



GEMEINDE VIERKIRCHEN

AUSZÜGE AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Donnerstag, 10.04.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:45 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses
Vierkirchen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgabe nichtöffentlicher Gemeinderatsbeschlüsse
- 2 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen BaEr/050/2025
- 3 11. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen BaEr/051/2025
- 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

./.

2 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße" **- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen** **- Beschluss zur Billigung, öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 18.07.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Pasenbach zwischen der Barthstraße/Rita-Mayr-Straße“ i. d. F. vom 18.07.2024 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

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

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

- Grundsatzbeschluss der Gemeinde Vierkirchen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde in den Stellungnahmen der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen auf Privatgrundstücken widersprochen. Die Gemeinde hat die Festsetzung nochmals überdacht und fasst folgenden Beschluss.

Beschluss:

In den Planungsabschnitten 1, 3 und 5 werden keine zu erhaltenden Bäume, Sträucher und Hecken festgesetzt. Lediglich die Bäume, die in der Baumbestandsbewertung als Alt- und Biotopbäume erfasst wurden bleiben weiterhin in den Festsetzungen enthalten.

Diese Entscheidung wird getroffen, da es für den Artenschutz unerheblich ist, ob eine Festsetzung erfolgt oder nicht. Die gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die zum Artenschutz, sind auch ohne Festsetzung einzuhalten. Die Ziffer 10 der Hinweise ist zu beachten.

Die Artenschutzrechtliche Vorabschätzung und die Gehölzbeurteilung einschließlich der Bestandserhebung bleiben Bestandteil des Bebauungsplans. Sie bilden weiterhin die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffe in den Natur- und Artenschutz.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Missachtung des Natur- und Artenschutzes Straftatbestände begründen kann.

In den Planungsabschnitten 2, 4 und 6 bleiben die Festsetzungen mit Ausnahme der Pflanzung von Straßenbäumen (Planzeichnung) bestehen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

Auf Anmerkung von GR Drexler wird folgender zweiter Beschluss gefasst:

Änderung in der Grünordnung Nummer 3 Bäume zur Erhaltung. Nur Bäume der Kategorie 1 werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt „und 2“ wird gestrichen. Die Bäume der Kategorie 1 sind unter Punkt 14.1.1 aufgelistet.

Der Gemeinderat ist damit einverstanden.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

2.1 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

- 1. Stellungnahme der Öffentlichkeit - Schreiben vom 02.09.2024

Stellungnahme:

Als Eigentümerin des Flurstücks 213/4 und direkte Anliegerin des Bauvorhabens nehme ich Bezug auf die beiden persönlichen Gespräche der letzten Zeit im Rathaus mit Herrn Dirlenbach und Frau Holzer und ca. zwei Wochen später mit Herrn Dirlenbach und Frau Dietmayr und möchte hiermit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, fristgerecht schriftlich Stellung zu dem am 25.07.2024 veröffentlichten, den südwestlichen Teil von Pasenbach betreffenden, geänderten Flächennutzungsplan und gekoppelten Bebauungsplan nehmen.

1. Allgemein:

Mir war selbstverständlich bewusst, dass auf dem benachbarten Grundstück irgendwann eine Bebauung stattfinden würde, aufgrund der hohen Grundstückspreise und des gestiegenen Bedarfs für Wohnraum auch mehr als nur ein Ersatzbau für das alte, bestehende Einfamilienhaus. Dennoch bin ich schockiert über den Umfang der geplanten Bebauung nebenan und in Pasenbach insgesamt, sowohl hinsichtlich der Bebauungsdichte und Höhe bis zu drei Vollgeschossen, viele mit Flach- bzw. leicht geneigten Dächern (obwohl das Satteldach als Regeldach festgesetzt wurde), als auch der Anzahl und Größe der Mehrfamilienhäuser, die in den beiden Baugebieten entstehen sollen, mit einer Grundflächenzahl von bis zu erschreckenden 0,8! Das sind Werte, die einer urbanen Bebauung entsprechen, nicht aber einer "lockeren Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern", die von Ihnen vor einigen Monaten angekündigt wurde. Mit dem Ziel, das die Gemeinde angeblich verfolgt, nämlich "die dörflich geprägten Strukturen in Pasenbach zu erhalten und weiterzuentwickeln", hat dieser Plan absolut nichts mehr zu tun. Vielmehr bedeutet es einen endgültigen Abschied vom beschaulichen Landleben und wird den letzten, halbwegs idyllischen, bäuerlich geprägten Teil Pasenbachs unwiederbringlich zerstören und in ein, einer Trabantenstadt ähnelndes, Wohnsilo - Ghetto verwandeln, vorrangig, um die Renditewünsche, höflich ausgedrückt, einiger privilegierter Mitbürger zu erfüllen unter dem wohlklingenden Deckmantel "Schaffung von Wohnraum".

2. Überplanung/ Gehölze:

Als die Mitarbeiter des Ingenieurbüros Mayr im Frühjahr zur Vermessung der Gehölze bei meinen Nachbarn und mir erschienen und sogar die Umriss meiner Staudenbeete und des Alpinums aufnahmen, dachte ich, dies geschehe, weil bei der Planung der Bebauung

ganz besonders viel Rücksicht auf uns Anlieger genommen werden soll. Ein naiver Irrglaube, über den ich jetzt fast lachen müsste, wenn es nicht so unfassbar ungerecht und traurig wäre.

In Wirklichkeit werden wir Anlieger hier einfach ungefragt mit überplant, aus Kirschbäumen Apfelbäume, aus Blumenbeeten Hecken und Sträucher gemacht, unser liebevoll gepflegtes Grün, Hecken, Sträucher, Bäume in unseren Gärten mit Auflagen versehen, als dauerhaft zu pflegende und erhaltende, bei Ausfall zu ersetzende grüne Lunge benutzt, um nicht zu sagen missbraucht, oder zum Sterben verurteilt, je nachdem, wie es der Planung dienlich ist, während auf dem Baugrundstück nebenan davor ein kompletter Kahlschlag durchgeführt wurde. Da wusste jemand genau, weshalb. Jegliche Rücksicht auf unsere Belange und persönlichen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten unserer ebenso wertvollen Grundstücke sucht man vergeblich. Und all dies, damit eine für unser Dorf völlig überdimensionierte Art der Bebauung legalisiert und jeder Quadratzentimeter Boden profitabel genutzt werden kann, nicht zuletzt auf Kosten der Anlieger. Die restliche Ortschaft darf unbehelligt weiterleben, wie eh und je. Wieso lässt unser Bauamt das zu? Sollte die Gemeinde und unser aller Bürgermeister nicht die Interessen und das Wohl aller Bürger gleichermaßen im Blick haben? Würden die Gemeinderatsmitglieder zustimmen, wenn sie selbst betroffen wären? Wohl eher nicht. Ich verstehe gerade die Welt nicht mehr!

Bis jetzt habe ich meine ca. 90 Meter Hecken und Sträucher auf drei Seiten des Grundstücks immer gerne geschnitten, obwohl es mir mit zunehmendem Alter und aus gesundheitlichen Gründen jedes Jahr schwerer fällt und ich immer mehr Zeit dafür brauche. Es war eine jederzeit änderbare, freiwillige Entscheidung. In Zukunft wird es eine, mir von der Gemeinde auferzwungene, widerliche, kräftezehrende, kostenintensive, Grundstücksfläche und Lebenszeit raubende Bürde sein und es wird mir nicht leicht fallen, die dafür Verantwortlichen, die mich und die anderen Anlieger bewusst zu "ihren Sklaven machen, um eiskalt berechnend ihre eigenen Interessen durchsetzen zu können, nicht auf ewig zu verteufeln und verwünschen. Das berühmte Zitat aus George Orwells Buch *Animal Farm* (Farm der Tiere) geht mir seit dem Lesen der ganzen Planungsunterlagen, die die favorisierte Stellung der Bauherren so deutlich machen, nicht mehr aus dem Sinn: "All animals are equal, but some animals are more equal than others" (Alle Tiere sind gleich, aber manche Tiere sind gleicher als andere). Nur eine Fabel vielleicht, aber mit erschreckendem, realem Hintergrund. Auch in Pasenbach scheint leider in zunehmendem Maße etwas so gar nicht im Gleichgewicht zu sein. Die zweifelhafte Art und Weise, wie hier vorgegangen wird, verströmt einen dermaßen unangenehmen Geruch, dass die Gerüche aller Pasenbacher Landwirtschaften zusammengenommen als vergleichsweise wundervoll duftendes Parfum erscheinen!

Ich habe keinerlei Verständnis für diese Art der Überplanung meines Grundstücks. Die neuen Baugebiete sollten in sich selbst so gestaltet sein, dass sie den jeweiligen örtlichen Bedingungen, in diesem Fall einem Dorfgebiet, ohne Einbeziehung bzw. Überplanung der umliegenden Grundstücke, entsprechen und sich ins vorhandene Ortsbild einfügen. Nur so könnte langfristig ein lebenswertes, ländliches Umfeld erhalten und eine zunehmende Urbanisierung, die hier doch in Wirklichkeit durch die Hintertür angestrebt wird, vermieden werden. Ich möchte weiterhin selbst entscheiden, was wo in meinem Garten wachsen darf oder auch nicht, so, wie die restliche Ortschaft. langfristig wird doch mit solchen Maßnahmen allenfalls die Entgrünung vorangetrieben, weil man aus Angst, später mit solchen irrwitzigen Auflagen bedacht zu werden, panisch alle Gehölze entfernt oder sich nicht mehr traut, etwas anzupflanzen. Daher verwahre ich mich gegen die Überplanung meines Grundstücks samt aller damit verbundenen Festsetzungen. Des Weiteren widerspreche ich jeglichen Auflagen bezüglich meiner Gehölze. Baut, wenn es sein muss, aber lasst mein Eigentum in Ruhe und unbehelligt davon!

3. Privatsphäre etc.:

Die Tatsache, dass aus meinem bisher ruhig und durch private Nachbargrundstücke geschützt gelegenen Grundstück, mit einem, außer von den direkten Nachbarn, uneinsehbaren Garten, ein an zwei Seiten an Durchgangsstraßen grenzendes Eckgrundstück mit öffentlichen Parkplätzen direkt entlang der Grundstücksgrenze und neben der Garage, gemacht werden soll und der damit einhergehende Verlust jeglicher Privatsphäre im Garten ist der blanke Horror für mich. Das direkt neben meinem Haus geplante, große Mehrfamilienhaus mit bis zu drei angedachten Vollgeschossen, das mir die Abendsonne rauben wird die vielen Menschen, die täglich ein- und ausgehen werden, dauernde Unruhe, Begängnis Zivilisationslärm, Durchgangsverkehr etc. wo in den fast 25 Jahren, in denen ich hier gewohnt habe, absolute Ruhe herrschte, lösen in mir schon jetzt eine regelrechte Panik aus. Ich sehe darin eine erhebliche Minderung meiner Lebensqualität und des Wertes meines Anwesens und bezweifle stark die Legalität einer so drastischen Änderung der Verhältnisse auf dem direkt angrenzenden Nachbargrundstück ohne jegliche Zustimmung meinerseits.

4. Auswirkungen der Baumaßnahmen:

Die beim Bau der Straße und Parkplätze und vielen Gebäude zu erwartenden Verdichtungsmaßnahmen und damit verbundenen Erschütterungen des Erdreichs machen mir bezüglich der teils unmittelbaren Nähe zu den bestehenden Gebäuden und den daraus eventuell resultierenden negativen Auswirkungen oder Schäden große Angst.

5. Oberflächen- und Sickerwasser:

Dasselbe gilt für die offenbar im Bereich des Grünstreifens in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze und unweit der bestehenden Gebäude geplanten Versickerungsmaßnahmen, auch in tiefere Erdschichten, für all das Wasser, das aufgrund der geplanten Flächenversiegelung anfallen und am Abfließen in den Mischwasserkanal gehindert werden soll. Ich befürchte, dass bei Stark- oder Dauerregen große Wassermengen sowohl ober-, als auch unterirdisch in Richtung meines Hauses fließen oder sickern werden und erwarte, dass dem bei der Planung und Nivellierung vorgebeugt und gesetzliche Abstände eingehalten werden.

6. Straßenbäume:

Auf einem Grünstreifen entlang meiner westlichen Grundstücksgrenze sollen vier Bäume gepflanzt werden. Dabei soll es sich um große Bäume, sogenannte Straßenbäume, unbekannter Art, handeln, nicht wie von mir zunächst vermutet, kleinere, langsam wachsende oder durch Rückschnitt im Wachstum gebremste Bäume.

Einer davon soll direkt neben meiner Garage gepflanzt werden. Vorausgesetzt gesetzliche Abstandsregelungen würden dabei eingehalten, welcher vernünftige, weitsichtig denkende Mensch würde jemals so einen starkwüchsigen Baum direkt neben ein bestehendes Gebäude pflanzen? Bei den zwei Stürmen Ende August 2023 beschädigte zunächst ein abgebrochener Ast des mindestens 8 Meter entfernten, riesigen Walnussbaumes, der inzwischen gefällt wurde, das Dach am anderen Ende der Garage!! Mehrere Dachlatten und Platten mussten ausgetauscht werden. Drei Tage später kam der große Sturm, der eine Schneise der Verwüstung in der Umgebung hinterließ, wie Sie sich sicher alle erinnern. Diesmal brach ein ganzer Wipfel des besagten Baumes ab und landete zum Glück größtenteils auf dem gepflasterten Bereich nördlich der Garage, die nur einen Streifschuss abbekommen hatte, bei dem das kupferne Abschlussblech verbogen, die Hecke ein wenig verdrückt und der Spanndraht des Zaunes abgerissen wurde. Ich weiß nicht genau, wie viele Dankesgebete ich zum Himmel geschickt habe dafür, dass dieses

Ungetüm mein Garagendach knapp verfehlt hat. Jetzt ist der Nussbaum weg, ich vermisse den Anblick, aber bin erleichtert, dass ich endlich wieder Licht und Sonne habe und nicht bei jedem Gewitter vor Schäden durch abbrechende Äste, die regelmäßig auf dem Dach und Vorplatz landeten, bangen muss. Detaillierte Ausführungen über die entstehende Bemoosung der Dachplatten, das Dauerproblem der von Laub, Samen, Zweigen etc. zu reinigenden Dachrinnen, noch dazu vom Nachbargrundstück aus, und das Schadenspotential der Wurzeln am Gebäude möchte ich Ihnen und mir gerne ersparen. Der Pflanzung eines Baumes, egal welcher Art, an dieser Stelle, so nah am bestehenden Gebäude, widerspreche ich ganz vehement.

Zwei weitere große Bäume sollen nebeneinander zwischen Garage und Haus gepflanzt werden. Ich gebe zu bedenken, dass die Thujahecke entlang meiner westlichen Grundstücksgrenze, die ich zu pflegen und erhalten habe, nur für sonnige und allenfalls halbschattige Lagen geeignet ist, im Dauerschatten würde sie verkümmern. Da die Erhaltung dieses Heckenabschnitts auch für mich persönlich als Sichtschutz zur angrenzenden, künftig öffentlichen Fläche sehr wichtig sein wird, bitte ich um Vorsicht bei den Bauarbeiten und bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume. Zwei groß werdende, nebeneinander gepflanzte Bäume mit entsprechend breitem und evtl. dichtem Kronenaufbau in diesem Bereich würden aufgrund der leicht südöstlichen Ausrichtung des schmalen Grundstücks in absehbarer Zeit nicht nur die Hecke, sondern fast den gesamten Terrassen- und Gartenbereich ab Mittag verschalten. Der Überhang der Äste in mein Grundstück wäre enorm. Meine liebevoll angelegten Staudenbeete, Margeritenwiese und das Alpinum entlang meiner Zufahrt, ebenso die jungen Obstbäume und mein Gemüsegarten wären in absehbarer Zeit Geschichte.

