



## GEMEINDE VIERKIRCHEN

# AUSZÜGE AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES (HH)

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 19.03.2026  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:26 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses  
Vierkirchen

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgabe nichtöffentlicher Gemeinderatsbeschlüsse
- 2 Haushaltsplan 2026
  - 2.1 Haushaltsplan 2026 FV/005/2026
  - 2.2 Finanz- und Investitionsplan 2025 - 2029 FV/006/2026
  - 2.3 Haushaltssatzung 2026 mit Anlagen FV/007/2026
- 3 Bebauungsplan "Nr. 7 - 2. Änderung" BaEr/011/2026
- 4 Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses (E+1+D) mit Garage, Giebing, Flur-Nr. 38, Gemarkung Giebing BaEr/005/2026/1
- 5 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 6 Anfragen des Gemeinderates

Frageviertelstunde für Bürgerinnen und Bürger

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

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Bekanntgabe nichtöffentlicher Gemeinderatsbeschlüsse**

In TOP 6 des nichtöffentlichen Teils der letzten Gemeinderatssitzung beschloss der Gemeinderat die Beteiligung der Solarpark Vierkirchen GmbH mit 100.000 Euro als Kommanditist am Windpark Vierkirchner Holz.

Die Vergabe des Auftrags „Malerarbeiten am Feuerwehrhaus Vierkirchen“ erfolgte unter TOP 7 an die Firma Malermeister Sebastian Gojowczyk aus Vierkirchen.

Des Weiteren wurde die Vergabe von Ingenieurleistungen beraten und Beschluss gefasst. Unter TOP 8 ging der Auftrag für Straßensanierungen 2026/2027 an das Ingenieurbüro Mayr; für die Kanalsanierungen unter TOP 9 an die Firma Crystal Geotechnik.

Der Verleihung einer Bürgermedaille in Silber stimmte das Gremium unter TOP 12 zu.

### **2 Haushaltsplan 2026**

#### **2.1 Haushaltsplan 2026 - Beratung und Beschlussfassung**

Anhand einer Präsentation werden vom Leiter der Finanzverwaltung (LdF) Robert Szeidl die wesentlichen Positionen des Haushaltsplans 2026 erläutert. Wie im Jahre 2025 prognostiziert kann die dauernde Leitungsfähigkeit (Kapitaldienstfähigkeit) in 2026 nicht erreicht werden. Die Gemeinde müsse Tilgungen teilweise mit Krediten finanzieren. Da das Eintreten dieser Situation absehbar war, sei durch Hebesatzerhöhungen und Entschuldungsmaßnahmen soweit wie möglich entgegengewirkt worden.

Die geplante Verschuldung werde sich für die Zukunft belastend auswirken und die Handlungsfähigkeit in den nächsten Jahren erheblich einschränken, da zusätzlicher Zinsaufwand den Verwaltungshaushalt belaste und zusätzliche Tilgung die Mindestzuführung erhöhe.

Wenn die Gemeinde nicht in einen reinen „Verwaltungsmodus“ kommen wolle, seien nach Einschätzung des LdF Entschuldungen aus Vermögensfreisetzung (Grundstücksverkäufe) unumgänglich. Diese sollen möglichst frühzeitig eingeleitet werden, da die Umsetzung zeitintensiv sei. In den Jahren 2027 und 2028 werde nach aktuellem Stand die dauernde Leistungsfähigkeit wieder gegeben sein, so dass es sich nicht um ein strukturelles Problem handle.

Der Bürgermeister bietet dem Gremium an, Fragen zu stellen. Weder zum Verwaltungs- noch zum Vermögenshaushalt werden Fragen gestellt. Der Bürgermeister erklärt den Zuschauern, dass der Haushalt bereits in drei Finanzausschusssitzungen vorbehandelt wurde und dort weitgehend alle Fragen beantwortet wurden. Zum Finanz- und

Investitionsplan möchte GR Drexler die Zusammensetzung eines Betrages wissen (Seite 181), was von Robert Szeidl erklärt wird.

