Berechnung stellt den sog. Worst Case dar, ein Geruchsgutachten fällt i. d. Regel günstiger aus.

Auf einen Zusatzabstand dr wurde verzichtet da die gesamte Abluft des Stalles über einen zentralen Abluftkamin erfolgt. Die emittierende Mistlagerstätte wurde jedoch (da diese eine Flächenquelle darstellt) mit den Geruchseinheiten für Schweinemist beurteilt, nicht jedoch mit einem Zusatzabstand in der Berechnung einbezogen, da diese eine geringe Flächenquelle darstellt.

Der Rinderstall wurde separat nach der bayr. Abstandsregel beurteilt.

Nördlich des Schweinestalles soll ein Verwaltungsgebäude der Gemeinde entstehen, dieses wurde mit einem Immissionsrichtwert von 15% bedacht.

Weiterhin ist in nordwestlicher Lage zum Betrieb Lindermayr eine Wohnbebauung geplant, diese ist mit einem Immissionsrichtwert von 10% zu betrachten.

#### **Beschluss:**

Es wird auf den Beschluss zur Stellungnahme vom Landratsamt Dachau – Technischer Umweltschutz verwiesen.

#### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

### **3.12 Stellungnahmen der Öffentlichkeit - Schreiben vom 14.11.2022**

Stellungnahme:

„Betreff: Einspruch Bebauungsplanverfahren „Vierkirchen – Gröbmaierstraße Nr. 1“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich gegen den vom 29.08.2022 ausgegebenen Bebauungsplan Einspruch einlegen.

Meine persönlichen Interessen bezüglich meines Bauvorhabens wurden in ausgegangenem Bebauungsplan vom 29.08.2022, wie eigentlich in einem Gespräch mit Mitgliedern des Gemeinderates und dem vorsitzenden Bürgermeister vom 25.02.2022 in Aussicht gestellt, nicht berücksichtigt.

Ferner möchte ich Sie bitten, mir einen Fortschritt des Bebauungsplanverfahrens zukommen zu lassen.

Da ich aufgrund persönlicher Verhältnisse eine neue Lage zur Umsetzung eines Bauplanes zum Neubau meinerseits ergeben hat, haben sich meine Pläne bezüglich meines Bauvorhabens erheblich verändert. Dies resultiert auch auf die mittlerweile hohen Baukosten, die sich verstärkt in diesem Jahr gezeigt haben. Daher möchte ich Sie, im gleichen Besetzungsrahmen wie schon zuletzt mit den anwesenden Gemeinderatsmitgliedern, um ein weiteres Verhandlungsgespräch bitten.“

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Vierkirchen – Gröbmaierstraße Nr. 1“ in der Fassung vom 21.07.2022 fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 09.08.2022 bis 07.09.2022 statt und wurde am 02.08.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Die vorgenannte Stellungnahme wurde nach Ablauf der Frist am 17.11.2022 persönlich in der Verwaltung abgegeben. In der Gemeinderatssitzung vom 17.11.2022 wurde dem Gremium unter TOP 12 das Schreiben des Bürgers bereits vorgelesen. Das gewünschte weitere Verhandlungsgespräch fand am 07.03.2022 im Rathaus der Gemeinde Vierkirchen statt.

Der Folgetermin am 18.04.2023 wurde vom Verfasser kurzfristig abgesagt. In seiner E-Mail vom 17.04.2023 kündigte er an, dass sich nach Einarbeitungszeit seine neue juristische Vertretung mit der Verwaltung in Verbindung setzen wird. Dies erfolgte bis zum heutigen Tage nicht.

### **Beschluss:**

Ein Einspruch gegen den Bebauungsplan bedarf einer Begründung. Diese liegt nicht vor. Daher kann auf den Einspruch nicht eingegangen werden. Die weiteren Punkte des Schreibens betreffen die Umsetzung des Bebauungsplanes und sind nicht Inhalt dieses Verfahrens.

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat und der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

## **3.13 Billigungsbeschluss und Beschluss der Offenlage**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Vierkirchen billigt auf der Grundlage der vorgenannten Abwägung den Entwurf des Bebauungsplanes „Gröbmaierstraße Nr. 1“ mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 22.06.2023, in den die beschlossenen Änderungen bereits eingearbeitet wurden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

## **4 Entschädigung für Wahlhelfer der Landtags- und Bezirkswahl am 08.10.2023**

Für die Landtags- und Bezirkswahl am 08.10.2023 wird gemäß § 9 Abs. 2 LWO das Erfrischungsgeld je Mitglied des Wahlvorstandes festgelegt.