Ein vierter großer Baum soll an der nordwestlichen Ecke, unweit des Hauses, gepflanzt werden, wobei wir wieder bei der beim ersten Baum neben der Garage geschilderten Problematik landen, an dieser Stelle jedoch vermutlich ein etwas größerer Abstand zum Haus gewährleistet wäre, als zur Garage.

Die Länge meines Grundstücks entspricht nicht einmal 40% der Länge der geplanten Straße mit Nord/Süd-Verlauf, an der insgesamt fünf Bäume gepflanzt werden sollen. Vier, also 80% dieser Bäume, sollen entlang meiner Grenze und somit innerhalb weniger als 40% der Länge der Straße gepflanzt werden. Aufgrund unserer Wetterlage mit üblicher Sturmrichtung aus westlicher Richtung und der, aufgrund des Klimawandels, zu erwartenden Zunahme schwerer Stürme, die reihenweise völlig gesunde Bäume umfallen lassen, habe ich kein Verständnis dafür, dass große Bäume, von denen in absehbarer Zeit ein hohes Gefahrenpotential ausgehen wird, in ein so dicht bebauteres Wohngebiet gepflanzt werden, noch dazu in dieser Windrichtung. Und dann gleich vier davon! Viermal Laub und andere Abwürfel auf meinen Dächern, der Zufahrt und im Garten, viermal Schatten, vierfaches Gefahrenpotential. Pro angefangene 500qm soll in den Baugebieten laut Bebauungsplan ein Baum gepflanzt werden. Dass meine ca. 750 qm mit vier so nahen Bäumen bestückt werden sollen, steht dazu in keinem akzeptablen Verhältnis. Das schmale Grundstück würde regelrecht erdrückt werden. Auch wenn die Problematik vermutlich erst in mehreren Jahren auftreten wird, sie wird früher oder später auftreten und den Nährboden für dauerhafte Differenzen und Haftungsfragen zwischen mir oder zukünftigen Eigentümern meines Grundstücks und der Gemeinde liefern.

Aus diesen Gründen widerspreche ich der Pflanzung groß werdender Bäume entlang meiner Grundstücksgrenze. Kleinere Bäume mit einer maximalen Höhe von ca. vier Metern, schmalere, lichterem Wuchs und geringerer Anzahl wären aus meiner Sicht, je nach Standort (nicht direkt neben der Garage), akzeptabel.

7. Überplanung/ Ausschluss von Nebenanlagen:

Östlich meiner Garage und über drei weitere Grundstücke in östlicher Richtung sollen auf

einem im Verlauf breiter werdenden Streifen Nebenanlagen ausgeschlossen werden. Bei meinem ersten Besuch im Rathaus mit der Begründung, "weil da eine geschützte Art gefunden wurde". Meine Antwort, "Ach ja, bei uns gibt es Igel", blieb unkommentiert. Nebenanlagen seien Garagen oder Gartenhäuser, wurde mir gesagt. Beim nachträglichen, genauen Lesen der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung wurde ich über die Bereiche mit Habitateignung für die Zauneidechse im Planungsgebiet aufgeklärt und wo diese sich befinden, ersichtlich durch gelbe Markierungen auf Abbildung 11. Beim Lesen der Festsetzungen im Bebauungsplan stieß ich unter "Ausschluss von Nebenanlagen" auf den Zusatz, dass in diesen Bereichen selbst die Nutzung einer temporär aufgestellten Wäschespinne verboten sei! Meine erneute Frage bei meinem zweiten Besuch im Bauamt, was genau Nebenanlagen seien wurde wieder mit "Garagen und Gartenhäuser oder Mülltannenhäuser" beantwortet. Auf das Verbot von temporär genutzten Wäschespinnen wies ich hin und stieß offensichtlich auf Verwunderung. Meine Frage, ob mein Gartenzaun, Komposthaufen, Dachrinne nebst Regenwassertonne womöglich auch Nebenanlagen seien, wurde vehement mit den Worten „definitiv nicht“ verneint.

In dem betroffenen Streifen stehen in meinem Grundstück einige Thujen, als Bestandteil der zu erhaltenden Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze, in den Nachbargrundstücken ebenfalls diverse Gehölze, die erhalten werden sollen, aber weder für den Artenschutz wichtige Einzelbäume, noch relevante Gehölzbestände ("Artenschutzrechtliche Vorabschätzung", Abbildung 9 und 10) sind. Auch der potentiell geeignete Lebensraum für die Zauneidechse liegt nicht in dem auf der Planzeichnung grün (Grünland) markierten, über vier Grundstücke verlaufenden, mit gemähtem Rasen und diversen Gehölzen bewachsenen Streifen östlich meiner Garage, sondern südlich davon und weiter nach Osten verlaufend in der verwilderten Brennessel-, Gestrüpp-, Altgras- und Schotterfläche am Nordrand (genau solche Vegetation und Brachfläche liebt die Zauneidechse nämlich) des als Lagerplatz für Baumaterialien und Schutt genutzten Grundstücks. Dieses soll, trotz des Ausschlusses von Nebenanlagen, bis zur nördlichen Grenze mit Garagen bebaut werden. Richtung Westen soll dieser gelb markierte Streifen zugeteert und so gut wie lückenlos überbaut werden, während wir Anlieger anscheinend nicht einmal temporär eine Wäschespinne aufstellen dürfen sollen, obwohl der als Habitat geeignete Bereich laut der Gutachten gar nicht in unseren Grundstücken liegt! Wer weiß, was noch alles unter den Begriff Nebenanlage fällt. Ich fand Hinweise, dass Einfriedungen und selbst Gartenmöbel oder herumliegendes Kinderspielzeug Nebenanlagen bzw. untergeordneten Nebenanlagen hinzugerechnet werden. Jetzt wird mir klar, weshalb einer der Bauherren (oder war das die Zauneidechse?) vor ein paar Wochen so interessiert über die Zäune in unsere Gärten geblickt hat.

Hier wird offensichtlich ein für die potentielle Arterhaltung schützenswerter Bereich, der wohlgemerkt vollständig innerhalb des Baugebietes liegt, kurzerhand willkürlich nach Norden, in die Gärten der Anlieger, verschoben und die Nutzungsmöglichkeit ihrer Grundstücke massiv eingeschränkt um die geplante Bebauung in vollem Umfang, bis zur Grundstücksgrenze durchführen zu können. Das kommt doch einer Enteignung nahe!! Da der schützenswerte Bereich eindeutig außerhalb meines und auch der benachbarten Grundstücke liegt, ist der Ausschluss von Nebenanlagen innerhalb meines Grundstücks nicht nachvollziehbar und geht wirklich zu weit. Deshalb widerspreche ich hiermit in aller Deutlichkeit dem geplanten Ausschluss von Nebenanlagen innerhalb meines Grundstücks und verlange die sofortige Änderung des Planes und den Verzicht auf diesbezügliche Festsetzungen.

8. Artenschutz/ Fledermäuse:

Spät abends sehe ich zu Hause regelmäßig Fledermäuse. Sie sind also nicht nur potentiell, sondern tatsächlich vorhanden und ich hoffe sehr, dass beim Abriss des alten,

ehemaligen Hauses der verstorbenen Schwestern Wecker darauf Rücksicht genommen wird, da ich es für sehr wahrscheinlich halte, dass durch den langen Leerstand und mehrere Einschupfmöglichkeiten Fledermäuse ihr Zuhause oder Winterquartier im Gebäude gefunden haben.

9. Artenschutz/ Vögel:

Aufgrund der zahlreichen Gehölze in der Umgebung sind viele Vogelarten hier nicht nur auf Kurzbesuch, sondern haben definitiv ihre Brutstätten im nahen Umfeld, nicht nur potentiell. Oftmals kommen Altvögel mit ihrem Nachwuchs an die Futterstellen in meinem Garten, die ich ganzjährig mit hochwertigem Wildvogelfutter besicke. Darunter sind vor allem Sperlinge, Blaumeisen, Kohlmeisen, Buchfinken/ Grünfinken, Hausrotschwanz, Tannenmeisen, Stieglitz, Buntspechte, Grünspechte, Zaunkönig, Ringeltaube, Kernbeisser, Amseln, Stare und Elstern. Es ist zu befürchten, dass sie durch die erschreckende Art der geplanten Bebauung für immer aus unserem Dorf, das bei Umsetzung der viel zu umfangreichen Baumaßnahmen keines mehr sein wird, verschwinden.

10. Zusammenfassung:

Obwohl mir ja bereits beim Vortragen meiner Bedenken und Einwände im Bauamt von Herrn Dirlenbach gesagt wurde, dass "frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung kein Wunschkonzert" sei, wünsche ich mir, dass Sie bei der Fertigstellung der Planung versuchen, sich in meine Lage zu versetzen und bezüglich meiner Punkte 2., 6. und 7. entsprechende Änderungen vornehmen, auf eine Überplanung insgesamt verzichtet wird, mir und den anderen Anliegern als Hauptbetroffene und durch das Projekt stark Benachteiligte in unserer Position als "Schutzgut Mensch" die gebührende Rücksichtnahme entgegengebracht und sicher gestellt wird, dass mein Anwesen trotz der geplanten, weitreichenden Baumaßnahmen, sollten sie stattfinden, unversehrt bleibt. Das Gefühl von Geborgenheit werde ich in meinem Zuhause künftig nicht mehr haben können. In der Zwischenzeit erlaube ich mir zu hoffen und zu beten, dass ein Wunder geschieht, damit dieser Bebauungs-Albtraum nicht bittere, unumkehrbare Realität für Pasenbach und mich wird

Beschluss:

Zu 1.:

Der Bebauungsplan setzt als Grundflächenzahl Werte zwischen 0,28 und 0,45 an. Dies entspricht den üblichen Werten für Pasenbach. Die festgesetzten Grundflächen dürfen – in Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu 0,60 (EH/DH) bzw. bis zu 0,80 (MFH) erhöht werden. Die zulässige Verdichtung ist damit im Rahmen der für Pasenbach üblichen Werte; auch auf dem Grundstück der Einwenderin findet sich eine Versiegelung im Bereich von 0,60.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind neben den Satteldächern zulässig. Das ist in den rechtlichen Vorgaben zum Umgang mit Regenwasser begründet. Auf solchen Dächern ist eine Begrünung und damit eine Pufferung des Regenwassers möglich. Die Pufferung des Regenwasserabflusses auf Dächern verbessert das lokale Klima und wirkt als natürliche Wärmedämmung für die Gebäude. Die Baukultur hat sich an die geänderten Verhältnisse anzupassen.

Bei den angesprochenen drei Vollgeschossen handelt es sich um eine in Pasenbach bereits vorhandene Geschossigkeit. Zudem dient eine höhere Geschossigkeit dem

Flächenspargebot.
Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.:

Die Gemeinde begrüßt die freiwillig durchgeführten Bepflanzungen und deren Pflege auf dem Privatgrundstück. Die Qualität der Hecken hat eine Bedeutung für den Artenschutz erlangt.

Den Wünschen wird im Übrigen im Wesentlichen nachgekommen, vgl hierzu den eingangs gefassten Grundsatzbeschluss der Gemeinde.

Zu 3.:

Die Einsehbarkeit des Grundstücks durch die Nachbarn ist auch heute schon gegeben. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Pasenbach Süd Nr. 2“, der in diesen Bebauungsplan integriert ist, wurden schon Gebäude an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Westlich des Grundstücks befinden sich die geplanten Gebäude in einem großen Abstand zur bestehenden Wohnbebauung. Eine Beschattung des bestehenden Wohngebäudes ist nicht zu befürchten.

An der Grundstücksgrenze sind nach den Festsetzungen drei Stellplätze sowie zwei Längsparker vorgesehen. Diese Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, sind jedenfalls nicht unzumutbar.

Der Gemeinde ist bewusst, dass die hier entstehende Wohnbebauung eine andere Qualität für die Einwanderin hat, als die bisher unbebauten Flächen. Die mit der Planung verfolgten Ziele rechtfertigen aber die Qualitätseinbußen, die ohnehin jedenfalls im zumutbaren Bereich liegen.

Zu4.:

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei der Errichtung von Wohngebäuden um in dem hier gegebenen Umfeld übliche Baumaßnahmen handelt. Die Auswirkungen von Baustellen sind in speziellen Vorschriften geregelt und zum Teil beschränkt, um einen zumutbaren Bauablauf sicherzustellen. Die Bauausführung und -durchführung ist in einem Bebauungsplan nicht regel- und auch nicht festsetzbar.

Zu 5.:

Die Besorgnis bezüglich des anfallenden Oberflächen- und Sickerwassers ist aufgrund der in der jüngeren Vergangenheit wahrnehmbaren Starkregenereignisse verständlich aber unbegründet. Alle Entwässerungsanlagen werden auf Grundlage eines umfangreichen Entwässerungskonzeptes nach den anerkannten Regeln der Technik dimensioniert und gebaut.

Es wird auf die Hinweise durch Text Punkt 9 „Wasserrecht“ verwiesen.

Zu 6.:

Eine allgemeine Gefährdung durch Straßenbäume ist nicht gegeben. Bezüglich der

Pflanzabstände ist festzustellen, dass diese auch durch die Antragstellerin einzuhalten sind.

Die Gemeinde entspricht dennoch dem Antrag, auf die Straßenbäume entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu verzichten, Anstelle der Bäume mit Rasenflächen werden Bodendecker gepflanzt.

Zu 7.:

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde zunächst vor allem städtebauliche Interessen; ausschließlich private Interessen werden nicht verfolgt.

Zur Sicherung des potentiellen Lebensraums der im Planungsgebiet vorkommenden Zauneidechse ist es erforderlich, Eingriffe und Störungen zu verhindern. Gleichzeitig ist es erforderlich, dem Lebensraum eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben. Das Verbot von Nebenanlagen ist somit folgerichtig und erstreckt sich auf alle Grundstücke entlang des in der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung ausgewiesenen Bereichs. Das gilt auch für die Neubebauung. Letztlich ist dies eine Vorgabe des Artenschutzes (BNatSchG), an der die Gemeinde nichts ändern kann.

Die kritisierte Zulässigkeit von Garagen ist nachvollziehbar, Diese war nicht abwendbar, da der Grundeigentümer bereits ein Baurecht für diese Garagen auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pasenbach Süd Nr. 2“ besitzt.

Die Nebenanlagen sind in § 14 BauNVO geregelt.

Die festgesetzten Grünflächen und Verbotsbereiche für Nebenanlagen werden für dieses und die östlich angrenzenden Grundstücke zurückgenommen. Die Verpflichtung zur Einhaltung der Regeln des Natur- und Artenschutzes besteht unabhängig vom Bebauungsplan weiter.

Zu 8. und 9.:

Der Schutz der Arten ist im Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Dazu zählt auch der Schutz von geschützten Arten und von Brutstätten.

Vor dem Abbruch von Gebäuden und notwendiger Fällungen von Bäumen und Gehölzen sowie Eingriffen in Wiesen ist eine qualifizierte Begutachtung gesetzlich vorgeschrieben. Sollten Arten betroffen und Eingriffe unvermeidlich sein, ist zwingend ein Ausgleich herzustellen.

Zu 10.:

Der Wunsch nach Beibehalt des Ist-Zustandes ist verständlich. Aber zur Sicherstellung einer guten Versorgung der gesamten Bevölkerung mit Wohnraum und zum Erhalt der Landwirtschaft in Pasenbach werden Änderungen erforderlich. Die damit für die Einwanderin entstehenden Belastungen sind in Anbetracht der mit der Planung verfolgten Ziele und der Geeignetheit der Flächen im weiteren Sinne einer Nachverdichtung zumutbar und hinzunehmen.

Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0

2.2 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- 2. Stellungnahme der Öffentlichkeit - Schreiben vom 31.08.2024

Stellungnahme:

Hiermit legen wir Widerspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans „Pasenbach zwischen Kreisstraße und Barth-/Rita-Mayr-Straße" mit Grünordnungsplan sowie gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplans vom 31.10.2000 ein, wie in Ihrem Schreiben vom 25.07.2024 beschrieben.

Wir sind mit den vorgeschlagenen Änderungen nicht einverstanden und bitten um eine erneute Überprüfung der Pläne. Die geplanten Änderungen hätten negative Auswirkungen auf die Lebensqualität und den Wert unseres Grundstücks.

Insbesondere möchten wir darauf hinweisen, dass am 15.06.2020 um 09:30 Uhr während des Bausprechtags eine Bebauung auf dem betroffenen Grundstück (Flurnummer 3) zugesichert wurde.

Bitte bestätigen Sie uns den Eingang dieses Schreibens und informieren Sie uns über die weiteren Schritte. Wir erwarten eine schriftliche Bestätigung der erneuten Prüfung und Ihre Stellungnahme bis zum 16.09.2024.

Sollte unserem Widerspruch nicht stattgegeben werden, behalten wir uns vor, rechtliche Schritte einzuleiten und die zuständige Aufsichtsbehörde zu informieren.

Beschluss:

Bezüglich der Festsetzung der Bäume gilt der eingangs gefasste Grundsatzbeschluss.

Eine Bebauung des Grundstücks ist weiterhin möglich. Der nördliche Grundstücksteil ist auch heute schon nur bedingt bebaubar. Einer Bebauung stehen artenschutzrechtlich relevante Baumbestände sowie die fehlende Erschließung einer Bebauung in dritter Reihe entgegen.

Um das Baurecht nicht zu mindern, wurde die baumbestandene Fläche als Dorfgebiet festgesetzt und nicht als private Grünfläche. Die Gemeinde wird entgegen des Wunsches der Unteren Naturschutzbehörde daran festhalten.

Eine Verschlechterung der Lebensqualität ist nicht gegeben.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

2.3 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- 3. Stellungnahme der Öffentlichkeit - Protokoll vom 22.08.2024

Stellungnahme:

Wie im heutigen Termin besprochen bitte im Bebauungsplan "Pasenbach zwischen Kreisstraße und Barthstraße/ Rita-Mayr-Straße" im Planungsabschnitt 2 die Eigentümerwege in Privatstraßen ändern.

Beschluss:

Dem Wunsch wird entsprochen.

Da dieser Sachverhalt auch in anderen Bereichen des Planungsgebiets gegeben ist, wird generell auf die Festsetzung von Privatstraßen bzw. Eigentümerwegen verzichtet, soweit die Festsetzung – wie hier – für eine ordnungsgemäße Erschließung nicht erforderlich ist.

Die Gemeinde empfiehlt dringend, die Nutzungsrechte der Privatstraßen privatrechtlich zu regeln. Dies vermeidet spätere Unstimmigkeiten bei den Eigentümern.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

2.4 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße" **- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen** **- 4. Stellungnahme der Öffentlichkeit - Schreiben vom 05.09.2024**

Stellungnahme:

Unsere Grundstücke mit der Flur Nr. 198, 198/1, 198/2, 198/3 in Pasenbach liegen im Gültigkeitsbereich des oben genannten geplanten Bebauungsplans.

Gegen den Bebauungsplan und den Grünordnungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Für unsere Grundstücke mit der Flur Nr. 198, 198/1, 198/2 und 198/3, Pasenbach wurde im Zuge der Erstellung des oben genannten Bebauungsplans auch ein Grünordnungsplan erstellt.

Unsere Einwendungen richten sich in erster Linie gegen die Festsetzung von Teilflächen unserer Grundstücke als private Grünflächen (Ziffer 8.1.) in denen Nebenanlagen ausgeschlossen sind (4.9.).

Mit diesen Festsetzungen wird in unser grundrechtlich geschütztes Eigentum (Art. 14 Grundgesetz) eingegriffen.

Während anderen Eigentümern im Plangebiet lediglich Vorteile zuteil werden, entstehen uns durch die beabsichtigte Planung lediglich Nachteile - und sei es im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung unter anderen rechtlichen Rahmenbedingungen.

Das Abwägungsgebot § 1 Abs. 7 BauGB ist aus unserer Sicht verletzt.

Hilfsweise, für den Fall, dass kein Verstoß gegen das Abwägungsgebot vorliegen sollte:

Sämtliche Bäume und Sträucher auf dem Grundstück wurden aufgenommen und in verschiedene Kategorien eingestuft.

Es handelt sich hierbei um unseren privaten Garten, größtenteils Obstgarten. Wir widersprechen generell der Unterschutzstellung unserer Bäume, Hecken und Sträucher.

Neben eines Baums (Walnussbaum Nr. LI091) wurden auch sämtliche Obstbäume und Sträucher der „Kategorie 1: Erhaltung erforderlich“ zugeordnet.

In unserem Garten befinden sich einige bereits neu gepflanzte Obstbäume, allerdings auch einige alte und beschädigte Obstbäume (z.B. Baum Nr. L1090, L1089, L1087, LI078, L10645, L1065). Die jüngeren Obstbäume wurden vor Kurzem erst neu gepflanzt, da bereits absehbar war, dass einige alte Obstbäume in naher Zukunft vergreisen werden. Diese alten Bäume tragen bereits jetzt teilweise keine Früchte mehr. Zudem sind die bereits eigenständig von uns als Ersatz gepflanzten Bäume nun auch als „Kategorie 1: Erhaltung erforderlich“ gekennzeichnet. Die Einstufung der alten Obstbäume in die „Kategorie 1: Erhaltung erforderlich“ ist zumindest aus baumpflegerischer Sicht für uns nicht nachvollziehbar. Im Anhang finden Sie einige Bilder der alten Obstbäume zur Verdeutlichung des aktuellen Zustands der Bäume.

Die alten Obstbäume sind in einem derart maroden Zustand, dass eine Erhaltung bzw.

Pflege unmöglich ist bzw. in einigen Fällen sogar ein Risiko der Verkehrssicherheit darstellt und so schnell wie möglich beseitigt werden müssten um die Sicherheit zu gewährleisten. Der im Sturm im August 2023 stark beschädigte Zwetschgenbaum (siehe Fotos anbei) stellt ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar. Uns ist viel daran gelegen den Obstbaumbestand im Garten zu erhalten und zu pflegen, allerdings macht die Vorschrift bzw. Einstufung zur Erhaltung und Pflege solcher Bäume für uns keinen Sinn. Es sollte zumindest klar im Grünordnungsplan formuliert sein, dass eine Fällung von alten und/oder kaputten, beschädigten Bäumen durch den Grundstückseigentümer im eigenen Ermessen möglich ist, ggf. noch in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich des Artenschutzes.

Eine vorgeschriebene Nachpflanzung für die Bäume der „Kategorie 1: Erhaltung erforderlich“ ist für uns nicht nachvollziehbar. Speziell die Vorgabe der Nachbepflanzung mit der. „Mindestpflanzqualität, Hochstamm 3xv, Stammumfang 18-20 cm“ ist für die Obstbäume unserer Ansicht nach nicht zumutbar. Diese Auflage zur Nachbepflanzung würde einen unzumutbaren Kostenaufwand für die Eigentümer solcher Grundstücksflächen nach sich ziehen. Zudem ist die Beschaffung von heimischen Obstbäumen in dieser Größenordnung äußerst schwierig.

Wir beantragen daher, die Pflicht zur Nachpflanzung von Bäumen dieser Art Im Bebauungsplan (Absatz 11) nicht vorauszusetzen, sondern dem Eigentümer die Freiheit einzuräumen alte, beschädigte Obstbäume aus dem Bestand zu entfernen.

Im Zuge der Erstellung des Grünordnungsplans wurden außerdem einige Sträucher aufgezeichnet, die wild aufgegangen und über die Jahre gewachsen sind (z. B. Haselnusssträucher, Hartriegel). Es sollte den Grundstückseigentümern zumindest freigestellt sein, diese wild gewachsenen Sträucher zur ordentlichen Bewirtschaftung des Grundstücks (z. B. das Beseitigen der Sträucher zur Durchfahrt von Maschinen) zurückzuschneiden oder zu beseitigen.

Wir widersprechen außerdem der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wonach ein erheblicher Bereich unserer Grundstücke als „Grünfläche“ kategorisiert wird. Die Grenze der „Grünfläche“ ist unserer Meinung nach zu großzügig eingezeichnet. Es handelt sich hierbei um unseren Privatgarten und nicht um eine öffentliche Grünfläche.

Für eine Besichtigung der örtlichen Gegebenheiten, z. B. gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde und Vertretern der Gemeinde Vierkirchen sind wir gerne bereit um eine für alle Beteiligten ganzheitliche Lösung für diesen Grünbestand zu finden.

GR Sperr und GR Drexler regen an, die private Grünfläche noch weiter zu verringern.

Rechtsanwalt Beisse weist darauf hin, dass dieses eine artenschutzrechtliche Vorgabe sei und die seitens der Gemeinde nicht umgangen werden kann.

GR Seitz stellt klar, dass lediglich Festsetzungen getroffen sind, die den heutigen Bestand widerspiegeln.

Beschluss:

Bezüglich der Festsetzung der Bäume gilt der eingangs gefasste Grundsatzbeschluss.

Die Feststellung, dass der festgesetzte Mindeststammumfang bei Obstbäumen überzogen ist, ist richtig und war so nicht beabsichtigt. Die Festsetzung C 11.1 letzter Absatz wird wie folgt ergänzt:

„Die Mindestpflanzqualität gilt nicht für Obstbäume.“

Der in den Festsetzungen 11.1 und 11.5 geforderte Stammumfang wird auf 12 – 14 cm reduziert.

Die Begründung 5.9.2 Ziff. 3 zu den Festsetzungen für die Grünordnung wird wie folgt ergänzt:

„Obstbäume werden von der Größenvorgabe für Ersatzpflanzungen ausgenommen, da diese nur in kleineren Größen erhältlich sind.“

Die als zu erhaltende Bäume festgesetzten Bäume oder die in der Gehölzbeurteilung als erhaltenswert gelisteten Bäume sind artenschutzrechtlich besonders schützenswert. Dabei spielt es keine Rolle, welcher Art diese Bäume sind. Bei einem Ausfall sind diese Bäume zwingend nachzupflanzen.

Eine öffentliche Grünfläche wird auf den Grundstücken der Einwender nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt (und auch nicht durch den Flächennutzungsplan dargestellt)

Die private Grünfläche wurde auf das Mindestmaß gemäß artenschutzrechtlicher Voruntersuchung verkleinert.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 10 Nein 3

2.5 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- 5. Stellungnahme der Öffentlichkeit - Schreiben vom 04.09.2024

Stellungnahme:

gegen diesen Bebauungsplan „zwischen Barth-/ Rita-Mayr-Straße und Kreisstraße“/ Grünordnungsplan legen wir Widerspruch ein.

Kirchenpfleger:

In Vertretung als Kirchenpfleger keinerlei Einschränkungen beim Glockengeläut

- Viertelstündlicher Schlag
- Stundenschlag
- Gebetsläuten morgens/abends
- Mittagsgeläut 12Uhr
- Samstag 15 Uhr Feierabendgeläut
- Gottesdienste ...

Ersatz für Kirchenparkplätze.

Privatperson:

Keine Baumschutzverordnung in der Gemeinde, wo bleibt die Gleichberechtigung???

Ich bin am Baugebiet in keinsten Weise beteiligt und werde keinerlei Auflagen oder Einschränkungen auf meinem Grundstück dulden!

Warum werden meine Grundstücke Fl.-Nr. 211 und 17 ohne mein Wissen und Einverständnis überplant?

Baumschutz/Nachpflanzung

- Ich habe keine Streuobstwiese gemeldet! Ich besitze einen Obstgarten!
- Bäume in Nähe vom Wohnhaus
- Gefahr in Vollzug bei Sturm
- Abbruch durch Sturm, höhere Gewalt z.B. Schneebruch, Altersschwäche, Morsch, wieder bei Neupflanzung
- Erhebliche Kosten 18-20cm Umfang ca. 500-1000€, in Deutschland nicht erhältlich

Obstbäume Generationen übergreifend

- Vorliebe für bestimmtes Obst, Apfel, Birne, etc.
- Begrenzter Obstverbrauch
- Keine Abgabe von Fallobst am Wertstoffhof möglich
- Fäulnis am Boden
- Erhebliches Wespenaufkommen
- Erhebliches Blätteraufkommen (Herbst) Blätterfall
- Bei Zuschnitt der Bäume auf verträglichen Obstverbrauch → katastrophaler furchtbarer Anblick
- Bereits kaputte, beschädigte, marode Bäume nicht schützenswert (siehe Anhang)
- Falsche Baumarten aufgenommen
- Hühner fressen jegliches Kleingetier (karierte Fläche)

Ganzjährige Weidehaltung auf Fl.-Nr. 211

Oberflächenentwässerung

- Fläche des Baugebietes Erosionsschutzkataster Wasser 2
- Akute Schwemmgefahr vom Baugebiet hangabwärts auf Fl.-Nr. 211
- Ich möchte nicht, dass das Wasser auf mein Grundstück läuft, weil es die Gullis auf den versiegelten Flächen in kurzer Zeit nicht aufnehmen können und somit über den Sickerschacht und Kanal abgeleitet werden kann.
- Bei Starkregen in kurzer Zeit, Wasseraufnahme in Sickerschacht, Kanal nicht mehr möglich
- Dies ist bei immer mehr Wetterextreme immer häufiger

Verkehrsberuhigung Rita-Mayr-Straße

- Hofdurchfahrt gefährlich
- Gefährliche Einmündung/keine Sicht Barthstraße/Rita-Mayr-Straße und Rita-Mayr-Straße/Sonnenstraße
- Schmale Straße sehr eng mit Fußgänger und Gegenverkehr
- Straße oft zugeparkt von Kirchen- und Friedhofsbesuchern
- Keine Einsicht auf die Straße wegen Gebäude

Über GR Drexler wurde der Wunsch geäußert einen Teil der landwirtschaftlichen Fläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 211 als private Grünfläche festzusetzen.

Beschluss:

Kirchenpfleger:

Die Frage des Glockenlätens ist nicht Gegenstand des Verfahrens und wird durch zusätzlich entstehende Wohnnutzung nicht weiter eingeschränkt.

Bezüglich des sogenannten Kirchenparkplatzes ist festzustellen, dass die seitens der Gemeinde temporär bereitgestellte Fläche nie ein offizieller Parkplatz war. Das Anliegen ist verständlich. Die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze obliegt im vorliegenden Fall der Kirche.

Privatperson:

Ein Bebauungsplan kann auch ohne Zustimmung des Grundeigentümers aufgestellt werden, für die Beteiligung u.a. von Grundstückseigentümern ist ein formalisiertes Verfahren §§ 3ff. BauGB vorgesehen. Ein städtebaulicher und fachplanerischer Grund liegt für die Einbeziehung vor. Die Fläche der Flurnummer 211 ist im Erosionsschutzkataster Wasser 2 gelistet. Von Ihr geht eine akute Schwemmgefahr für das Baugebiet hangabwärts aus.

Bezüglich der Festsetzung der Bäume gilt der eingangs gefasste Grundsatzbeschluss.

Der Obstgarten zur freien Landschaft hin wird in der Ökologie als Streuobstwiese bezeichnet. Das hat keine Auswirkung auf die Nutzung.

Dem Belang bezüglich des Baumschutzes und der Nachpflanzung wurde bereits im Beschluss zu den Einwendungen der 4. Stellungnahme entsprochen.

Die Besorgnis bezüglich des anfallenden Oberflächen- Sickerwassers ist aufgrund der in der jüngeren Vergangenheit wahrnehmbaren Starkregenereignisse verständlich aber unbegründet. Alle Entwässerungsanlagen werden auf Grundlage eines umfangreichen Entwässerungskonzeptes nach den anerkannten Regeln der Technik dimensioniert und gebaut.

