



## GEMEINDE VIERKIRCHEN

# AUSZÜGE AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 19.10.2023  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:00 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses  
Vierkirchen

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgabe nichtöffentlicher Gemeinderatsbeschlüsse
- 2 Bebauungsplan "Solarpark Jedenhofen II" - Aufstellungsbeschluss BaEr/101/2023
- 3 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/102/2023
- 3.1 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/102/2023/1
- 3.2 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/102/2023/2
- 3.3 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/102/2023/3
- 3.4 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss BaEr/102/2023/4

- 3.5** Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss **BaEr/102/2023/5**
- 3.6** Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss **BaEr/102/2023/6**
- 3.7** Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss **BaEr/102/2023/7**
- 3.8** Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss **BaEr/102/2023/8**
- 3.9** Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss **BaEr/102/2023/10**
- 3.10** Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss **BaEr/102/2023/9**

**4** Mitteilungen des Bürgermeisters

**5** 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 7 der nichtöffentlichen Sitzung am 21.09.2023 wurde von Gemeinderat beschlossen, zum Bikesharing-Konzept der MVG und des MVVs eine Optionserklärung in Form einer unverbindlichen Absichtserklärung abzugeben.

Außerdem wurde die Vergabe von Ingenieurleistungen zur Sanierung und Erneuerung von Maschinen- und Elektrotechnik in vier Pumpwerken im Einzugsgebiet der Kläranlage Jedenhofen an das Ingenieurbüro Mayr in Aichach.

### **2 Bebauungsplan "Solarpark Jedenhofen II" - Aufstellungsbeschluss**

Die Firma GP Joule plant auf den Flurstücken 1820 und 1823 Gemarkung Vierkirchen einen weiteren Solarpark (Solarpark Jedenhofen II) zu errichten. Der Eigentümer der beiden Flurstücke hat sein Einverständnis zur Umwidmung der Grundstücke mit einer nutzbaren Fläche von ca. 15,54 ha erteilt.

Die Fläche befindet sich östlich des Vierkirchner Ortsteils Jedenhofen. Sie ist umgeben von der Reststoffdeponie im Westen, der Kläranlage im Norden sowie Schienenwegen im Südosten. Die vorgesehenen Flächen befinden sich derzeit in einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Durch die Errichtung eines Solarparks an dieser Stelle wird die Fläche wieder in eine extensive Nutzung überführt und kann sich über den Nutzungszeitraum von bis zu 30 Jahren erholen und für die Natur wieder wichtige Nähr- und Mineralstoffe entwickeln. Es findet kein Einsatz von Pestiziden mehr statt.



Auf der Planfläche kann ein Solarpark mit ca. 19 MWp Leistung errichtet werden. Damit können jährlich ca. 21 Mio. kWh „grüner“ Strom vor Ort erzeugt werden. Dies entspricht dem Jahresstromverbrauch von etwas mehr als 6.000 Haushalten. Alle Planungs- und Investitionskosten für das Vorhaben trägt GP Joule.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Jedenhofen II“ im gezeigten Umfang.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **3 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 22.06.2023 den Entwurf des Bebauungsplans „Gröbmaierstraße Nr. 1“ i. d. F. vom 22.06.2023 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 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
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bayernwerk AG
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Altogruppe
- Bund Naturschutz Bayern e. V., Ortsgruppe Vierkirchen
- Kreisbrandinspektion Dachau
- DB Services Immobilien GmbH
- Münchner Verkehrstarifverbund GmbH
- Zweckverband Wasserversorgung Freising Süd
- DB Station & Service AG
- Kreisjugendring Dachau
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Raumordnung und Landesplanung
- Gemeinde Petershausen
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Markt Markt Indersdorf
- Bayerischer Bauernverband
- Jagdschutz- und Jägerverein Dachau e. V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.

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
- Zweckverband zur Wasserversorgung, Altogruppe
- Energienetze Bayern GmbH
- Eisenbahnbundesamt
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Pfarrverband Vierkirchen/Weichs
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Staatliches Bauamt Freising
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- IHK für München und Oberbayern

Nachfolgend werden die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erhobenen Einwendungen und Änderungswünsche aufgeführt:

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

**3.1 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss - Stellungnahme der Öffentlichkeit - Schreiben vom 29.08.2023**

**Stellungnahme:**

Einwand:

Im Schreiben vom 29.08.2023 stellt eine Rechtsanwaltskanzlei für ihren Mandanten dar, dass dessen Grundstück in der Bebauungsplanbegründung nur an wenigen Stellen genannt werde. Man sei darüber verwundert, da auf einer Teilfläche des Grundstückes des Einwenders der neue Bau von Erweiterungsflächen geplant sei. Die Interessenlage des Einwenders sei der Gemeinde aus mehreren Gesprächen bekannt. Es sei auch eine Veränderungssperre von der Gemeinde erlassen worden, um eine Baurechtsentwicklung auf dem Grundstück zu verhindern.

Abwägungsvorschlag:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme ausgeführt wird, haben mehrere Gespräche mit dem Einwender stattgefunden. Ebenso trifft es zu, dass eine Veränderungssperre erlassen wurde.