GR Seitz fragt, ob es noch Werkzeuge gäbe, um die Situation zu verbessern, wie z.B. das Gewerbegebiet zu erweitern um mehr Gewerbesteuer zu generieren und Siedlungsgebiete auszuweisen, um Ansiedlungen zu fördern, was zur Erhöhung von Gewerbesteuer bzw. Einkommenssteuer beitragen würde. Der Vorsitzende gibt ihm nur bedingt Recht, da beispielsweise Ansiedlungen entsprechend Infrastruktur erfordern würde, wie der Bau von Kindertagesstätten, Erweiterung der Grundschule etc., weshalb man hier vorsichtig vorgehen müsse und „gesund“ wachsen wolle. Es sei beides seines Erachtens erforderlich, die Einnahmen zu steigern und die Ausgaben zu verringern, vor allem Ausgaben, die Freistaat und Bund beträfen. Aber dieses Thema würde seit Jahren über den Landkreis kommuniziert und könne von den einzelnen Kommunen nicht allein gelöst werden.

GRin Eberl ist es wichtig anzumerken, dass bezüglich der hohen Kinderbetreuungskosten auch die Eltern einen großen Teil beigetragen haben.

Bürgermeister Dirlenbach bedankt sich in seiner Haushaltsrede bei Kämmerer Robert Szeidl für die Vorbereitung und die gute Zusammenarbeit. Absehbar sei, dass es nicht leicht werde, die Gemeinde aber nicht unvorbereitet sei. In der aktuellen Situation würde sich auszahlen, dass die Gemeinde mit stets „auf Sicht“ gefahren sei. Auch die Grundstückspolitik hätte man immer gut im Blick gehabt. Er gibt GR Seitz Recht, dass Expansion wichtig sei, allerdings müsse man auch versuchen, Zinslasten zu reduzieren. Bei den geplanten Maßnahmen Kanal- und Straßenbau für 2026 und 2027 wolle man vor der Ausschreibung prüfen, ob der Kostendruck nicht zu hoch sein wird und ggf. nicht umsetzen. Allerdings möchte er auch einen Investitionsstau vermeiden.

Sein Dank geht ebenfalls an den Finanzausschuss für die zügige, problemlose und gute Mitarbeit. Vor Jahren sei jede einzelne Position auf den Prüfstand gebracht worden, weshalb sich jetzt der Verwaltungshaushalt auf einem normalen, niedrigen Niveau befände. Auch im Landkreis sei dies aufgrund des Drängens der Bürgermeister in den letzten Jahren geschehen und erfolgreich eingespart worden. Die sog. „große Unbekannte“ in der Gleichung sei die Bezirksumlage, die wiederum der Landkreis zu entrichten habe und es nicht gewiss sei, ob diese kompensiert werden könne.

Auch die Entwicklung der bekannten Konstanten sei laut Bürgermeister Dirlenbach hinsichtlich der Unwägbarkeit in der Weltgeschichte ungewiss.

Der Fraktionsvorsitzende der CSU, GR und 2. Bürgermeister Siegfried Nefzger, bedankt sich im Namen seiner Fraktion für die konstruktive Zusammenarbeit mit Kämmerer Robert Szeidl und allen Mitarbeitern. Er hoffe noch auf ein Plus in der Gewerbesteuer und auf gute Grundstücksverkäufe, die dem Verwaltungshaushalt zu Gute kommen würden, und mahnt weiterhin zur Sparsamkeit.

Für die SPD-Fraktion bedankt sich Fraktionsvorsitzender Martin Seitz beim Finanzausschuss und zollt Herrn Szeidl besonderen Respekt für seine Arbeit. Er hoffe ebenfalls, dass noch Mittel und Wege gefunden werden um handlungsfähig zu bleiben. Ziel sei, nicht nur zu verwalten.