Der landwirtschaftliche Betrieb hat sich beiden Seiten der Rita-Mayr-Straße angesiedelt. Mit diesem „Bestand“ muss der Betrieb auskommen. Durch die Bauleitplanung kann keine Änderung erfolgen und ein eventuell dadurch erhöhtes Verkehrsaufkommen wird die Situation nicht weiter verschärfen. Der Landwirtschaftsbetrieb ist so zu betreiben, dass eine Gefährdung des öffentlichen Straßenverkehrs jetzt und auch zukünftig ausgeschlossen ist. Die Gemeinde Vierkirchen wird in der Rita-Mayr-Straße per verkehrsrechtliche Anordnung die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h reduzieren, um das angesprochene Gefährdungspotenzial zu mindern.

Wunschgemäß wurde eine Teilfläche im Westen des Grundstückes mit der FI-Nr. 211 Gemarkung Pasenbach als private Grünfläche festgesetzt.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

**2.6 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-
/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- 6. Stellungnahme der Öffentlichkeit - Schreiben vom 04.10.2024**

Stellungnahme:

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Pasenbach Süd Nr I“ bezüglich der Baumschutzverordnung, bzw. der von Ihnen vorgegebenen Bäume in meinem Garten, die zu erhalten wären.

Irgendwann, der Zeitpunkt ist ungewiss, habe ich vor nach §34 in dieses Grundstück mit der Flur-Nr. 224/2 ein Haus zu bauen.

Durch die Festsetzung im Bebauungsentwurf kommt es für mich zu massiven Einschränkungen und fast zur Unmöglichkeit einer ordentlichen Bebauung.

Ich habe in einer beiliegenden Kopie des Entwurfs die von Ihnen festgesetzten Bäume durchkreuzt, gegen deren Festsetzung ich Einspruch erhebe.

So hoffe ich von Ihnen zu hören, wie Sie oder wir weiter verfahren?

Des Weiteren beschwere ich mich hiermit auf das Äußerste bei Ihnen und Herrn Dirlenbach, über die Handhabung der Informationsweitergabe an mich als Eigentümer dieses Grundstücks.

Sie können zum einen nicht mein Grundstück betreten und Vermessungen vornehmen ohne mich um Erlaubnis zu fragen. Sie waren schon auf meinem Grundstück bevor die Ankündigung kam, habe ich von meinem Nachbarn erfahren. Zum anderen dann Verbote und Festsetzungen erteilen ohne mich persönlich darüber zu informieren. In dem Fall gehe ich davon aus, dass ich nicht eine „Holschuld“ bezüglich Informationen habe, sondern Sie eine „Bringschuld“! Diese Festsetzung hat für mich ja eine erhebliche Einschränkung und ich werde nicht einmal darüber informiert. Das ist eine unmögliche Art der Handhabung.

Ich werde mich diesbezüglich noch persönlich bei Herrn Dirlenbach und höheren Bereichen beschweren.

Beschluss:

Wir nehmen an, dass sich die Einwendungen gegen den vorliegenden Bebauungsplan und nicht den angegebenen wenden.

Die Gemeinde bittet die Defizite im Informationsfluss zu entschuldigen. Insbesondere trifft das den Umstand, dass die Ankündigung der Vermessung wohl verspätet zu Ihnen gelangte. Ein Betretungsrecht ergibt sich aus § 209 BauGB.

Die Frage der Beteiligung ist formalisiert in §§ 3ff. BauGB geregelt. Die Vorgaben hierzu hat die Gemeinde eingehalten.

Ein eventuell bestehendes Baurecht auf dem einwenderischen Grundstück nach § 34 BauGB kann jedoch zum einen durch den artenschutzrechtlich relevanten Bewuchs eingeschränkt sein. Zum zweiten erscheint das Baurecht erheblich durch die fehlende Erschließung des Grundstücks mit der Flurnummer 224, Gemarkung Pasenbach, eingeschränkt zu sein. Dessen Erschließung erfolgt über die Flurnummer 224/2 ohne öffentlich-rechtliche Widmung. Damit ist das Grundstück mit der Flurnummer 224 derzeit nicht erschlossen. Dieser Zustand trat durch eine Grundstücksteilung ein, die nach der Errichtung des Wohngebäudes auf der Flurnummer 224 erfolgte.

Dem Wunsch entsprechend wird die Flurnummer 224/2, Gemarkung Pasenbach, aus dem Umgriff des Bebauungsplans herausgenommen. Damit werden keine Festsetzungen für dieses Flurstück getroffen.

Bezüglich der Festsetzung der Bäume gilt der eingangs aufgestellte Grundsatzbeschluss.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

2.7 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"

- **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**
- **Beschluss zur Billigung, öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

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

- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
- Regionaler Planungsverband München
- Bayernwerk
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Altogruppe
- Bund Naturschutz Bayern e. V., Ortsgruppe Vierkirchen
- DB Services Immobilien GmbH
- Münchner Verkehrstarifverbund GmbH
- Zweckverband zur Wasserversorgung Freising Süd
- DB Station & Service AG
- Pfarrverband Vierkirchen/Weichs
- Kreisjugendring Dachau
- Gemeinde Petershausen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Bayerischer Bauernverband
- Jagdschutz- und Jägerverein Dachau e. V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Energienetz Südbayern GmbH
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Staatliche Bauamt Freising
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn

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.

- Energie Südbayern GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Gemeinde Röhrmoos
- Markt Markt Indersdorf
- Gemeinde Weichs

Von nachfolgend aufgeführten Behörden gingen folgende Stellungnahmen ein:

Zur Kenntnis genommen

- 2.8 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"**
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Regierung von Oberbayern SG 24.2 - Schreiben vom 21.08.2024

Stellungnahme:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Gemeinde beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für eine Weiterentwicklung des Ortsteils Pasenbach im Hinblick auf Wohnbau, temporäres Wohnen, gewerbliche Entwicklung in Form kleiner wohnungsnaher Gewerbeeinheiten sowie des Erhalts landwirtschaftlicher Betriebe als prägender Faktor der Siedlungsstruktur.

Der Planumgriff beträgt ca. 10,4 ha und befindet sich im Westen des Ortsteils Pasenbach, nördlich der Kreisstraße DAH 9. Das Plangebiet erstreckt sich zu einem großen Teil auf bereits als Misch- und Dorfgebiet dargestellte Flächen, die nun einheitlich als Dorfgebiet festgesetzt werden sollen. Darüber hinaus sollen zusätzliche Flächen neu als Dorfgebiet festgesetzt werden, insbesondere im Südwesten und Südosten des Umgriffs. Hinzu kommen Festsetzungen von Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen sowie Flächen für Gemeinbedarf (kirchliche Zwecke).

Das Plangebiet ist in 6 Abschnitte gegliedert. Die Planungsabschnitte 1, 3 und 5 sind bereits bebaut und werden lediglich als Dorfgebiet konkretisiert.

Planungsabschnitt 2 (Bebauungsplanteil „Pasenbach West“) betrifft neben Wohnbebauung mit 4 Bauräumen bzw. 8 Doppelhäusern eine notwendige Friedhofserweiterung und Festsetzungen in Bezug auf den Ortsrand.

Im Planungsabschnitt 4 (Bebauungsplangebiet „Pasenbach Süd 2“) sind Ergänzungen der bereits vorhandenen Bebauung durch Wohngebäude vorgesehen. Vorgesehen sind ca. 7 Bauräume für Doppelhäuser (14 WE) sowie weitere Nachverdichtung. Zusätzlich sind Änderung und Anpassung an die Erfordernisse des Artenschutzes erforderlich.

Planungsabschnitt 6 (Bebauungsplangebiet „Pasenbach Südwest“) betrifft den mittleren Bereich der für die Neubebauung mit Wohngebäuden vorgesehen ist. Geplant sind neben einem Bestandsgebäude 16 Bauräume mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie 1 Bauraum für mutmaßlich Geschosswohnungsbau mit 3 Gebäuden.

Im Parallelverfahren wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen, zu der separat Stellung genommen wird.

Bewertung

Im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung wurde auf den Umgang mit Flächenpotenzialen für Siedlungsentwicklung und die Notwendigkeit hingewiesen, den

Bedarf an Neuinanspruchnahme darzulegen (LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPIG und § 1 Abs. 3 BauGB). Für den Umgang mit Flächenpotenzialen bzw. als Reaktion auf mangelnde Verfügbarkeit von Flächen mit Baurecht wird die Festsetzung von Bauverpflichtungen auf Bebauungsplanenebene empfohlen.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, aber auch des Flächensparens und der Maßgabe einer nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung (RP 14 B II G 1.2 und 1.6 sowie LEP 3.1.1 G) wird generell empfohlen, sich zusätzlich zur Wohnbauentwicklung mit Einzel- und Doppelhäusern intensiv mit den Veränderungen der Altersstruktur zu beschäftigen und auch barrierefreie und altersgerechte Wohnformen zu schaffen, um für die Herausforderungen des demographischen Wandels vorbereitet zu sein.

Gemäß RP14 A I Z 2.2 sind bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorzusehen, um Voraussetzungen für sozial ausgewogenen, identitätsstiftende Strukturen zu schaffen.

Für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen sollen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigt werden (LEP 3.1.2 G, RP 14 B II Z 3.1). Der am Ort vorhandene S-Bahn-Anschluss ist diesbezüglich positiv zu bewerten. In Bezug auf die in der Begründung sowie den anliegenden Gutachten ausgeführten Belange des Immissionsschutzes wird auf die zuständige Fachstelle verwiesen.

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung vorbehaltlich des im Rahmen der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans geführten Bedarfsnachweises der Flächeninanspruchnahme sowie der Beachtung des o.g. Regionalplanziels zu preisgedämpftem Wohnen grundsätzlich nicht entgegen.

Beschluss:

Der Nachweis über das Erfordernis der Flächeninanspruchnahme wird in die Begründung aufgenommen.

Die Gemeinde beabsichtigt auf dem überwiegenden Teil der in ihrem Eigentum befindlichen Flächen gemeindlichen Wohnungsbau zu errichten. Die entstehenden Wohnungen werden hauptsächlich Personen zur Verfügung gestellt, die ein Beschaffungsproblem am freien Wohnungsmarkt haben. Die Vergabe erfolgt nach den Bestimmungen der Gemeinde.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

2.9 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange - Schreiben vom 27.08.2024

Stellungnahme:

Präambel:

Das BauGB müsste wie folgt zitiert werden: „zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl.2023 I Nr. 394)“.

Das Planzeichen 4.10 konnte in der Planzeichnung nicht gefunden werden.

Die Planungsabschnitte sollten definiert bzw. beschrieben werden oder auf einem separaten Plan dargestellt werden. Aufgrund der Farbe und der Überlappung durch andere Planzeichen sind die Abgrenzungen nicht klar erkennbar.

Es sollte geprüft werden, ob für einen Teilbereich ggf. als Art der Nutzung „Dörfliche Wohngebiete“ festgesetzt werden könnte.

Festsetzung 3.1: Die Grundflächenzahl ist in § 19 BauNVO geregelt. Um Korrektur wird gebeten.

Hinweis Nr. 8, Denkmalschutz:

Das Landesamt für Denkmalpflege ist am Verfahren – soweit noch nicht geschehen – zu beteiligen.

Planzeichnung: Planabschnitt 6, südliche Häuser:

Es fehlt eine Darstellung für TG, Garage, Stellplätze, Abfall etc. Um Ergänzung wird gebeten.

Planzeichnung: Darstellung von Parkplätzen (?) südlich der Fl.Nr. 222:

Unter den Festsetzungen konnte das Planzeichen nicht gefunden werden. Um Ergänzung wird gebeten.

Begründung Punkt 5.2.1, letzter Absatz, letzter Satz:

Der Wortlaut ist zu korrigieren.

Festsetzung 5.3 und Begründung 5.3.3:

Die Aussagen sind widersprüchlich und sollten in Einklang gebracht werden.

Umweltbericht, Punkt 1.2.6:

Es sollte auch das Baudenkmal (D-1-74-150-12) aufgenommen werden.

Beschluss:

Die Präambel wird angepasst.

Das Planzeichen 4.10, neue Nummerierung 4.4, befindet sich z. B. westlich der Grundstücksgrenze der Flurnummer 211 und nach der Überarbeitung auch auf den landwirtschaftlichen Flächen.

Für die Planabschnitte wird zur Klarstellung ein eigener Plan dem Bebauungsplan beigelegt. Auf diesem Plan werden auch die wassersensiblen Bereiche dargestellt (Beschluss zum WWA).

Die Festsetzung als Dorfgebiet wurde im Vorfeld sorgfältig mit der Festsetzung Dörfliches Wohngebiet durch die Gemeinde abgewogen. Die Festsetzung nach § 5a BauNVO kommt aufgrund der vorhandenen Strukturen – „nur“ Haupterwerbsbetriebe – nicht in Frage.

Das Planzeichen P für Parkplätze ist unter 5.2 der Planzeichenerklärung – Festsetzungen zu finden.

Festsetzung 3.1 wird korrigiert.

Das Landesamt für Denkmalschutz wurde beteiligt.

Im Planabschnitt 6 südliche Häuser;

In den Bereichen, in denen keine überbaubaren Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgewiesen wurden, sind diese ausschließlich innerhalb der festgesetzten

Baugrenzen zulässig.
Der Tippfehler wird korrigiert.

Die Begründung wird an die Festsetzung angepasst.

Das Baudenkmal wird in den Umweltbericht aufgenommen.

Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0

2.10 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Dachau, Bauordnung - Schreiben vom 14.08.2024

Stellungnahme:

- Es ist ein geeigneter Höhenbezugspunkt für jedes Bauvorhaben anzugeben. Entweder eine max. Höhe über NN oder ein Verweis auf Höhe max. 30 cm über Erschließungsstraße. So ist die Angabe zu undefiniert
- Alle Bauräume sind zu Vermaßen, auch zu den Grundstücksgrenzen
- Soll wirklich alles als MD eingestuft werden? Wie wird die Durchmischung dann gewährleistet?

Beschluss:

Für die Bauräume wird eine verbindliche Höhe über NN festgesetzt. Gleichzeitig wird in den Festsetzungen eine Toleranz von $\pm 0,30$ m zugelassen. Die Toleranz ist aufgrund des Geländes und noch fehlenden Straßenplanung erforderlich, damit die Bauwerber ihre Zufahrten nach dem Stand der Technik errichten können.

Alle Bauräume sind bemaßt. Die Maßketten befinden sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs. Der Aufbau ist analog der Bemaßung eines Gebäudeplans.

Das Plangebiet weist insgesamt die Qualität eines Dorfgebietes – MD – auf und soll dies auch zukünftig tun. Die in § 5 Abs. 1 BauNVO genannte Gebietsphysik ist heute vorhanden und soll erhalten bleiben. Auch wenn mit dem Bebauungsplan eine Verstärkung der wohnbaulichen Nutzung im Gebiet ermöglicht wird, bleibt der Nutzungsmix eines Dorfgebiets in Qualität und Quantität vorhanden.

Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0

2.11 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Dachau, Umweltrecht - Schreiben vom 30.08.2024

Stellungnahme:

Wasserrecht

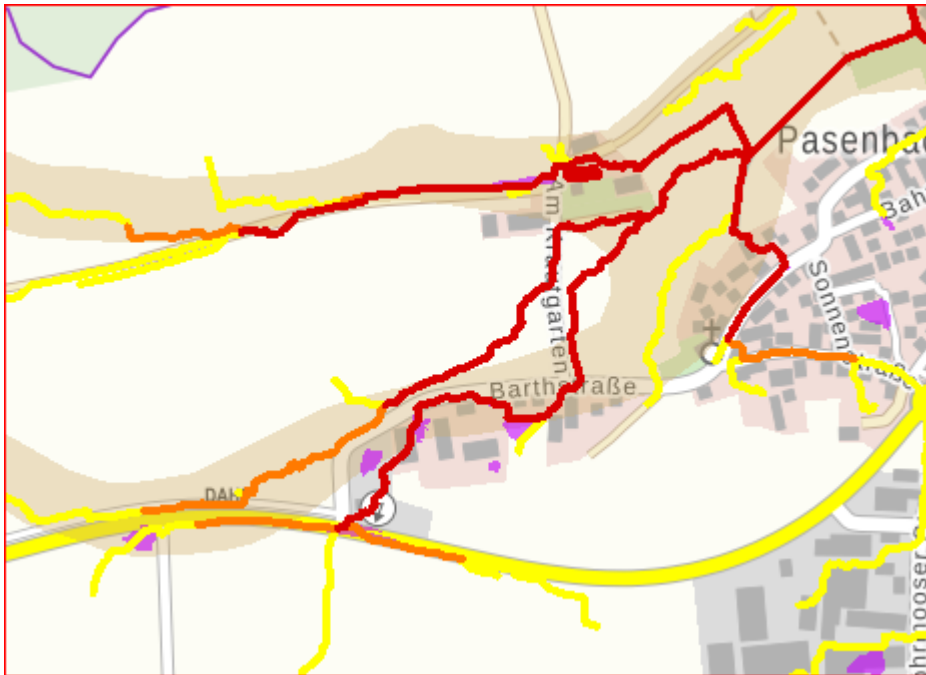
1. Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung unter 9.1. widersprechen sich;

Auf § 55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen. Danach ist anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. 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.

Wenn das Niederschlagswasser gedrosselt eingeleitet wird, kann es nicht mehr zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Ggf. sollten „Kombimodelle“ (unten Zisterne, oben Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung) festgesetzt werden (nicht nur als Hinweis).

2. Das Gebiet befindet sich auch in einem Bereich mit Sturzflutgefahr (siehe Abbildung).



Bei der Bauleitplanung oder im Einzelverfahren ist dies zu berücksichtigen.

Ggf. sollten Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen bei Neubauten vorgeschrieben werden (z.B. wasserdichte Kellerfenster u. ä.). Derzeit sind dies nur Hinweise unter 9.2.

Die Formulierung „sollten“ lässt hier zudem eine Wahlmöglichkeit.

Bodenschutz/Altlasten

Hier verweisen wir auf die Rückmeldung in der Mail vom 29.08.2024 (nochmal als Anlage beigefügt). Die Anfrage Bebauungsplan „Pasenbach zwischen Kreisstraße und Rita-Mayr-Straße, Barthstraße“ überschneidet sich mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der „Erstellung des Bebauungsplanes Pasenbach Süd Nr. 2“.

Beschluss:

Zu 1.:

Der Absatz in 9.1 wird wie folgt ergänzt:

Auf § 55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen. Danach ist anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich, kann das Niederschlagswasser in den Misch- bzw. Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden. Deshalb sind auf den hiervon betroffenen Parzellen Regenspeicherschächte zu errichten, um Regenrückhaltevolumen zu schaffen und das Kanalsystem hydraulisch zu entlasten. Hierbei steht das Volumen unterhalb der Abflussschleuse (Dauerstau) zur Brauchwassernutzung zur Verfügung, das Volumen oberhalb der Drossel dient der Regenrückhaltung.

Festsetzung werden als nicht zielführend erachtet, da den Grundeigentümern verschiedene Möglichkeiten im Umgang mit dem Niederschlagswasser offenstehen. Die gewählten Maßnahmen und die zugehörigen Berechnungen sind von den Grundeigentümern im Entwässerungsplan darzustellen. Diese werden in jedem Fall von der Gemeinde geprüft und genehmigt.

Zu 2.:

Die Hinweise unter 9.2 werden wie folgt geändert:

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.

Die Grundstückseigentümer haben das Gelände auf ihren Grundstücken so zu planieren, dass das Niederschlagswasser nicht in Richtung der Lichtschächte oder äußere Kellerabgänge abfließen kann. Diese dürfen nicht am Tiefpunkt angelegt sein, sondern müssen vom Grundstück aus höher liegen als die umgebende Anplanierung.

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.

Im Zuge der Erschließungsplanung werden Nachweise bzgl. der Überflutung geführt, um u.a. die Gefahr durch Sturzflut im geplanten Baugebiet zu berücksichtigen.

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird Sorge getragen, dass es zu keiner Verschlechterung der bestehenden Situation kommt, beziehungsweise wird bei der Planung berücksichtigt, das Gefährdungspotenzial für die bestehende Bebauung nicht zu erhöhen. Dies wird ebenfalls im Rahmen der Überflutungsnachweise dargestellt.

Südlich des Planungsabschnitts 6 (Baugebiet Mitte) wird eine Mulde für die Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet in den neu geplanten Regenwasserkanal angeordnet. Im Bestand fließt das Wasser aus dem

Außeneinzugsgebiet ungehindert auf Flurnummer 211. Somit wird die Situation durch das neu geplante Baugebiet verbessert.

Lediglich in Teilbereichen des BGB Ost ist eine Versickerung möglich. Hierbei ist im Entwässerungskonzept der Anschluss der Notüberläufe der Versickerungsanlagen an den Mischwasserkanal geplant.

Die Verantwortung für den baulichen Schutz der Gebäude gegen Starkregen obliegt den Bauherren. Wie der bauliche Schutz erfolgt ist allein Sache der Bauherren.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

2.12 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Dachau - Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 11.08.2024

Stellungnahme:

Verkehrslärm:



Auf das Plangebiet wirkt Straßenlärm der Kr DAH 9 ein. Im schalltechnischen Gutachten der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Nr. 8441.1 / 2023-JB vom 07.09.2023 wurde dieser nach den Verkehrszahlen von 2019 (als worst case Abschätzung) berechnet und die Fassadenbereiche gekennzeichnet, an denen Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich sind. Es ergaben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts von höchstens 6,1 dB(A). Diese Überschreitungen betreffen zwei Immissionsorte (IO). Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) tags/nachts betreffen nur einen IO und betragen max. 2,1 dB(A). Beide IO liegen direkt an der Kreisstraße, westl. und östl. angrenzend an die Fläche für Wiesen- und Weidewirtschaft.

Im Planteil des Bebauungsplans (BPL) wurden unter Ziffer 10.1 Planzeichen zum Immissionsschutz/Lärm aufgenommen, die betroffenen Fassaden wurden damit markiert. Jedoch wurden sehr viele weitere Gebäude mit diesem Planzeichen versehen, an denen aber keine Überschreitungen der o.g. Werte vorliegen. Wir bitten, diese Planzeichen zu entfernen.

Dieser Bebauungsplan enthält auch einen bereits bestehenden Bebauungsplan „Pasenbach Süd 2“ in dem schon Vorkehrungen zum Lärmschutz von der Gemeinde abgewogen und Anforderungen festgesetzt wurden. Wir regen an, diese beizubehalten und für die neu hinzukommenden IO die gleichen Forderungen zu stellen, um die Forderungen des bestehenden BPLs nicht aufzuweichen. Hierbei handelt es sich um die Festsetzungen Ziffer 11.1 und 11.2 des vorgenannten Plans. Ziffer 11.2 gilt für Fassaden, an denen die Grenzwerte der 16. BImSchV tagsüber überschritten werden:

11. Immissionsschutz

11.1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Alle Schlaf- und Kinderzimmer sind an Fassaden zu orientieren, an denen nachts ein Verkehrslärmpegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird. Sollte ein Schlaf- oder Kinderzimmer an einer durch Lärm belastete Fassade (Planzeichen 11.1  und 11.2 ) orientiert werden müssen, sind geeignete bauliche Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen. Dies sind insbesondere Hafencityfenster, Schiebeläden, Prallscheiben, verglaste Loggien, kalte Wintergärten usw., die anstatt der schallgedämmten Belüftungen bzw. zusätzlich zu diesen eingebaut werden. Diese baulichen Maßnahmen müssen einen Innenpegel von 30 dB(A) nachts bei teilgeöffnetem Fenster sicherstellen.

Verfügen vorgenannte Räume über Fenster an unbelasteten, nicht markierten Fassaden, sind vorgenannte Maßnahmen nicht erforderlich.

Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile und dessen Einhaltung ist durch ein Gutachten entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Teil 1, Stand: Juli 2016, nachzuweisen.

Diese Festsetzung bleibt durch Festsetzung 11.2 unberührt.

11.2. zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Zusätzlich zu Festsetzung 11.1 gilt:

Wenn Fenster von tagsüber genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an dieser Fassade errichtet werden sollen, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Hafencityfenster, verglaste Loggien, kalte Wintergärten o. ä. oder Schallschutzfenster mit kontrollierter Wohnraumbelüftung zu nutzen.

Verfügen vorgenannte Räume über Fenster an unbelasteten, nicht dem Planzeichen markierten Fassaden, sind vorgenannte Maßnahmen nicht erforderlich

Anmerkung – die dort festgesetzten Bereiche basieren auf höheren Verkehrsmengen aus dem Jahr 2010. Bei einer erneuten Berechnung nach den jetzt vorliegenden Daten aus 2019 ergäben sich evtl. weniger betroffene Fassaden. Diese neue Berechnung wird von uns nicht gefordert, jedoch kann die Gemeinde sie in eigener Zuständigkeit durchführen lassen und somit die IO anpassen.

Die uns vorliegende Planfassung und die im Gutachten verwendete Planvorlage sind nicht ganz deckungsgleich – die IO A/B befinden sich nach dem Plan vom 18.07.2023 an einer durchgehenden Fassade. Daher ist in einer erneuten Berechnung zu prüfen, wie weit die Lärmschutzkennzeichnung an der Südfassade dieses Gebäudes gehen muss.

Gewerbelärm:

Im o.g. Gutachten wird ebenfalls der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm in zwei Varianten berechnet, einmal die Berechnung bei freier Schallausbreitung ohne digitales Geländemodell (theoretisch max. Lärm), als zweites die Berechnung nach TA Lärm sonntags mit digitalem Geländemodell (realistischer Maximalansatz). Aus unserer Sicht ist die Verwendung des zweiten Ansatzes vorstellbar.

Gerüche:

Zur Frage der im Plangebiet auftretenden Geruchstundenhäufigkeiten aus umliegenden Biogasanlagen und landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung wurden 3 Immissionsprognosen von der Fa. eurofins/Modern Testing Services jeweils vom 28.11.2023 mit Nrn. K1208-23072-A/B/C-Rev 2 erstellt. Die Gutachten weisen die

Fassaden nach, an denen Überschreitungen der nach TA Luft zulässigen Jahresgeruchstunden von 15 % für Dorfgebiete vorliegen.

Hierbei fiel auf, dass nur im Gutachten K1208-23072-C-Rev 2, Immissionsprognose Pasenbach Süd, wie von uns gefordert, auch die Emissionen der Biogasanlage sowie des Schweinestalls im Osten des Plangebiets mit enthalten waren. Beim Vergleich der Abbildungen mit und ohne diese Emittenten (jeweils S. 22 im Gutachten) fallen deutliche Unterschiede auf, die auch relevant für das Plangebiet sind oder in Zukunft sein können. Im Folgenden werden nun die Eingangsdaten der Gutachten besprochen, die u.E. noch nicht vollständig bzw. fehlerhaft sind.

Grundsätzlich gibt es zu den Geruchsgutachten zu sagen, dass inzwischen in den Arbeitspapieren des Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“, welche mit UMS 75f-U8710.2-2009/75-31 vom 12.10.2023 eingeführt wurden, die Verwendung des tierartspezifischen Faktors 0,4 für Rinderhaltungen in Ausbreitungsrechnungen bestätigt worden ist. Daher ist im Gutachten auch mit diesem Faktor zu rechnen.

Kontrolle der Eingangsdaten:

Biogasanlage Rabl:

- Die Motorlaufzeit für Motor 3 wurde zu gering angesetzt, eine Prüfung dessen in den uns vorliegenden jährl. Emissionsmessungen ergab für Motor 3 ca. 4000 h/a.
- Der Feststoffdosierer wurde geschlossen angesetzt, dies entspricht nicht der Bescheidslage und der Lage vor Ort, dieser ist offen anzunehmen.
- Die beiden Silokammern sind als geöffnet anzunehmen. Nach Bescheid ist dies zulässig, nach unseren Ortseinsichten über die Jahre so Usus und auch z.B. in Google Earth, Aufnahme vom 12.04.2022 so zu sehen.
-

Biogasanlage Großmann-Neuhäusler:

- Die Silokammern sind zumindest zur Hälfte als geöffnet anzunehmen. Nach Bescheid ist dies zulässig, wird nach unseren Ortseinsichten über die Jahre so gemacht und ist auch z.B. in Google Earth, Aufnahme vom 12.04.2022, so zu sehen.
- Beide Feststoffdosierer wurde geschlossen angesetzt, dies entspricht derzeit der Bescheidslage, jedoch plant der Betreiber eine Änderung dessen per Anzeige nach § 15 BImSchG. Es ist zusammen mit dem Betreiber zu ermitteln, von welchem Betriebszustand, offen oder geschlossen, für beide Dosierer in Zukunft auszugehen ist.
- Für die beiden Zündstrahlmotoren sind jeweils 3000 h/a Laufzeit anzunehmen.

Biogasanlage Kreuzer:

- Die Silokammern sind zumindest zur Hälfte als geöffnet anzunehmen. Nach Bescheid ist dies zulässig, ein Luftbild in unserem Geoinformationssystem vom Jahr 2022 stützt diese Forderung.
- Der Feststoffdosierer wurde geschlossen angesetzt, dies entspricht nicht der Bescheidslage und der Lage vor Ort, dieser ist offen anzunehmen.
- Es wird ein 250 kW sowie ein 190 kW Motor betrieben, bitte ändern.

Aufgegebene Tierhaltung auf Fl.-Nr. 8:

Wir bitten die Gemeinde, in eigener Zuständigkeit evtl. auch unter Einbeziehung des Amts für Landwirtschaft zu prüfen, ob die Voraussetzungen einer Wiederaufnahme der Tierhaltung bei diesem ehem. Stall vorliegen oder fehlen. Bei einer möglichen Wiederaufnahme ist der Stall ins Gutachten mit aufzunehmen oder eine Verzichtserklärung des Betreibers einzuholen.

Satellitenmotor auf Fl.-Nr. 2184/2:

Auf dieser Flurnummer wird ein Satellitenmotor betrieben, in dem Biogas der Biogasanlage Großmann-Neuhäusler eingesetzt wird. Dieser ist ebenfalls noch mit ins Gutachten aufzunehmen.

In jedem Gutachten befindet sich der Widerspruch, z.B. in C, S. 14 wird davon gesprochen, dass die Emissionen der Motoren durchgehen angesetzt worden sind, später in der Tab. 2 werden diese in Zeitreihen betrachtet. Bitte korrigieren.

Wir regen an, alle drei vorliegenden Gutachten in einem zu vereinen (K1208-23072-C-Rev 2 als Basis, da darin alle Emittenten bis auf den Satellitenmotor bereits enthalten sind) und alle IO in dieses einzupflegen. Die o.g. fehlenden Angaben oder Änderungswünsche sind in dort einzuarbeiten. Aus den Ergebnissen ist dann die Planfassung mit Planzeichen 10.2 zu versehen. Für das geplante Gebäude auf Fl.-Nr. 213 ist zu sagen, dass es gemäß seiner Ausführung im BPL eingetragen werden soll, jedoch die abschirmenden Gebäude auf Fl.-Nr. 212 ebenfalls mit aufzunehmen sind, die sich nicht auf der Abb.8 befinden.