**Beschluss:**

Eine Anpassung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

Einwand:

In der Bebauungsplanbegründung werde lediglich die Bestandsbebauung genannt. Es werde nicht berücksichtigt, dass im südlichen Grundstücksbereich ein Wohnbaurecht nach

§ 34 BauGB bestehe. Mit der Festsetzung werde das Wohnbaurecht vollständig entzogen. Mit dem vorgesehenen Wohnbaurecht lasse sich der Entzug nicht kompensieren, da auch dieses Baurecht nach § 34 BauGB bereits bestehe. Eigenständig könne der Einwander oder ein Dritter die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche nicht realisieren, die Fläche werde damit faktisch unbebaubar und unverkäuflich. In der Bebauungsplanbegründung finde sich hierzu kein Wort. Die Gemeinde habe Art, Ausmaß und Gewicht der potenziellen Beeinträchtigung des Grundeigentums verkannt und bei der Planaufstellung bislang nicht berücksichtigt.

#### Abwägungsvorschlag:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und führt zur Ergänzung und Ausweitung der Begründung, in der Ziffer 3.3 der Begründung soll diese wie folgt geändert werden: Der letzte Satz beginnend mit „nördlich“ und endend mit „bebaut ist“, soll gestrichen werden. Nach einem Absatz soll folgendes eingefügt werden:

*„Des weiteren befindet sich im Bebauungsplanumgriff auch das Grundstück FINr. 9. Auf diesem Grundstück befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude mit Wohnteil, der Wohnteil wird nach wie vor genutzt. Nördlich an dieses Gebäude schließen sich unbebaute Flächen an, die weiter im Norden in landwirtschaftliche Nutzflächen übergehen. Östlich des Grundstückes FINr. 9 befinden sich Gebäude mit Verwaltungsnutzungen. Westlich der Hausnummer 4 befindet sich die „St. Jakobus Kirche“ mit umgebenden Friedhof. Hieran nördlich anschließend, auf dem Grundstück FINr. 7, befindet sich ein weiteres Wohnhaus. Die Gemeinde geht davon aus, dass die überplanten Flächen insgesamt dem Siedlungsbereich angehören, der nördliche, unbebaute Teil des Grundstückes FINr. 9 aber nicht nach § 34 BauGB bebaubar ist. Um in diesem Bereich eine rechtssichere Umsetzung von Bauwünschen des Grundstückseigentümers zu ermöglichen, wird dort ein Bauraum für wohnbauliche Nutzung festgesetzt. Eine weitere Verdichtung der Wohnbaunutzung in diesem Bereich, beispielsweise mit einem zweiten Bauraum, ist aus Sicht der Gemeinde dort städtebaulich nicht sinnvoll; eine Verdichtung der wohnbaulichen Nutzung in diesem stark von Verwaltungsgebäuden geprägten Bereich und im Übergang zum Außenbereich ist dort nicht wünschenswert. Zudem soll eine Überforderung des „Weiherweg“ als Erschließungsanlage ausgeschlossen bleiben. Gleichzeitig dient der auf dem Grundstück vorgesehene Bauraum für die Wohnnutzung als „Kompensation“ für die auf das Privatgrundstück eingreifenden Festsetzungen für den Gemeinbedarf; dabei ist der Gemeinde aber bekannt und bewusst, dass für die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen diese zum Verkehrswert zu erwerben sind. Der Gemeinde ist aus den Gesprächen mit dem Einwander bekannt, dass dieser eine Neubebauung auf dem Grundstück anstrebt. Dies kann für eine Neustrukturierung des Grundstückes entsprechend der festgesetzten Bauräume genutzt werden.“*

#### **Beschluss:**

Die Begründung soll wie vorgeschlagen angepasst werden.

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

#### Einwand:

Es wird weiter vorgetragen, dass die Gemeinde Planungsalternativen prüfen müsse, mit denen eine geringere oder gar keine Belastung des Einwendungsführers einhergehen. Dabei sei zu prüfen, ob gleich geeignete Grundstücke des Bedarfsträgers zur Verfügung

stunden bzw. ob solche Grundstücke freihändig erworben werden könnten. Es dränge sich bereits im Plangebiet auf, den Anbau an das bestehende Rathaus nicht in Ost-West-Richtung zu planen, sondern ihn zu drehen und in Fortführung in der Nord-Süd-Achse südlich des Bestandsgebäudes der Volkshochschule zu platzieren oder aber ihn an den ganz im Osten liegenden Bauraum nach Westen hin anzuschließen.

Abwägungsvorschlag:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung soll um folgende Ziffer 1.2 ergänzt werden:

*„1.2 Planungsalternativen*

*Für die Planung existieren keine tauglichen, gleich gut geeigneten Planungsalternativen. Das Rathaus selbst ist nicht barrierefrei ausgebaut. Um die vorhandenen Räume barrierefrei zugänglich zu machen, ist die Errichtung eines barrierefreien Anbaus erforderlich, der dann den barrierefreien Zugang zu den einzelnen Etagen des vorhandenen Rathauses ermöglicht. Um gleichzeitig dringend benötigte Räume für den Gemeinbedarf schaffen zu können und die vorhandenen – ebenfalls dringend benötigten – Verwaltungsräume im bestehenden Rathaus zu erhalten, ist ein unmittelbar an das vorhandene Rathaus anschließender Anbau nicht möglich. Hierbei würde vorhandenen Räumen die Belichtung genommen, so dass diese Bereiche nicht mehr als Büros genutzt werden können. Es ergibt sich damit die Notwendigkeit, den Anbau abgerückt vom bestehenden Rathaus zu errichten und über „Brücken“ mit diesem zu verbinden. Dies bedingt eine Errichtung des Anbaus in Ost-West-Richtung, parallel zum bestehenden Baukörper unter Inanspruchnahme des im Privateigentum stehenden Grundstückes FINr. 9.*