Die Entscheidung, in welcher Höhe tatsächlich das Erfrischungsgeld ausgezahlt wird, obliegt der jeweiligen Gemeinde.

Die Erstattung vom Land an die Gemeinde bleibt jedoch in der Höhe der Festsetzung

gemäß Landeswahlordnung.

Bei den letzten Wahlen wurde das Erfrischungsgeld auf 75,00 EUR pro Tag festgelegt.

Die Umfrage bei den umliegenden Gemeinden (Weichs, Röhrmoos, Haimhausen) ergab, dass zwischen 50,00 EUR und 80,00 EUR je eingeteilten Wahlhelfer ausgeschüttet werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das Erfrischungsgeld für die Landtags- und Bezirkswahl, wie bei der Kommunalwahl 2020 und der Bundestagswahl 2021, auf 75,00 EUR je eingeteilten Wahlhelfer festzulegen.

### **Beschluss:**

Das Erfrischungsgeld zur Durchführung der Landtags- und Bezirkswahl 2023 wird auf 75,00 EUR für jeden eingeteilten Wahlhelfer festgesetzt.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

## **5 Mitteilungen des Bürgermeisters**

---

Der Vorsitzende teilt mit, dass in der ersten Pfingstferienwoche der Einzug von 79 Asylsuchenden im ehemaligen Pflegezentrum stattfand und dieser überwiegend unauffällig über die Bühne gegangen sei. Er dankte dem 2. Bürgermeister, Siegfried Nefzger, der zum einen in unmittelbarer Nachbarschaft wohnt und zum anderen in den Tagen des Umzuges die Urlaubsvertretung für Bürgermeister Dirlenbach übernahm, für die unkomplizierte Kontaktaufnahme zu Kümmerer und dem Security-Personal, um anfängliche Startschwierigkeiten zu regeln. Ein Bürger habe seitdem das Gespräch mit ihm gesucht und verschiedene Fragen konnten geklärt werden. Der Termin für eine weitere Belegung des Gebäudes sei bis jetzt nicht bekannt.

Der Naturbadbetrieb sei trotz des verschobenen Starts und der sehr kühlen Temperaturen im Mai und Juni gut angelaufen und erfreue sich mittlerweile regem Zulauf.

Folgende Termine stünden in der nächsten Zeit an: das SummerRox des Zweckverbands Jugendarbeit am 24. Juni 2023 und die Weinlaube bzw. das Grillfest der Freiwilligen Feuerwehr Vierkirchen am 1. bzw. 2. Juli 2023.

Bei der Aktion Stadtradeln sei nach knapp der Hälfte des Aktionszeitraumes bereits das Gesamtergebnis des Vorjahres übertroffen worden.

## **6 Anfragen des Gemeinderates**

---

GR Wiesent möchte wissen, von wem die Asylbewerber im ehemaligen Pflegezentrum betreut werden. Der Bürgermeister gibt an, dass ein Kümmerer vor Ort sei, ein Security-Team vom Landratsamt engagiert wurde und die Caritas in regelmäßigen Abständen die Einrichtung besuchen würde. Da alle Bewohner bereits seit längerem im Landkreis wohnen würden, sei der Betreuungsbedarf nicht so hoch; zumindest sei der Gemeinde bisher nichts Gegenteiliges signalisiert worden.

GR Gamperl fragt, ob die Kinderbetreuung – vor allem die Betreuung im Kindergarten – gesichert sei. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Träger anhand der Anmeldungen versuchen werde, ab September allen Kindern, die Anspruch auf einen Kindergartenplatz haben, einen Platz anbieten zu können.

### **Frageviertelstunde für Bürgerinnen und Bürger**

---

./.

Erster Bürgermeister Harald Dirlenbach schließt die Sitzung des Gemeinderates um 20:28 Uhr.

Vierkirchen, 10.07.2023

gez.  
Harald Dirlenbach  
Erster Bürgermeister

gez.  
Andrea Bestle  
Schriftführung