Im BPL wird eine Fläche mit Wiesen- und Weidewirtschaft benannt – welche Art Weidewirtschaft soll hier betrieben werden? Wenn auf der Fläche Tiere weiden, auch bei nur gelegentlichem Weidebetrieb, sind diese ins Geruchsgutachten aufzunehmen. Wenn nicht, ist die Kennzeichnung in einen anderen Namen zu ändern.

Begründung:

Die Begründung ist nach Abwägung der o.g. Forderungen sowie den erforderlichen Neuberechnungen auf die neue Situation bei Lärmschutz und Geruch anzupassen.

Betriebsbereich:

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen und daher Ziffer D, 12. der Festsetzungen zu löschen:

In einem Abstand von ca. 195 m zum Plangebiet befindet sich eine Biogasanlage, die unter die Regelungen der Störfallverordnung (12. BImSchV) fällt. Damit ist in dem zu prüfenden Umkreis von 1.500 m zum Plangebiet ein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5 a BImSchG vorhanden. Für diesen Betriebsbereich liegt dem LRA Dachau keine Berechnung des angemessenen Sicherheitsabstands vor. Jedoch liegen aus mehreren uns vorliegenden Berechnungen zu angemessenen Sicherheitsabständen bei Biogasanlagen sowie Erkenntnissen aus der KAS-32 Informationen vor, die ab einem Abstand von ca. 200 m von einem ausreichenden Sicherheitsabstand ausgehen. Bei der an der betroffenen Biogasanlage vorliegenden max. Gasspeichermenge des größten Behälters ist eine geringe Unterschreitung der 200 m tolerierbar. 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. 5 d BImSchG für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Umweltbericht:

Im Umweltbericht befinden sich noch Inhalte unter Schutzgut Mensch, die nicht den neuen Planungen entsprechen. Bitte diese an die neuen Erkenntnisse nach Bearbeitung unserer o.g. Forderungen anpassen.

Beschluss:

Planteil

Der Planteil wird entsprechend der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 8872.1/2024-JB vom 07.11.2024 überarbeitet und ausschließlich die Fassaden mit Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV mit dem entsprechenden Planzeichen versehen.

Verkehrslärm

Die Festsetzungen und Planzeichen zum Bebauungsplan „Pasenbach Süd 2“ und somit auch die Verkehrszahlen aus dem Jahr 2019, welche dem Bebauungsplan „Pasenbach Süd 2“ zugrunde liegen, werden im BPL Pasenbach zwischen Kreisstraße und Barth-Rita-Mayr-Straße übernommen. Es wird keine Neuberechnung des Verkehrslärms für den Bebauungsplan „Pasenbach Süd 2“ durchgeführt.

In der Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 8872.1/2024-JB vom 07.11.2024 wurden die Berechnungen anhand des neuen Plans durchgeführt.

Gewerbelärm

In der Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 8872.1/2024-JB vom 07.11.2024 wurden die Berechnungen anhand des neuen Plans durchgeführt.

Zu Gerüche:

Die Gemeinde hat ein neues Geruchsgutachten erstellen lassen.

Nur für den Betrieb 1 wurde der Hinweis in der Stellungnahme des Landratsamts Dachau, dass zwei Silokammern als geöffnet anzunehmen sind, nicht umgesetzt. Am Tag der unangekündigten Ortsbesichtigung war nur die nördliche Kammer für die Entnahme geöffnet. Nach einem Gespräch mit dem Betreiber entspricht dies der üblichen Betriebsweise. Demnach würden nur in Ausnahmefällen, z.B. kurz vor einem Wechsel der Silokammern, beide Kammern geöffnet. Im Normalbetrieb werde nur ein Silokammer geöffnet, um den Verlust an Biomasse möglichst gering zu halten. Vor diesem Hintergrund wurde im Gutachten der Fa. iMA Richter & Röckle vom 28.03.2025 eine offene Kammer berücksichtigt.

In mündlichen Abstimmungen zwischen dem Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, und der Fa. iMA Richter & Röckle am 31.10.2024 und am 05.12.2024, wurden aufgrund neuer Erkenntnisse zusätzliche Hinweise zu den Geruchsgutachten gegeben. Diese wurden im Gutachten der Fa. iMA Richter & Röckle vom 28.03.2025 folgendermaßen berücksichtigt:

- Zur Ermittlung der Geruchsemissionen der BHKW-Motoren am Betrieb 1 wurden nicht die Ergebnisse der Geruchsmessungen an der Anlage, sondern die höheren Geruchsstoffkonzentrationen gemäß der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaats Sachsen (LfULG, 2008) herangezogen. (Abstimmung vom 31.10.2024)
- Am Betrieb 2 ist ein Festmistlager mit einer Größe von 50 m² genehmigt. Die Lagerstätte wurde zusätzlich als Geruchsquelle berücksichtigt. Die beiden Feststoffdosierer am Betrieb 2 wurden als offene Behälter angesetzt, da die Anzeige des Betreibers nach § 15 BImSchG, auf eine Abdeckung zu verzichten, zugelassen wurde. (Abstimmung vom 05.12.2024)

Das Gutachten zeigt, dass keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen bezüglich des Geruchs erforderlich sind.

Umweltbericht

Der Umweltbericht wird angepasst.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

2.13 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
 - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
 - Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 24.10.2024

Stellungnahme:

Die fundierte Erfassung und Bewertung der im Bebauungsplanumgriff befindlichen Gehölzbestände und deren Festsetzung als zu erhaltender Bestand wird sehr begrüßt. Deren Bedeutung für das Ortsbild, den Artenschutz, aber auch für das Ortsklima - in Zeiten der Klimaerwärmung wird gerade die mit Gehölzbeständen verbundene Schattenspende, Sauerstoffproduktion und Bindung von Schadstoffen immer wichtiger - wird leider vielfach noch zu geringgeschätzt.

Die Festsetzungen zum Erhalt auf Grund der Erhebungen als wichtig eingestufte Gehölzbestände dient den obengenannten Punkten und schützt auch vor artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, die zwar nicht durch die Planung als solche, aber durch deren Realisierung ausgelöst werden können. Der Gesetzgeber hat daher folgerichtig bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Abschätzung gefordert, um zu verhindern, dass Gemeinden in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hineinplanen. Die Festsetzung auch von privaten Grünflächen, in denen auch Nebenanlagen ausgeschlossen werden, ist daher konsequent, wobei sich die Frage stellt, warum die Bereiche auf Fl.Nr. 3 und 224/2, in denen zwar als für den Artenschutz besonders relevant bewertete Bäume als zu erhaltend wurden, im Bebauungsplan nicht auch als derartige private Grünflächen dargestellt werden.

Im Übrigen ist es sehr bedauerlich, dass im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans bereits markanter Baumbestand entfernt wurde, so die auf Fl.Nr. 213 befindliche alte, aber nach Einschätzung unserer Baumkontrolleurin gesunde große Walnuss:



Für das Baugebiet 2 sollte eine angemessene Ortsrandeingrünung nach Norden und Westen in Form einer lockeren, einreihigen Bepflanzung, die nicht durchgängig sein muss und Durchblicke in die freie Landschaft ermöglicht, festgesetzt werden.

Die vorgeschlagenen Ausgleichsflächen sind grundsätzlich geeignet.

Fl.Nr. 1735 und 1736, Gem. Vierkirchen befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie nach der Moorbodenkarte Bayern auf einem Niedermoorstandort, dies muss bei den weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt werden. Zudem befindet sich hier bereits eine private Ausgleichsfläche am Ostrand, angrenzend an das dortige Altwasser.

Für die anzulegende Blühfläche ist regionales Saatgut des Ursprungsgebiets 16 zu verwenden.

Für die Fl.Nr. 986 Gem. Vierkirchen wird vorgeschlagen, die erforderliche Ausgleichsfläche auf die Südseite des dortigen Gehölzbestandes zu verlegen, um diesen sowie das dortige kleine Gewässer zum Acker hin abzupuffern:



Da dieser Bereich derzeit als Acker genutzt wird, wäre auf Grund des höheren Aufwertungspotentials im Vergleich zur Wiese im Norden auch eine deutlich geringere Fläche erforderlich.

Beschluss:

- Forderung der Festsetzung privater Grünflächen auf den Flurnummern 3 und 224/2:

Auf der Flurnummer 224/2 besteht nach § 34 BauGB ein Baurecht. Dieses kann bis zu einem gewissen Umfang auch ohne Fällung von Bäumen ausgeübt werden. Die Festsetzung als private Grünfläche als Ganzes oder in Teilen würde dieses Baurecht faktisch aufheben.

Auf der Flurnummer 3 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Flächenpotenzialen für eine bauliche Erweiterung. Die Möglichkeit für diese Erweiterungen soll erhalten bleiben. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bereich des Baumbestandes würde das Bauland reduzieren und somit die Erweiterungen im straßenseitigen Grundstücksteil verhindern.

Aus diesem Grunde wird auf die Festsetzung einer privaten Grünfläche verzichtet.

- Die Fällung der Walnuss im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans auf Flurnummer 213:

Auf die vorgenommenen Rodungen wurde seitens der Gemeinde durch die Erhöhung des Ausgleichsbedarfs reagiert.

- Ortsrandeingrünung für das Baugebiet 2:

Die Böschung bietet mit einer Höhe von ca. zwei Metern eine ausreichende Eingrünung. Durch die Höhe erscheint diese durch die Raseneinsaat wie eine gepflanzte Eingrünung.

- Bepflanzung der Ausgleichsflächen auf den Flurnummern 1735 und 1736, Gemarkung Vierkirchen:

Vor der Anlage der Ausgleichsfläche ist ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmter, qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Bei der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der Moorbeauftragte zwingend in die Planung einzubeziehen. Für die Blühwiese ist ausschließlich regionales Saatgut des Ursprungsgebiets 16 zu verwenden.

- Lageänderung der Ausgleichsfläche auf Flurnummer 986, Gemarkung Vierkirchen:

Der vorgeschlagene Standort ist prinzipiell geeignet. An dieser Stelle befindet sich eine Feldzufahrt, die nicht verlegt werden kann. Ökologisch gesehen bieten die durch die Befahrung entstehenden feuchten Mulden einen Lebensraum und Brutstätten für diverse Kleinlebewesen. Eine Einstellung des Fahrverkehrs würde durch das Trockenfallen diesen Lebensraum zerstören (vgl. Monitoring Fröttmaninger Heide, München).

Die Gemeinde hat sich daher entschieden, die Ausgleichsfläche an die südliche Grundstücksgrenze zu verlagern. Dort soll der bestehende Eichenhain von der Kreisstraße nach Westen verlängert werden.

Schließlich wird noch auf den eingangs vom Gemeinderat gefassten Grundsatzbeschluss verwiesen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

2.14 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"

- **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**
- **Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion, Brandschutzdienststelle**
- **Schreiben vom 23.07.2024**

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Allgemeines:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflicht-aufgabe, im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichend 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 Leistungs-fähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unter-halten.

Feuerwehr:

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Pasenbach. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus den Gemeindebereichen Vierkirchen und Weichs.

Örtlich zuständige Feuerwehr: Freiwillige Feuerwehr Pasenbach

- Stärke: 1 Löschgruppe nach FwDV 3
- Einhaltung der Hilfsfrist: als überwiegend gesichert zu bewerten
- Bemerkungen: keine

Unterstützende Feuerwehr: Freiwillige Feuerwehr Vierkirchen

- Stärke: 2 Löschgruppen nach FwDV 3
- Einhaltung der Hilfsfrist: als bedingt gesichert zu bewerten
- Bemerkungen: keine

Unterstützende Feuerwehr: Freiwillige Feuerwehr Weichs

- Stärke: 1 Löschgruppe nach FwDV 3
- Einhaltung der Hilfsfrist: als bedingt gesichert zu bewerten
- Bemerkungen: keine

Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

Die Ausrüstung der Feuerwehr ist als ausreichend anzusehen.

Hilfsfristen:

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebietes Vierkirchen durch die o.g. Einheiten in der Regel eingehalten.

Löschwasser:

Durch die Gemeinde ist die notwendigen Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Re-gelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) ein-schließlich deren Pflege vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist in der Regel bei freistehender Bebauung (bis 3 Voll-geschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) über mindestens 2h zu bemessen.

Bei Gewerbebauten und Gebäuden mit einer Grundflächenzahl von 0,7 oder höher ergibt sich der Löschwasserbedarf nach DVGW 405 mit 1600 l/ min (96 m³/h) über mindesten 2h.

Der Löschwasserbedarf für Objekt mit Gewerblicher Nutzung ergibt sich je nach Bebauung durch die DVGW 405.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von max. 100 m bis zur Haupteingangstür sichergestellt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll dabei eine Entnahme von mindestens 24 m³/h ermöglichen. Darüber hinaus können weitere Entnahmestellen bis zu einer Entfernung von 300 m Lauflinie herangezogen werden.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge über das Hydrantennetz nicht vollumfänglich zur Verfügung gestellt werden kann, sind ergänzend auch alternative Versorgungsmöglichkeiten denkbar. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche und unterirdische Löschwasserbehälter sind den einschlägigen DIN-Normen entsprechend zu errichten und zu unterhalten. Auf die dafür notwendigen Flächen für die Feuerwehr ist dabei zu achten.

Die Festlegung über die Positionierung dieser Löschwasserversorgungseinrichtungen ist im Vorfeld mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Flächen der Feuerwehr:

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ und der DIN 14 090 mit Stand 02/2024 zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.

Anleiterbare Stellen:

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen.

Sollten Tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein.

Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

Tragbare Leitern:

Ein zugelassenes Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr steht im betroffenen Bereich in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

Grundsätzlich wird durch die Feuerwehr als zweiter Flucht- und Rettungsweg die vierteilige Steckleiter bereitgestellt und verwendet. Bei einer Gesamtlänge von 8,40 m kann eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8,00 m (Anstellwinkel 65 – 75 Grad) bei geeigneten Festhaltungsmöglichkeiten wie beispielsweise Fensterrahmen oder Balkongeländer ermöglicht werden. Dies entspricht i.d.R. einem dreigeschossigen Gebäude (E + 2; Oberkante Fußboden 7,00 m + max. 1,00 m Brüstungs-höhe).

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die oben genannten Bedingungen für den Einsatz der vierteiligen Steckleiter nicht gegeben sind, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

Dies ist bei der Planung der Gebäude hinsichtlich Höhe der oberen Aufenthaltsräume zur Sicherung des zweiten Flucht- und Rettungswegs zu beachten.

Bei der Betrachtung von über die Leitern der Feuerwehren zu rettenden Personen geht man von folgenden Punkten aus, was sich auf die Personenzahl in Nutzungseinheiten auswirkt.

- Bei Wohngebäuden je Nutzungseinheit 3-4 Personen
- Grundsätzlich selbständig handelnde und sich bewegende Menschen, Zeitansatz ca. 3 min pro Person
- Bei mehr als 10 Personen, die über Leitern der Feuerwehr zu retten sind, ist im Allgemeinen nicht mehr von einer Rettung im Sinne einer körperlichen Unversehrtheit auszugehen (Zeitbedarf ca. 30 min zuzüglich der Hilfsfrist von 10 min).
- Handelt es sich bei den zu rettenden Personen um Kinder, ältere Personen, vergleichbare Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität und Selbstrettungsfähigkeit, vergrößert sich der Zeitansatz bzw. reduziert sich die Anzahl der über die Leitern der Feuerwehr zu rettenden Personen entsprechend.

In allen anderen Fällen ist eine Rettung durch die Feuerwehr über Leitern nicht anzusetzen. Der zweite Rettungsweg muss dann ggf. baulich durch weitere Treppen (notwendige Treppen oder Fluchttreppen) sichergestellt werden.

Beschluss:

Die Brandschutzdienststelle wird im Zuge der Erschließung und der Bauvorhaben beteiligt.