*Planungsalternativen hierzu an anderer Stelle bestehen nicht, da damit das bestehende Rathaus keinesfalls barrierefrei gemacht werden kann.“*

In Abwägung der Stellungnahme insoweit erkennt die Gemeinde weiterhin, dass mit der Planung ein Eingriff in das Privateigentum des Eigentümers der Grundstückes FINr. 9 einhergeht. Für den barrierefreien Ausbau des Rathauses sieht die Gemeinde aber keine anderen Planungsmöglichkeiten. Da der Eigentümer des Grundstückes FINr. 9 der Gemeinde gegenüber zu erkennen gegeben hat, dass er eine Neubebauung seines Grundstückes unter Beseitigung des vorhandenen Altbestandes wünscht, können aber die hier betroffenen und widerstreitenden Interessen aus Sicht der Gemeinde in einen einigermaßen verträglichen Ausgleich gebracht werden. So wird durch die Bauleitplanung nicht nur der Anbau an das bestehende Rathaus planungsrechtlich umgesetzt, sondern ein Wohnbaurecht für den Privateigentümer in einem Bereich gesichert, der ohne Bebauungsplan nicht rechtssicher zu bebauen wäre.

**Beschluss:**

Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt, die Begründung zum Bebauungsplan soll wie vorgeschlagen angepasst werden.

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

Einwand:

Es wird in der Stellungnahme vom 29.08.2023 Bezug genommen auf die Gespräche

zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde über den Verkauf des Grundstückes im Ganzen oder als Teilfläche. Die Gespräche werden als gescheitert bezeichnet, es wird mitgeteilt, dass derzeit kein Interesse mehr bestehe, Flächen aus dem Grundstück an die Gemeinde zu verkaufen. Auch über das Vorkaufsrecht könne die Gemeinde das Grundstück nicht erwerben, da der Verkauf an einen Dritten in Folge der geplanten Festsetzungen ausgeschlossen sei. Es sei somit nicht erkennbar, wie der Bebauungsplan vollzogen werden könnte.

Es sei keine Gesamtabwägung erfolgt, in der die privaten Belange des Eigentümers eingestellt und sachgerecht bewertet worden sind. Die betroffenen und schutzwürdigen privaten Interessen, insbesondere die sich aus dem Eigentum herleiten, seien zu berücksichtigen. Mit der erforderlichen Bodenordnung und dem Erwerb des betroffenen Grundstückes zur Sicherung der Planungsziele und den gescheiterten Verkaufsverhandlungen habe sich die Gemeinde in der Planbegründung nicht auseinandergesetzt. Zwar müssten die Enteignungsvoraussetzungen nicht bereits im Zeitpunkt der Planaufstellung vorliegen, die Notwendigkeit einer möglichen Enteignung müsse aber erkannt und in die Abwägung eingestellt werden. Dies sei nicht erfolgt. Art und Ausmaß der durch die planerischen Festsetzungen eintretenden Nachteile und der mögliche Umfang hierfür zu leistender Entschädigung sei zu berücksichtigen. Die Baulandqualität des Grundstückes des Einwendungsführers, die künftige Bauwertminderung und künftig entstehende erhebliche Forderungen bis zur Höhe des Baulandverkehrswertes habe die Gemeinde nicht erkannt und nicht unter den konkreten Umständen des Einzelfalles abgewogen. Der Begründung sei nicht zu entnehmen, dass die Gemeinde zur Übernahme derart hoher Belastungen im Interesse der Verwirklichung der Planziele offenkundig bereit ist.

#### Abwägungsvorschlag:

Zu dem Einwand soll ebenfalls eine Ergänzung der Planbegründung erfolgen. Hierzu soll eine neue Ziffer 1.3 mit folgendem Inhalt eingefügt werden:

#### *„1.3 Planverwirklichung*

*Soweit mit dem Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen im Bereich des Grundstückes FINr. 9 festgesetzt werden, ist sich die Gemeinde bewusst, dass eine Planverwirklichung nur möglich ist, wenn gemeindlicherseits hier Eigentum oder sonstige Rechte, die eine Bebauung durch die Gemeinde ermöglichen, erworben werden können. Bereits im Vorfeld der Planaufstellung hat die Gemeinde wiederholt Gespräche mit dem Eigentümer des Grundstückes FINr. 9 geführt und angeboten, das Grundstück zum Verkehrswert zu erwerben. Die Preisvorstellungen des Eigentümers lagen dabei aber weit über dem Verkehrswert, so dass die Gemeinde schon aus haushaltsrechtlichen Gründen gehindert war das Grundstück zu erwerben. In Vollzug des Bebauungsplanes wird die Gemeinde weiterhin versuchen den für die Realisierung des Anbaus an das Rathaus notwendigen Grundstücksanteil freihändig zum Verkehrswert zu erwerben. Sollte dies in angemessener Zeit nicht möglich sein und die Gemeinde gezwungen sein den Anbau umzusetzen, so wird sich die Gemeinde um einen Erwerb des Grundstücksanteils im Wege der Enteignung nach den §§ 85 ff. BauGB bemühen. Dabei ist der Gemeinde bewusst, dass die Enteignung einen erheblichen und schwerwiegenden Eingriff in das nach Art. 14 GG geschützte Eigentum bedeutet. Hierfür ist der Grundstückseigentümer gem. § 93 ff. BauGB zu entschädigen, wobei die „wertmindernde“ Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche bei der Bemessung des Verkehrswertes gem. § 95 Abs. 2 BauGB unberücksichtigt bleibt.“*

Weiter ist in die Abwägung einzustellen, dass zwar zu Lasten des Eigentümers erhebliche Eingriffe in dessen Privateigentum stattfinden, er aber gleichzeitig mit der Festlegung eines entsprechenden Bauraumes ein gesichertes Baurecht in einem Bereich des Grundstückes erhält, in dem nach Ansicht der Gemeinde heute kein Baurecht besteht. Im Rahmen der Wertbemessung bei einer möglichen Enteignung ist dies zwar nicht zu berücksichtigen. Da jedoch der Eigentümer gegenüber der Gemeinde kundgetan hat, auf dem Grundstück unter Beseitigung des Bestandes Neubauten zu errichten, kann dies bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB herangezogen werden.

**Beschluss:**

Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt, die Begründung soll wie vorgeschlagen angepasst werden.

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

Einwand:

Zu den einzelnen Festsetzungen wird in der Stellungnahme vom 29.08.2023 eingewendet, dass die Planzeichnung und die ausgelegten Textfestsetzungen hinsichtlich der Flächen für den Gemeinbedarf im Widerspruch stünden. Die Planzeichnung setze zwei Gemeinbedarfsflächen fest, während die Textfestsetzungen vier Gemeinbedarfsflächen festsetzen, ohne dass sich die Zwecke des Gemeinbedarfs und deren genaue räumliche Abgrenzung aus dem Plan ergeben würden.

Abwägungsvorschlag:

Die Textfestsetzungen sind an die Planzeichnung anzupassen. In den Textfestsetzungen sind somit zwei Gemeinbedarfsflächen, nämlich „Kultur und Soziales“ sowie „Verwaltung, Bibliothek und Volkshochschule“ aufzunehmen. Die Zwecke des Gemeinbedarfs sind entsprechend zu beschreiben. Die räumliche Abgrenzung der Gemeinbedarfsflächen ergibt sich bereits jetzt aus der Planzeichnung und den dort vorgesehenen „Abgrenzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung“ (Perlenschnur).

**Beschluss:**

Der Planentwurf soll entsprechend angepasst und sodann erneut ausgelegt werden.

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

Einwand:

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sei unbestimmt, ob es sich um eine zwingende Geschossigkeit oder eine höchstzulässige Geschossigkeit handele. Der Begriff höchstens werde nur beispielhaft genannt.

Abwägungsvorschlag:

In der Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen soll nach „Zahl der“ eingefügt werden: „maximal zulässigen“, so dass der Text lautet: „Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse“.

**Beschluss:**

Der Planentwurf soll entsprechend geändert oder sodann erneut ausgelegt werden.

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

Einwand:

Im Einwendungsschreiben wird sodann Bezug genommen auf die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen. Diese seien unter verschiedenen Gesichtspunkten widersprüchlich. In Ziffer 3.3.1 würden abweichende Regelungen getroffen von Ziffer 3.3.1. Dabei handele es sich gerade um die Regelung selbst. Es werde keine Höhe der baulichen Anlage im Sinne der Definition Ziffer 3.3.2 festgesetzt. Mit der Ziffer 3.4 werde lediglich die Höhenlage der baulichen Anlage bezogen auf OK-Erdgeschoss-Fußboden festgesetzt. In Ziffer 3.3.1 werden Höhen für Geschossigkeiten bis zu II + D festgesetzt, wobei es sich bei diesen Anlagen nicht um Nebenanlagen handeln dürfte. Nebenanlagen wie Garagen, Nebengebäude und Gartenhäuser würden noch separat genannt. Es bleibe insgesamt unklar, worauf sich die Festsetzung 3.3.1 beziehen soll.

Abwägungsvorschlag:

Dem Einwand wird nachgegangen. Die Ziffer 3.3.1 der textlichen Festsetzungen ist wie folgt neu zu fassen:

„3.3.1 Wandhöhe

Für bauliche Anlage gelten folgende Höhen als Höchstmaß:

Bei II + D	7,50 m
Bei II	7,50 m
Bei I + D	4,50 m
Bei Garagen und Nebengebäuden	3,0 m
Bei Gartenhäusern	2,30 m“

**Beschluss:**

Der Planentwurf ist entsprechend anzupassen und erneut auszulegen.

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

Einwand:

Nach der Stellungnahme vom 29.08.2023 sei auch die Festsetzung 3.5 völlig unbestimmt. Es sei nicht zu erkennen, inwieweit die Maßangaben „verbindlich“ sein sollen. Teilweise scheint im Plan damit eine Vermaßung der Bauräume zu erfolgen, was aber nicht stringent durchgezogen werde. An anderer Stelle findet sich eine Maßkette, die keinen Bezug zum Bauraum hat. In keiner Weise sei nachvollziehbar, welche Einschränkung der Bebaubarkeit sich durch diese Festsetzung ergibt.