Die gegebenen Hinweise betreffen ausschließlich die Belange im Rahmen der Realisierung und den gemeindlichen Vorhalteverpflichtungen und werden in diesem Rahmen angemessen berücksichtigt.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

2.15 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Wasserwirtschaftsamt - Schreiben vom 26.08.2024

Stellungnahme:

Grundwasser

Der Bereich der Friedhofserweiterungsfläche und dem westlichsten Baugebiet, wo auch im Rahmen der Baugrunderkundung Grundwasser angetroffen wurde ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet.

Vorschlag für die Änderung des Plans

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als 4 m Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

Beschluss:

Die Bereiche, die identisch mit den wassersensiblen Bereichen sind, werden in einem gesonderten Plan als Hinweis bzw. nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

2.16 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Schreiben vom 29.07.2024

Stellungnahme:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen. Allerdings wird im Sinne einer angemessenen Bebauung in der unmittelbaren Umgebung der denkmalgeschützten Leonhardikirche (s. u.) angeregt zu prüfen, ob das Baufeld südwestlich der Kirche, das einen großen dreigeschossigen Baukörper zulässt, zugunsten einer kleinteiligeren Bebauung (wie offenbar in einem älteren Planungsstand) aufgeteilt werden kann.

Im Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal:

- D-1-74-150-12, Kath. Pfarrkirche St. Leonhard, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor und Turm im nördlichen Winkel, Chor und Turm spätgotisch, Langhaus 17. Jh.; mit Ausstattung.

Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.

Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

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).

Beschluss:

Ein großer Baukörper war nie vorgesehen. Dieser wäre aber möglich. Da die Gemeinde ohnehin vorhat, drei Einzelgebäude zu errichten, werden anstelle einer großen überbaubaren Grundstücksfläche drei kleinere für die geplanten Gebäude festgesetzt.

Der Umweltbericht wird ergänzt

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

2.17 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Deutsche Telekom - Schreiben vom 26.08.2024

Stellungnahme:

Damit das Baugebiet mit moderner Telekommunikationstechnik erschlossen werden kann, benötigen wir von Ihnen zunächst einige wenige Angaben zur vorgesehenen Bebauung.

Bitte beachten Sie:

Wir benötigen die Daten auch im Falle der Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, da der Ausbau des erweiterten Bereichs in Glasfasertechnik erfolgen könnte auch wenn der vorhandene Bereich in herkömmlicher Kupfertechnik ausgebaut ist.

Zu Ihrer Information:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH entscheidet an zentraler Stelle ob und wie die Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebiets errichtet wird. Die Entscheidung erfolgt anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, deren Grundlage Angaben zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten sowie zu eventuellen Ausbauabschnitten sind.

Die benötigten Daten können Sie uns einfach anhand des beiliegenden Datenerfassungsbelegs für Neubaugebiete zukommen lassen. Ohne Angabe dieser Daten kann die Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom nicht erfolgen.

Wir bieten Ihnen auch eine optimierte Abwicklung der Erschließung an. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten hierzu der beigelegten Information zum Weilheimer Modell.

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete:

Die Daten werden von uns benötigt um entscheiden zu können, ob das Baugebiet von der Deutschen Telekom

- nicht erschlossen wird (weil ein anderer Provider die Universaldienstleistungsverpflichtung übernimmt)
- in herkömmlicher Kupfertechnik gebaut wird
- in Glasfasertechnik (FTTH) gebaut wird

Sollten die Daten bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht vorliegen und verarbeitet sein, so tritt folgende Situation ein:

- das Baugebiet ist uns praktisch unbekannt, da der Prozess zur Bearbeitung der Ausbauentcheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte
- es erfolgt keine Teilnahme an Spantenterminen, da über die Art des Ausbaus nicht entschieden wurde und somit Aussagen über Trassen und Standorte von Gehäusen nicht möglich sind
- der Beginn unserer Baumaßnahme verzögert sich
- die Bewohner sind zum Zeitpunkt des Einzugs eventuell nicht mit Telefon / Internet versorgt

Wir bitten Sie deshalb, uns die Daten so bald wie möglich zukommen zu lassen.

Wichtig: Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur optimierten Erschließung des Baugebiets im Rahmen unseres Weilheimer Modells.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0

2.18 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Eisenbahn-Bundesamt - Schreiben vom 08.08.2024

Stellungnahme:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes "Pasenbach zwischen Kreisstraße und Barth-/Rita-Mayr-Straße" berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5544 München Laim – Obermenzing ca. 380 Meter östlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

- 1) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten.
- 2) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.
- 3) Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf den östlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen.
- 4) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

2.19 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Handwerkskammer für München und Oberbayern - Schreiben vom 10.09.2024

Stellungnahme:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Vierkirchen für den Bereich nördlich der Kreisstraße DAH 9 im Ortsteil Pasenbach. Verfügbare Baulücken sollen genutzt und das 10,64 ha große Bebauungsplanareal unter Einbindung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt werden.

Leider ist die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 7. September 2023 mit der Auftrags-Nr. 88431.1 / 2023 - JB auch aufgrund mangelnder Lesbarkeit zahlreicher Abbildungen zum Teil nicht gut nachzuvollziehen. Diese kommt laut textlicher Erläuterung zu dem Ergebnis, dass keine Maßnahmen (nur Empfehlungen) zum Immissionsschutz nötig seien. Es ist also davon auszugehen, bzw. auf jeden Fall sicherzustellen dass sich durch die neu hinzukommende Wohnbebauung im Plangebiet keinerlei Nachteile oder Einschränkungen für angrenzend bestehende bestandskräftig genehmigte Handwerksbetriebe im angrenzenden Dorfgebiet bzw. in den südlich liegenden Gewerbegebieten durch die heranrückende Wohnbebauung ergeben, was deren ordnungsgemäßes Wirtschaften, betriebsübliche Emissionen, den Betriebsverkehr sowie angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten betrifft.

Entsprechend der baulichen Prägung ist es planerisch möglich und sehr wünschenswert, die dörfliche Mischnutzung explizit zu fördern und die bestehende Bebauung in ihrem Charakter auch zukünftig weiterzuentwickeln, sodass nicht nur Raum für Wohnnutzung sondern nach wie vor für die bestehenden Handwerks- und Gewerbebenutzungen und deren Weiterentwicklungsmöglichkeiten entstehen kann. Gerade solche mischbaulichen Strukturen stellen wichtige Standorte für kleinere und mittlere Betriebe des nicht wesentlich störenden Handwerks und Gewerbes dar. Eine gute Nutzungsmischung trägt wesentlich zur nachhaltigen Entwicklung der Ortsteile bei, indem sie Arbeiten und Wohnen zusammenbringt und Versorgungsstrukturen sichert.

Beschluss:

In der Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 8443.1/2024-JB vom 07.09.2023 wurden sämtliche, relevanten gewerblichen Emissionen laut den rechtskräftigen Bebauungsplänen, gültigen Genehmigungsbescheiden oder tatsächlichen Betriebsgeschehen, welche auf das Plangebiet einwirken, beurteilt und berücksichtigt. Ein etwaiger Einfluss auf das Plangebiet durch gewerbliche Emissionen wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan des Plangebiets geregelt, wodurch eine Einschränkung des bestehenden Gewerbes auszuschließen ist.

Betriebe in bestehenden Dorf- oder Mischgebieten müssen bereits an näher liegenden Immissionsorten die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten, weshalb hier auch keine negativen Auswirkungen auf bestehende Betriebe zu erwarten sind. Zudem sind bestehende Betriebe in Dorf- oder Mischgebieten dem möglichen Emissionsverhalten nach, den möglichen Betrieben im Plangebiet gleichgestellt, da dieses

ebenfalls ein Dorfgebiet mit dem selben Schutzanspruch ausweist, weshalb es auch hier zu keinen Einschränkungen bestehender oder neuer Betriebe kommt.

In den Planungsabschnitten 1, 3 und 5 regelt sich das Baurecht nach § 34 BauGB. Eine Entwicklung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Struktur ist möglich. Im Planungsabschnitt 4 ist gewerbliche Nutzung bereits heute möglich und bleibt auch zulässig.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

2.20 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Schreiben vom 12.09.2024

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft

1. Es bestehen von Seiten des AELF Einwände gegen die o. g. Planung, da landwirtschaftlichen Flächen, z. T. Hofstellen, außerhalb des eigentlichen Bebauungsgebietes überplant und privat gepflanzten Bäumen und Hecken unter Schutz gestellt werden. Flächen, die bisher „Flächen für die Landwirtschaft“ waren, werden als „Private Grünfläche“ z.T. mit Ausschluss von Nebenanlagen (beinhaltet z. B. auch das Verbot der vorübergehenden Aufstellung einer Wäschespinne) festgelegt. Die Kartierung von privat gepflanzten Bäumen als Alt- oder BiotopBäume oder „zu erhaltende Bäume/Hecken“ ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Zu diesen Maßnahmen gab es im Vorfeld keinerlei Absprachen mit den Landwirten und Eigentümern der Flächen. Auf den Fl. Nrn 198/1 (landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, Verkehrsfläche), 198/2 (landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, Verkehrsfläche) und 198/ 3 (Betriebsleiterwohnhaus und mögliche Erweiterungsflächen) befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die durch die vorgelegte Planung stark beeinträchtigt wird. Insbesondere wird dem Landwirt die Möglichkeit genommen, Umbau- und Anbaumaßnahmen an den bestehenden Wirtschaftsgebäuden vorzunehmen oder auch neue Wirtschaftsgebäude zusätzlich oder als Ersatz zu errichten. Dies betrifft auch die deutlich erschwerte Möglichkeit einer Bebauung, der im Grünordnungsplan ausgewiesenen Grünflächen.

Gleiches betrifft die Fl. Nr. 211, Gemarkung Pasenbach. Auch diese Fläche gehört zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit angrenzenden Hofstellen, der Nutzung für die Landwirtschaft durch die Planung eingeschränkt wird.

Unabhängig von der eingeschränkten Nutzbarkeit der Flächen, führen die Vorgaben zur Pflege und dem Ersatz der Bäume zu unverhältnismäßig hohem Aufwand und Kosten für Flächeneigentümer, die nicht am Baugebiet selbst beteiligt sind.

Aus Sicht des AELF ist sicherzustellen, dass die Bewirtschaftung der Hofstellen und landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt wird und Erweiterungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich sind.

Grünordnungsmaßnahmen sind innerhalb des Baugebiets selbst einzuplanen.

Sollten dennoch private Bäume und Hecken unter Schutz gestellt werden müssen, sind Pflegemaßnahmen und Ersatzmaßnahmen den Flächeneigentümern zu entschädigen.

2. Die landwirtschaftliche Hofstelle eines Betriebes wird durch die Rita-Mayr-Straße geteilt. Dies stellt bereits jetzt ein erhöhtes Gefährdungspotential dar. Durch das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen wird sich das Gefahrenpotential hier weiter erhöhen.

Das AELF fordert geeignete Maßnahmen zu prüfen, die diese Situation so weit wie möglich entschärfen.

3. An das geplante Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterer landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen ist.

4. Die Ausgleichsflächen sind so zu bewirtschaften/pflegen, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Beschattung, Vernässung oder Samenflug von landwirtschaftlich nicht gewünschten Pflanzen beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Zu 1.)

Bezüglich der Festsetzung der Bäume gilt der eingangs gefasste Grundsatzbeschluss.

Im Übrigen ist aus dem Entwurf und auch tatsächlich nicht nachvollziehbar, warum und durch was eine Einschränkung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe erfolgen soll.

Zu 2.)

Richtig ist, dass sich der landwirtschaftliche Betrieb zu beiden Seiten der Rita-Mayr-Straße angesiedelt hat. Mit diesem „Bestand“ muss der Betrieb auskommen, durch die Bauleitplanung kann keine Änderung erfolgen. Durch die Bauleitplanung und evtl. dadurch erhöhtes Verkehrsaufkommen wird die Situation nicht weiter verschärft. Der Landwirtschaftsbetrieb ist so zu betreiben, dass eine Gefährdung des öffentlichen Straßenverkehrs jetzt und auch zukünftig ausgeschlossen ist.

Die Gemeinde Vierkirchen wird in der Rita-Mayr-Straße per verkehrsrechtliche Anordnung die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h reduzieren, um das angesprochene Gefährdungspotenzial zu mindern.

Zu 3.)

Die zu erduldenen Immissionen sind durch das Bundesimmissionsschutzgesetz und die einschlägigen Verordnungen hinreichend geregelt. Die Festsetzung eines Dorfgebietes weist zudem auf den Vorrang landwirtschaftlicher Betriebe hin, vgl. § 5 Abs. 1 S. 2 BauNVO.

Zu 4.)

Mit einem wesentlichen, die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigendem Samenflug ist nicht zu rechnen. Die Gefahr einer Verschattung landwirtschaftlicher Flächen kann nicht erkannt werden.

Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0

2.21 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Energienetze Bayern - Schreiben vom 24.07.2024

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb unseres Versorgungsbereiches. Unsere Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt.

In der Sonnenstr., Pfarrer-Schmitter Str. und Rita-Mayr-Str. liegt eine Erdgasleitung in der Straße. Siehe Plan. Bitte Schutzanweisung beachten.

Anlage:

Merkblatt (Schutzanweisung)

Übersichtsplan Gasleitung (dieser Plan ersetzt keine Einweisung)

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0

2.22 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
-Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
-Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft - Schreiben vom 24.07.2024

Stellungnahme:

1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ (bisher BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres

Fahren ermöglichen. U.a. müssen Fahrwege so gestaltet sein, dass eventuelle Steigungen, sowie Gefällstrecken, von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können.

1.1 Tragfähigkeit

Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge bis 26 t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein. Empfehlenswert wären jedoch 28-30 Tonnen, da die Entsorger vermehrt Elektro-LKW's einsetzen.

1.2 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

Erfahrungsgemäß führen diese Fahrbahnbreiten allerdings immer wieder zu Behinderungen bei der Müllabfuhr durch parkende Fahrzeuge, sodass breitere Fahrwege zu empfehlen wären.

1.3 Berücksichtigung der Schleppkurven

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter aufweisen.

Hinweise zu geeigneten Maßen der Schleppkurven sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

1.4 Durchfahrtshöhe

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

1.5 Wendeanlagen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

1.5.1 Wendekreise/Wendeschleifen

Wendekreise/Wendeschleifen sind u.a. dann geeignet, wenn sie

1. ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;
2. mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;
3. an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).

Hinweise zu geeigneten Maßen sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

2. Sonstige Hinweise

Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswegen nicht erfüllt, kann durch den Landkreis die Abholung der Sammelbehältnisse vor den anschlusspflichtigen Grundstücken nicht sichergestellt werden.

Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z. B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.

Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:

Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.

Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke an den Wohnwegen im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind.

Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.

Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.

Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelben Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen.

Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden.

Eine Fläche für die Bereitstellung von Müllcontainern wird festgesetzt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

2.23 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss zur Billigung, öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

GR Sperr regt an im Bereich der Sichtachse zur Kirche Satteldächer als einzige Dachform festzusetzen. Bürgermeister Dirlenbach nimmt den Vorschlag auf und stellt diesen zur Abstimmung.

Beschluss:

Wunschgemäß wird die Festsetzung im Plangebiet 6 in der 1. Reihe an der Barthstraße und das Plangebiet 2 entsprechend geändert.

GR Drexler merkt an, dass aufgrund der Größe des Plangebietes ein öffentlicher Spielplatz berücksichtigt werden sollte. Auch öffentliche Parkplätze und Grünflächen sind zu wenig.

Bürgermeister Dirlenbach weist darauf hin, dass diese Einwände im Zuge der folgenden Offenlage eingebracht werden sollten.

Rechtsanwalt Beisse ergänzt, dass es keine gemeindliche Verpflichtung zur Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes gibt. Es sei denn es liegt eine entsprechende Spielplatzsatzung vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Vierkirchen billigt auf Grundlage der vorangegangenen Vorstellung und Änderung den Entwurf des Bebauungsplanes „Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße“ in der Fassung vom 10.04.2025 mit Begründung, Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 10.04.2025.