Abwägungsvorschlag:

Dem Einwand wird nachgegangen. Die Ziffer 3.5 der textlichen Festsetzungen wird gestrichen und anstatt dessen in die Hinweise unter „C“ aufgenommen. In der Planzeichnung sind die Maßangaben zu überprüfen und so abzuändern, dass sie verständlich sind; insbesondere die in der Einwendung genannte Maßkette ist anzupassen.

**Beschluss:**

Der Bebauungsplan soll entsprechend angepasst und erneut ausgelegt werden.

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

Einwand:

Der Einwendungsführer lässt des Weiteren vortragen, dass die Festsetzung 4.1.1 unbestimmt sei, da sich kein zulässiges Maß der Überschreitung ergäbe.

Abwägungsvorschlag:

Dem Einwand wird nachgegangen, der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen. Die 4.1.1 soll wie folgt neu gefasst werden:

„4.1.1 Bauraumüberschreitungen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Balkone und Treppenvorbauten bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.“

Es soll eine neue Ziffer 4.1.2 eingefügt werden mit folgendem Inhalt:

„4.1.2 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind außer Tiefgaragen und deren Zu- und Ausfahrten sowie Stellplätzen in den dafür vorgesehenen Bereichen – Ziff. 4.3. der textl. Festsetzungen - keine Nebenanlagen zulässig.“

**Beschluss:**

Der Planentwurf ist entsprechend anzupassen und erneut auszulegen.

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

Einwand:

Weiter wird vorgetragen, dass der Bebauungsplan Festsetzungen enthalte, die geeignet seien, zu einem abweichenden Maß der Tiefe von Abstandsflächen zu führen. Zugleich werde auf die Abstandsflächensatzung der Gemeinde verwiesen. Es sei offen, wie sich die Abstandsflächen nach der einen oder anderen Maßgabe verhalten. Eine ordnungsgemäße Abwägung finde nicht statt.

Abwägungsvorschlag:

Der Bebauungsplan setzt keine abweichenden Abstandsflächen fest. Auch durch die Festsetzung von Bauräumen in Verbindung mit Wandhöhenfestsetzungen ergeben sich keine von Art. 6 BayBO bzw. von der gemeindlichen Satzung abweichenden Abstandsflächen, da dies Art. 6 BayBO in der derzeit gültigen Fassung ohne gesonderte Festsetzung nicht vorsieht. Damit ist keine Abwägung zu einer evtl. Abstandsflächenverkürzung erforderlich.

**Beschluss:**

Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt, eine Änderung der Planung ist insoweit nicht veranlasst.

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### Einwand:

Die Bevollmächtigten des Einwendungsführers tragen vor, dass die Festsetzungsziffer 4.2.1, wonach notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen sind, die Bebaubarkeit des Grundstückes des Einwendungsführers unzumutbar einschränke. Die Errichtung einer Tiefgarage lasse sich angesichts des geringen Baurechts und der aufgrund der ländlichen Lage erreichbaren geringeren Miet- und Verkaufspreise nicht wirtschaftlich darstellen. Die Notwendigkeit einer Tiefgarage lasse ein vollkommen veraltetes Bild davon, wie viele Stellplätze in Zukunft notwendig sein werden und welche Kosten zur Errichtung von Tiefgaragen anfallen können, erkennen. Die Errichtung von Tiefgaragen verteuere den dringend notwendigen Bau von neuen Wohnungen erheblich. Das Grundstück wäre nicht mehr wirtschaftlich bebaubar.

### Abwägungsvorschlag:

Dem Einwand nachkommend, soll die Ziffer 4.2.1 des Bebauungsplanes wie folgt geändert werden:

*„4.2.1 Soweit mehr als 5 Stellplätze nach Art. 47 BayBO nachzuweisen sind, sind diese in einer Tiefgarage zu errichten. Bei Errichtung einer Tiefgarage können bauordnungsrechtlich erforderliche Besucherstellplätze auch oberirdisch angeordnet werden.“*

Auf dem Grundstück soll ein „Stellplatz-Bauraum“ – vgl. textl. Festsetzung Ziff. 4.3 – vorgesehen werden.

Zu dieser Festsetzung soll in der Begründung ausgeführt werden, dass bis zu 5 oberirdische Stellplätze als ortsbildverträglich im Zusammenhang mit dem auf dem Grundstück FINr. 9 ermöglichten Wohnbauvorhaben angesehen werden können. Mehr Stellplätze sind jedoch gerade auf dem Grundstück, dass den Übergang zum Außenbereich bildet, städtebaulich und im Hinblick auf das Ortsbild nicht erwünscht.

### **Beschluss:**

Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt, der Bebauungsplan soll entsprechend angepasst und erneut ausgelegt werden.

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### Einwand:

Zum Ende der Stellungnahme wird von den Bevollmächtigten des Einwenders festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf zahlreiche Fehler, Ungenauigkeiten und unbestimmte Festsetzungen enthalte. Eine erneute Auslegung des Planentwurfes wird für notwendig erachtet. Eine verkürzte Auslegung wird nicht für möglich gehalten.

### Abwägungsvorschlag:

Die vorzunehmenden Änderungen im Bebauungsplan machen eine erneute Auslegung erforderlich. Dies soll nicht verkürzt erfolgen. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll der Bebauungsplan für mindestens 30 Tage im Internet veröffentlicht werden, sowie eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt werden.

### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan soll nach § 3 Abs. 2 BauGB mit den vorgesehenen Änderungen für die Dauer von mindestens 30 Tagen im Internet veröffentlicht werden.

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

**Beschluss:**

Entsprechend der Behandlung der vorangegangenen Stellungnahmen des Einwenders gilt das gesamte Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei als abgewogen.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

**3.2 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss  
- Landratsamt Dachau - Rechtliche Belange, Schreiben vom 09.08.2023**

**Stellungnahme:**

Präambel:

- Da sich die Gesetze in der Zwischenzeit erneut geändert haben, ist die Präambel anzupassen.
- Die Bezeichnungen in der Planzeichnung stimmen mit den Festsetzungen 2.21 bis 2.2.4 nur zum Teil überein. Es wird darum gebeten, die Bezeichnungen in den Festsetzungen und in der Planzeichnung in Einklang.
- Der Bereich der Ein- und Ausfahrten führt über die „zu begrünenden Flächen“. Und wie können die Stellplätze erreicht werden, wenn man über eine „zu begrünende Fläche“ fahren muss? Es wird um Prüfung gebeten.
- Das Landesamt für Denkmalpflege ist -soweit noch nicht geschehen -am Verfahren zu beteiligen. Ob der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ausreicht wird bezweifelt.

**Beschluss:**

- Die Präambel wird überarbeitet.
- Die Festsetzungen werden wie folgt an die Planzeichnung angepasst:

2.2.1 Die Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung, Bibliothek, Volkshochschule“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung der Gemeinde, der Bildung, der Fort- und Weiterbildung sowie von Veranstaltungen und der Jugendbetreuung und der Verwaltung des Zweckverbandes Jugendarbeit.

2.2.2 Die Gemeinbedarfsfläche „Kultur und Soziales“ dient der Unterbringung von

Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen der kulturellen Aktivitäten der Gemeinde Vierkirchen einschließlich des erforderlichen Depots sowie kultureller Vereinsaktivitäten wie z. B. des Musikvereins.

- Die zu begründende Grundstücksfläche ist ein Hinweis und im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO zu verstehen. Zur Klarstellung wird der Bezug zur BayBO in den Hinweis aufgenommen. Die Hinweise werden ergänzt.
- 
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde bereits beteiligt. Die vorgebrachten Anliegen wurden in die Planung bereits eingearbeitet. In der Begründung unter 3.9 befindet sich der Hinweis auf das Erfordernis einer denkmalpflegerischen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **3.3 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss - Landratsamt Dachau - Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 09.08.2023**

#### **Stellungnahme:**

Zum Bebauungsplan (BPL) wurde eine Immissionsprognose der Firma MTS, Nr. K1208-23133-Rev 1 vom 20.06.2023 vorgelegt. In dieser werden die Geruchsmissionen, die vom Betrieb der beiden bestandsgeschützten Ställe auf Fl.-Nr. 14 ausgehen, aufgezeigt. Durch den Betrieb des Schweine- bzw. Rinderstalls sind an den Immissionsorten im BPL-Gebiet Geruchsmissionen an bis zu 75 % der Jahresstunden zu erwarten. Die beiden Ställe sind seit ca. 8 Jahren nicht mehr in Betrieb, jedoch ist die Wiederaufnahme des Betriebs laut Aussage des AELF Töging möglich. Im BPL-Gebiet muss nun zwischen Bestandsgebäuden und Plangebäuden unterschieden werden. An den beiden neu geplanten Gebäuden im Bereich Verwaltung, Bibliothek, VHS werden die Immissionswerte von 15 % der Jahresstunden weit überschritten (Gemeinbedarfsflächen analog Dorfgebiet beurteilt). Somit könnten die Gebäude den Betrieb der Ställe einschränken und deren Planung ist abzulehnen.

#### **Hinweis:**

Nach unserer Recherche stimmen die vom AELF Töging herangezogenen Tierzahlen für den Schweinestall nicht mit den uns vorliegenden Zahlen aus den Unterlagen des Immissionsschutzes zum Bauantrag (Aktenzeichen 41/602-2/1 B 0412/87) aus dem Jahr '87 überein.

AELF Annahmen: 50 Mastschweine, 2 leere Sauen, 2 Zuchtsauen mit Ferkel, 40 Aufzuchtferkel

Unterlagen Immissionsschutz: 8 Zuchtsauen mit Ferkel, 40 Ferkel

Jedoch sind die LRA-Unterlagen zum damaligen Bauantrag bereits im Staatsarchiv und daher wahrscheinlich nur noch im Bauamt Vierkirchen zu prüfen. Ob im damaligen Antrag bzw. im Bescheid Tierzahlen fixiert worden sind, kann daher nicht gesagt werden. Ob dies

einen relevanten Einfluss auf die Ausbreitungsrechnung hätte, ist ebenfalls unklar. Die Annahmen des AELF stellen den worst case Fall dar, aus fachlicher Sicht ist keine Korrektur des Gutachtens erforderlich.