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

Mehrheitlich beschlossen

Ja 9 Nein 4

3 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Billigung, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 18.07.2024 den Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 18.07.2024 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung

der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

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

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen 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.

- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz Bayern e. V., Ortsgruppe Vierkirchen
- DB Services Immobilien GmbH
- DB Station & Service AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Energienetz Südbayern GmbH
- Jagdschutz- und Jägerverein Dachau e. V.
- Kreisjugendring Dachau
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Münchner Verkehrstarifverbund GmbH
- Wasserwirtschaftsamt München
- Zweckverband zur Wasserversorgung Freising Süd
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Altogruppe
- Gemeinde Fahrenzhausen

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 München
- AELF Fürstentfeldbruck
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Eisenbahn-Bundesamt
- Handwerkskammer für München und Oberbayern

Von nachfolgend aufgeführten Behörden gingen folgende Stellungnahmen ein:

Zur Kenntnis genommen

3.1 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Regierung von Oberbayern SG 24.2 - Schreiben vom 21.08.2024

Stellungnahme:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Gemeinde beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für eine Weiterentwicklung des Ortsteils Pasenbach im Hinblick auf Wohnbau, temporäres Wohnen, gewerbliche Entwicklung in Form kleiner wohnungsnaher Gewerbeeinheiten sowie des Erhalts landwirtschaftlicher Betriebe als prägender Faktor der Siedlungsstruktur.

Der Planumgriff beträgt ca. 5,5 ha und befindet sich im Westen des Ortsteils Pasenbach, nördlich der Kreisstraße DAH 9. Das Plangebiet erstreckt sich zu einem großen Teil auf bereits als Misch- und Dorfgebiet dargestellte Flächen, die nun einheitlich als Dorfgebiet dargestellt werden sollen. Darüber hinaus sollen zusätzliche Flächen als Dorfgebiet dargestellt werden, insbesondere im Südwesten und Südosten des Umgriffs, die bislang als landwirtschaftliche Flächen dargestellt waren sowie Grünflächen. Des Weiteren werden Flächen für Gemeinbedarf (Kirche) vorgesehen. Insbesondere im mittleren Bereich des Plangebiets sollen einige bereits dargestellte Flächen zurückgenommen werden

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Pasenbach zwischen Kreisstraße und Barthstraße / Rita-Mayr-Straße“ aufgestellt.

Bewertung

Überschlägig kann die Neuinanspruchnahme von Flächen auf ca. 2,5 ha des Planumgriff beziffert werden, ohne Berücksichtigung von einigen bereits als Siedlungsflächen dargestellten Bereichen, die nun als Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden sollen. Das Plangebiet befindet sich gern. Regionalplan der Region München in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (RP 14 B II G 2.1). Dennoch ist der Bedarf an Siedlungsflächen bei allen Bauleitplanungen zu begründen. Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPIG und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Zu den Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen verweisen wir auch auf die Auslegungshilfe des StMWi - Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 15.09.2021). Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter Flächensparoffensive Bayern: Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierter Bedarfsnachweis (flaechensparoffensive.bayern) <https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/festlegungen-der-landesentwicklung-und-standardisierter-bedarfsnachweis/> veröffentlicht. Wir bitten darum, Unterlagen im weiteren Verfahren diesbezüglich zu ergänzen.

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nur dann nicht entgegen, wenn im weiteren Verfahren ein entsprechender Flächenbedarf nachgewiesen werden kann, der nicht über die bestehenden Potentialflächen gedeckt werden kann (vgl. LEP 3.2 (Z); RP 14 B II 4.1 (Z) (Innen vor Außenentwicklung)). Alternativ wäre die Flächenausweisung auf bestehende Potentialflächen zu lenken oder durch eine parallele Flächenrücknahme an anderer Stelle zu ermöglichen.

Beschluss:

Der Nachweis über das Erfordernis der Flächeninanspruchnahme wird in die Begründung aufgenommen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

3.2 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange - Schreiben vom
27.08.2024

Stellungnahme:

- Umweltbericht Punkt 1.2.1:
Das derzeit gültige Landesentwicklungsprogramm weist den Stand 2023 aus. Wir bitten darum, dies entsprechend abzuändern und den Umweltbericht in diesem Punkt ggf. an das geänderte LEP anzupassen.
- Umweltbericht Punkt 1.2.6:
Es sollte auch das Baudenkmal (D-1-74-150-12) aufgenommen werden.
- Die Planzeichen für „Wald“ und „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ konnten in der Planzeichnung nicht gefunden werden.

Beschluss:

Der Umweltbericht wird berichtigt.

Die Planzeichen sind im Plan bei den Flurnummer 299 zu erkennen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

3.3 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Dachau, Umweltrecht - Schreiben vom 30.08.2024

Stellungnahme:

Bodenschutz/Altlasten

Zu den Änderungen des Flächennutzungsplanes gibt es bodenschutzrechtlich keine Bedenken.

Unter Verweis auf den Bebauungsplan „Pasenbach Süd Nr. 2“ vom 30.08.2018 und das Gutachten Bodengutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 07.08.2018, B181317 wird darauf hingewiesen, dass mindestens auf den Flurstücknummern 221,222, 222/2 sowie nördlich der Barthstraße mit Bodenbelastungen zu rechnen ist.

Die Maßnahmen sind durch das Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten und mit den Fachbehörden und dem Landratsamt Dachau abzusprechen. Sollten die Fachbehörden dies für erforderlich halten, sind die belasteten Bodenanteile restlos zu entfernen und in einem Bericht zu dokumentieren. Der Bericht ist dem Landratsamt Dachau, Fachbereich Bodenschutz zur Prüfung vorzulegen.

Hintergrund: Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans „Pasenbach Süd Nr. 2“ vom 30.08.2018 wurden auf den Flurstücken 221, 222, 222/2, (der südöstliche Teil des Planungsgebietes) anthropogene Auffüllungen und Bodenbelastungen festgestellt. Das Bodengutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 07.08.2018, B181317 ist im Bebauungsplan erwähnt. Das Gutachten liegt hier nicht vor, die Flurstücke wurden nicht ins Kataster aufgenommen. Es ist hier nicht aktenkundig, ob die Fachbehörden damals einbezogen wurden.

Wasserrecht

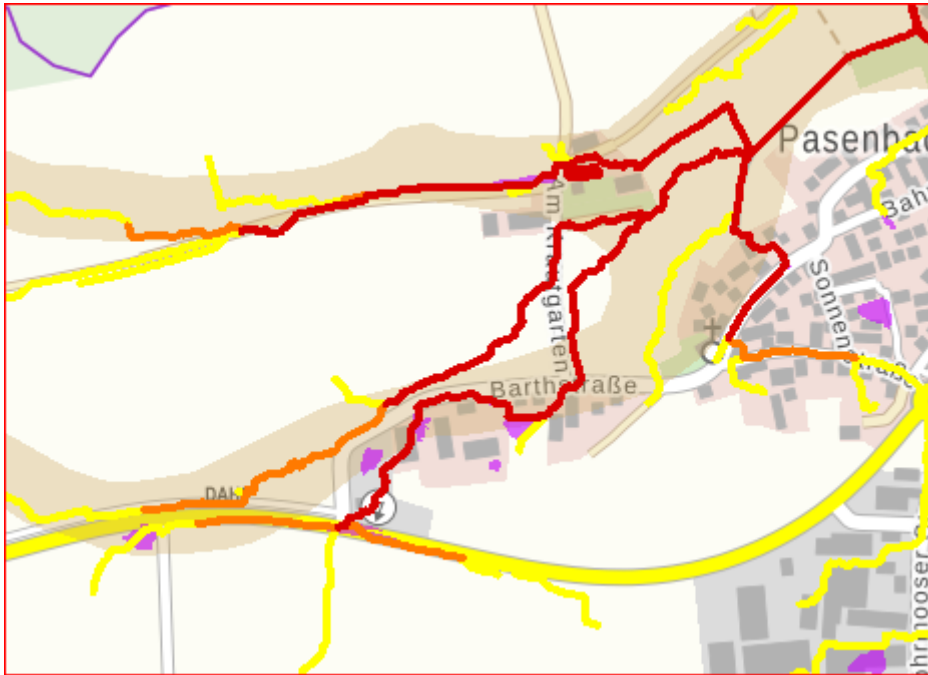
1. Redaktioneller Hinweis:

Umweltbericht Punkt 2.2.1

Das Planungsgebiet befindet sich lt. Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete Bayern“ teilweise (Planungsfläche 2) in einem wassersensiblen Bereich

Den „Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete Bayern“ gibt es nicht mehr, die Informationen wurden in den UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt überführt.

2. Das Gebiet befindet sich auch in einem Bereich mit Sturzflutgefahr (siehe Abbildung).



Bei der Bauleitplanung oder im Einzelverfahren ist dies ggf. zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht sollte dahingehend ergänzt werden.

3. Umweltbericht Punkt 9

Aufgrund des Vorliegens grundwasserbeeinflusster Böden (Gleye) sind Versickerungsmaßnahmen gemäß den Erkundungsergebnissen im Baugebiet in Teilbereichen nur sehr begrenzt möglich. Entsprechend wird eine Oberflächenwasserentwässerung über Regenwasserkanäle erfolgen.

Im Rahmen der Möglichkeiten ist bereits in der Planung auf eine ausreichende Rückhaltung von Niederschlagswasser hinzuwirken.

Ggf. sollte eine Rückhaltung auch über das derzeit vorgeschriebene Ausmaß erfolgen.

Beschluss:

Der Hinweis zu den Bodenbelastungen wird zur Kenntnis genommen und bei der Realisierung des Baugebiets berücksichtigt. Die Grundeigentümer sind davon bereits in Kenntnis gesetzt.

Die Begründung des Flächennutzungsplans wird um den Punkt „Grund- und Oberflächenwasser“ ergänzt.

Der Umweltbericht wird ergänzt.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

3.4 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz - Schreiben vom
27.08.2024

Stellungnahme:

Sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht wird auf einen alten Planungsstand verwiesen. Bitte die Informationen zum Immissionsschutz in beiden Dokumenten an den Stand nach Durchführung der im Bebauungsplanverfahren geforderten Änderungen neu formulieren.

Hinweise zum Umweltbericht:

Unter Ziffer 1.2.3, in 9. Zusammenfassung sowie in den Literaturangaben wird fälschlich Bebauungsplan verwendet.

Beschluss:

Der Verweis auf den Bebauungsplan ist ergänzend. Zur Klarstellung wird die Bezeichnung des Bebauungsplans im Parallelverfahren aufgenommen. Im Umweltbericht ist immer der Flächennutzungsplan angesprochen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

3.5 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Wasserwirtschaftsamt - Schreiben vom 26.08.2024

Stellungnahme:

Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Im Planungsgebiet ist mit einem Abflussbereich bei Starkregenereignisse zu rechnen (Siehe Karte im Anhang). Zudem liegen überflutungsgefährdete Geländesenken im Planungsbereich. Wir empfehlen zum Schutz künftiger baulicher Anlagen oder sonstiger Nutzungen diese Bereiche zu kennzeichnen.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Planungsgebiet wurden an verschiedenen Stellen Auffüllungen und Belastungen in den Baugrundgutachten der BPs beschrieben. Bei Hoch- und Tiefbauarbeiten ist ein Bodenaustausch erforderlich. Versickerungsanlagen dürfen nicht über Auffüllungen angeordnet werden.

Beschluss:

Die durch Überflutung bei Starkregen gefährdeten Bereiche werden in der Begründung dargestellt.

Der Hinweis für die Anlage von Sickeranlagen wird zur Kenntnisgenommen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

3.6 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Schreiben vom
29.07.2024

Stellungnahme:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen. Allerdings wird im Sinne einer angemessenen Bebauung in der unmittelbaren Umgebung der denkmalgeschützten Leonhardikirche (s. u.) angeregt zu prüfen, ob das Baufeld südwestlich der Kirche, das einen großen dreigeschossigen Baukörper zulässt, zugunsten einer kleinteiligeren Bebauung (wie offenbar in einem älteren Planungsstand) aufgeteilt werden kann.

Im Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal:

- D-1-74-150-12, Kath. Pfarrkirche St. Leonhard, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor und Turm im nördlichen Winkel, Chor und Turm spätgotisch, Langhaus 17. Jh.; mit Ausstattung.

Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.

Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

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).

Beschluss:

Die Begründung und der Umweltbericht werden ergänzt.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

3.7 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Deutsche Telekom - Schreiben vom 26.08.2024

Stellungnahme:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Wir bitten Sie, uns den festgesetzten Plan mit Erläuterungsbericht zu übersenden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Der festgesetzte Plan wird übermittelt.

Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0

3.8 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Eisenbahn-Bundesamt - Schreiben vom 08.08.2024

Stellungnahme:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Vierkirchen berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5544 München Laim – Obermenzing ca. 380 Meter östlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

- 5) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf.
- 6) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische

Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

- 7) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

3.9 11. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen - Billigung, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Vierkirchen billigt auf Grundlage der vorangegangenen Vorstellung den Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 10.04.2025 mit Umweltbericht in der Fassung vom 03.04.2025.

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

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

4 Mitteilungen des Bürgermeisters

- Am 12.04. findet das alljährliche Rama dama statt.
- Das Jahreskonzert vom Musikverein Vierkirchen war sehr gelungen.
- Am Maifeiertag werden dieses Jahr in Vierkirchen, Ramelsbach und Pasenbach Maibäume aufgestellt.

5 Anfragen des Gemeinderates

GR Drexler möchte wissen, ob an dem Gerücht etwas dran ist, dass die Kleinkindergruppe im Kindergarten Villa Kunterbunt geschlossen wird.

Bürgermeister Dirlenbach teilt mit, dass die Krippengruppe nicht genügend Kinder hat aber in eine Kleinkindergruppe umgewandelt werden soll.

GR Drexler spricht an, dass aus der Bürgerschaft Beschwerden über die Sperrung der Hortstraße an ihn herangetragen worden sind. Er möchte wissen, ob wir oder die Altogruppe nicht verpflichtet sind, die Anwohner über eine Sperrung der Straße zu informieren.

Die Verwaltung habe alle Eltern persönlich über die Straßensperrung und über die eingeschränkte Busnutzung informiert. Die Sperrung der Straßen wurde redaktionell bekanntgegeben. Das sollte laut Dirlenbach ausreichen.

GR Drexler wünscht sich für die Zukunft bei Bebauungsplanaufstellungen eine bessere Kommunikation zwischen den Betroffenen.

Frageviertelstunde für Bürgerinnen und Bürger

Ein Bürger aus dem OT Pasenbach teilt mit, dass er jetzt doch seine private Grünfläche als landwirtschaftliche Fläche deklariert haben möchte.

Bürgermeister Dirlenbach teilt mit, dass dies in der nächsten Planung berücksichtigt wird.

Ein Bürger aus dem OT Pasenbach fragt, wie die zeitliche Planung und das Ende des Bebauungsplanes festgelegt sind.

Auslegungen dauern ca. 3-4 Monate. Ein fester Termin für den Baubeginn lässt sich derzeit aufgrund der weiteren Planungsrunden noch nicht absehen. Dies teilt Bürgermeister Dirlenbach mit.

Eine Bürgerin aus dem OT Pasenbach erkundigt sich, ob man Einsicht in das artenschutzrechtliche Gutachten haben kann.

Sobald der Bebauungsplan wieder für die Öffentlichkeit ausgelegt ist, hat man ein Recht auf Einsicht in das Gutachten. Der Termin dazu wird redaktionell und auf unserer Homepage sowie an den Anschlagtafeln veröffentlicht.

Erster Bürgermeister Harald Dirlenbach schließt die Sitzung des Gemeinderates um 21:45 Uhr.

Vierkirchen, 14.05.2025

gez.
Harald Dirlenbach
Erster Bürgermeister

gez.
Tanja Karl
Schriftführung