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Luft

Um eine Planung der o.g. Gebäude trotz zu beachtender Geruchsimmissionen zu ermöglichen, kann durch die Forderung einer speziellen Bauausführung darauf reagiert werden. Es ist eine Festsetzung mit folgendem Sinn zu formulieren:

„An allen Fassaden, an denen der Immissionswert von 15 % überschritten wird, sind Fenster vorzusehen, die im Falle einer Wiederaufnahme des Schweinestallbetriebs dauerhaft geschlossen gehalten werden können. Eine einfache Fensteröffnung durch Personal / Besucher muss dann ausgeschlossen sein, eine Öffnung zu Reinigungszwecken und im Notfall ist zulässig.

Das Gebäude ist mit einer zentralen Lüftungseinrichtung auszustatten, deren Luftansaugung an einer Fassade erfolgen muss, die max. mit 15 % Jahresgeruchsstunden belastet ist. Diese Bauausführung muss bereits im Neubau erstellt werden, um im Fall einer Wiederaufnahme des Schweinestallbetriebs sofort reagieren zu können.“

Solange die Wiederaufnahme nicht erfolgt, ist ein Geschlossenhalten der Fenster bzw. ein Betrieb der Lüftungsanlage jedoch aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

Der Südostbereich des bestehenden Rathausgebäudes ist bei Wiederaufnahme der Schweinehaltung ebenfalls einer sehr hohen Geruchsstundenzahl ausgesetzt. Wir regen an, auch hier Möglichkeiten zu schaffen, auf eine Wiederaufnahme der Stallnutzung schnell reagieren zu können.

Hinweis:

Eine Gemeinbedarfsfläche Jugendarbeit, wie in Punkt 2.2.3 aufgeführt, ist in der Planfassung nicht eingezeichnet.

### **Beschluss:**

In der Planzeichnung werden die betroffenen Fassaden mit Planzeichen festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen werden aufgenommen.

Die Benennung der Gemeinbedarfsflächen wird entsprechend des Beschlusses zu den rechtlichen Belangen geändert.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

**3.4 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss - Landratsamt Dachau - Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 09.08.2023**

### **Stellungnahme:**

Zu unserem Bedauern muss festgestellt werden, dass die nunmehr leicht veränderte Planung dazu führt, dass weder unserer Anregung, zu prüfen, 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, gefolgt wurde und dass die Verschiebung des Gebäudes und die dortige Anlage weiterer Stellplätze zur Fällung weiterer Bäume und Gehölze führen wird. Es sind hierfür noch nicht einmal neue Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich vorgesehen.

Ich darf in diesem Zusammenhang Eugen Roth zitieren:

„Zu fällen einen schönen Baum,  
Braucht's eine halbe Stunde kaum.  
Zu wachsen, bis man ihn bewundert,  
braucht er, bedenkt' es, ein Jahrhundert“

Der genaue Umgriff der lt. Festsetzungen (4.2.) vorgesehenen Tiefgaragen erschließt sich aus der Plandarstellung nach wie vor nicht, darf aber wohl 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 Realisierungsplanung nochmals geprüft. Aufgrund der geänderten Planung hinsichtlich anderer fachlicher Belange sind weitere Fällungen nicht auszuschließen.

Die öffentliche Grünfläche kann nicht bepflanzt werden, da diese Wiese temporär für Veranstaltungen der Gemeinde genutzt wird.

Die Systematik der Festsetzung der Tiefgaragen wurde im Beschluss zu den Rechtlichen Belangen erläutert. Die Tiefgarage darf auf der gesamten Grundstücksfläche errichtet werden. Die maximale Größe und Versiegelung ergeben sich aus dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

**3.5 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss  
- Landratsamt Dachau - Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 04.08.2023**

### **Stellungnahme:**

Die textlichen Hinweise, insbesondere unter D, Ziff. 8.3 sollten in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege noch mit Pkt. 3.9 (S. 17 letzter Absatz) des Planentwurfs i. d. Fassung v. 22.06.2023 in Übereinstimmung gebracht werden.

Es ist vorliegend nicht klar, ob eine Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG besteht, welche in der Regel archäologische Arbeiten auf Bauherrenkosten mit sich bringt, oder lediglich ein Hinweis auf die „bloße“ Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern ausreicht.

### **Beschluss:**

Die Hinweise werden ergänzt. Es gilt der Beschluss zu den rechtlichen Belangen.

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

**3.6 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss**  
**- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck, Schreiben vom 31.08.2023**

**Stellungnahme:**

Forsten:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst keinen Wald. Es bestehen keine Einwände.

Landwirtschaft:

Die Sachverhalte, welche in unserer Stellungnahme vom 08.08.2022 und dem Fachbeitrag des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Töging am Inn vom 13.03.2023 festgehalten wurden, besitzen weiterhin Gültigkeit.

Bezüglich der Duldung der landwirtschaftlichen Emissionen wird besonders darauf hingewiesen, dass mit diesen während der Erntezeit auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist. Während der Bauphase darf es zu keiner Behinderung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Die Bearbeitbarkeit und die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen müssen weiterhin gegeben werden, auch mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten.

**Beschluss:**

Die immissionsschutzfachlichen Aussagen wurden im Gutachten und in den Beschlüssen zum Immissionsschutz berücksichtigt. Der Fachbeitrag vom 13.03.2023 floss in die Planung ein. Die Hinweise zum Betrieb der Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Die Zufahrt der Betriebsstätte ist unverändert gegeben.

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

**3.7 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss**  
**- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 13.09.2023**

**Stellungnahme:**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern nimmt den dankenswerterweise mit

farblich gekennzeichneten Anpassungen übersichtlich ergänzten Planentwurf vom 22. Juni 2023 und die daraus hervorgehenden Anpassungen zur Kenntnis sowie auch die Abwägung ihrer vorgebrachten Stellungnahme, verweist dennoch weiterhin prinzipiell auf die Anregungen im Rahmen des vorausgegangenen Beteiligungsverfahrens von September 2022, denen keine darüber hinausgehenden Anregungen hinzuzufügen sind und bedankt sich für die nochmalige Möglichkeit zur Stellungnahme am Verfahren der Gemeinde Vierkirchen.

**Beschluss:**

Es gilt der Beschluss vom 22.06.2023.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

**3.8 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss - Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.09.2023**

**Stellungnahme:**

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:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Anlass, Ziel und Zweck der Planung wurden studiert und zur Kenntnis genommen. So steht etwa einer Wohnbebauung auf dem Fl-St. 9 nichts im Wege. Wir weisen jedoch daraufhin, dass in südlicher Richtung vom Feuerwehrhaus ein Kupferkabel zum Schulweg hin verläuft und auch ein Abzweig zum Rathaus installiert ist.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

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

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)  
Fax: +49 391 580213737

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **3.9 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss - Änderungen der Verwaltung**

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes werden von der Verwaltung noch folgende Änderungen am Planentwurf vorgeschlagen:

- Bei den textlichen Festsetzungen, Ziffer 3.2, soll der letzte Absatz gestrichen werden. Es handelt sich hier um eine Doppelung mit der Festsetzung unter Ziffer 3.3.2.
- In der Ziffer 4.5 der textlichen Festsetzung wird die Bauweise als „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Tatsächlich ist festzustellen, dass die Bauräume die dort bezeichneten Hausformen ohnehin nicht zulässt, so dass es hier bei der Festsetzung einer offenen Bauweise bleiben kann. Dementsprechend soll die Ziffer 4.5 der textlichen Festsetzungen so geändert werden, dass die offene Bauweise festgesetzt wird.
- Die Festsetzungen unter Ziffer 9.2 sollen angepasst werden und wie folgt lauten:  
„9.2 Freiflächen  
9.2.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen.  
9.2.2 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder alternativ ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“
- In der Begründung soll die Tabelle am Ende anonymisiert werden.

#### **Beschluss:**

Entsprechend den Anregungen der Verwaltung soll der Entwurf des Bebauungsplanes angepasst und erneut ausgelegt werden.

#### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **3.10 Bebauungsplan "Gröbmaierstraße Nr. 1" Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss - Billigungsbeschluss**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Vierkirchen billigt auf Grundlage der vorgenannten Abwägung den Entwurf des Bebauungsplanes „Gröbmaierstraße Nr. 1“ mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 19.10.2023, 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 17 Nein 0 Anwesend 17**

#### **4 Mitteilungen des Bürgermeisters**

---

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Schäden, die die Stürme im August verursacht hatten, nun weitgehend beseitigt wurden. Auch im Friedhof seien die Arbeiten nun abgeschlossen worden. Der Steinmetz habe die durch einen umgestürzten Baum beschädigten Grabsteine repariert und wieder aufgestellt. Die Grabbesitzer seien informiert worden.

Des Weiteren bedankt sich der Vorsitzende bei allen die bei der Landtags- und Bezirkswahl als Wahlhelferinnen und Wahlhelfer beteiligt waren und zum reibungslosen Ablauf der Wahl beigetragen haben.

Die nächsten anstehenden Termine seien die Bürgerversammlung in Vierkirchen am 20.10.2023 und der Leonhardiritt in Pasenbach am 22.10.2023.

#### **5 Anfragen des Gemeinderates**

---

GR Drexler fragt, ob eine Aufstockung der bereits vorhandenen Containeranlage für Asylbewerber möglich sei. Er habe dies bei einer ebenfalls bahngleisnahen Unterkunft in Oberschleißheim beobachtet und möchte wissen, ob eine Aufstockung eventuell den geplanten Neubau in Holzständerbauweise an der Hortstraße ersetzen könne. Bürgermeister Dirlenbach erklärt, dass in Oberschleißheim sicher die gleichen Mindestabstände zu Bahngleisen gelten würden, er die Aufstockungsmöglichkeit jedoch bei Gelegenheit durch das Landratsamt prüfen lassen werde. Er betont, dass bei dem Neubau an der Hortstraße in erster Linie nicht um die Schaffung von zusätzlichen Unterkunftsplätzen, sondern vor allem eine Verbesserung der Qualität der Unterbringung ginge. Momentan sei die Verwirklichung des Neubaus aufgrund der hohen Baukosten lt. Wohnungsbaugesellschaft nicht umsetzbar.

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

---

./.

Erster Bürgermeister Harald Dirlenbach schließt die Sitzung des Gemeinderates um 20:00 Uhr.

Vierkirchen, 24.10.2023

gez.  
Harald Dirlenbach  
Erster Bürgermeister

gez.  
Andrea Bestle  
Schriftführung