GR Florian Drexler schickt voraus, dass seine Fraktion die Unterlagen zum Haushalt akribisch geprüft hätte und sie der Gemeindeverwaltung attestieren könne, dass sehr wirtschaftlich gearbeitet werden würde. Herauszustellen sei, dass die Kreisumlage höher als die Gewerbesteuererinnahmen sei. Erfreut zeige sich die Fraktion, dass die geplanten Investitionen in Höhe von 2 Mio. Euro in alle Gemeindeteile fließen sollen. Kritisch stände er der geplanten Schuldenaufnahme gegenüber. Seiner Ansicht nach seien die vergangenen Jahre die Jahre der Investitionen gewesen; jetzt würden die Jahre der Umsetzung kommen. Er schließt sich als Sprecher der Wählergemeinschaft Pasenbach seinen Vorredner an, bedankt sich für das weitsichtige Handeln der Verwaltung und spricht allen Beteiligten ein großes Lob aus.

Für die Fraktion der Freien Wähler Vierkirchen ergreift GR Johann Neubauer das Wort und bedankt sich bei der Verwaltung und zollt vor allem Kämmerer Robert Szeidl größten Respekt vor seiner Arbeit. Die Gemeinde müsse versuchen - angesichts der Haushaltslage – aus allem das Beste zu machen.

LdF Robert Szeidl schließt, in dem er sich bei den Fraktionen für die lobenden Worte, den stets respektvollen Umgang und die konstruktive Zusammenarbeit bedankt.

**Beschluss:**

Nach Durchsicht und Erläuterungen stimmt der Gemeinderat dem Haushaltsplan 2026 zu.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

---

**2.2 Finanz- und Investitionsplan 2025 - 2029  
- Beratung und Beschlussfassung**

---

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Finanz- und Investitionsplan 2025 – 2029 zu.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

---

**2.3 Haushaltssatzung 2026 mit Anlagen  
- Beratung und Beschlussfassung**

---

**Beschluss:**

Die dem Gemeinderat vorliegende Haushaltssatzung 2026 (Bestandteil des Protokolls) wird durch den Ersten Bürgermeister verlesen. Der Gemeinderat stimmt der Haushaltssatzung 2026 mit Anlagen zu.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

- 3 Bebauungsplan "Nr. 7 - 2. Änderung"**  
- 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

- 3.1 Bebauungsplan "Nr. 7 - 2. Änderung"**  
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  
- Regierung von Oberbayern - Schreiben vom 09.01.2026

Stellungnahme:

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

- 3.2 Bebauungsplan "Nr. 7 - 2. Änderung"**  
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  
- Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange - Schreiben vom 13.01.2026

Stellungnahme:

Festsetzung 2.3:

In der Planzeichnung konnte eine Darstellung von ID nicht gefunden werden. Um Ergänzung wird gebeten oder das Planzeichen ist zu streichen. Die Festsetzungen durch Text (3.1.2, 8.2) wären dann ggf. zu korrigieren.

In der Planzeichnung ist auf dem süd-östlichen Grundstück sehr wahrscheinlich der Abbruch eines Gebäudes dargestellt. In der Legende fehlt dieses Planzeichen. Um Ergänzung wird gebeten.

Die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 5.8.1 werden nicht verstanden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gern. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Dies deutet auf ein Regelverfahren hin, bei dem der Naturschutz und insbesondere die Ausgleichsflächen zu prüfen wären. In der vorgelegten Begründung wird auf § 13 a BauGB hingewiesen. Bei diesem Verfahren ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Sollte es sich tatsächlich um ein Verfahren gern. § 13 a BauGB handeln wird empfohlen, dies deutlicher hervorzuheben.

**Beschluss:**

Die Festsetzung 2.3 wird gestrichen und die folgenden Nummerierungen angepasst.

Das Planzeichen für das abzubrechende Gebäude wird in den Hinweisen ergänzt.

Die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 2 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB schließt die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nicht aus. § 13 Abs. 2 Nummer 1

eröffnet die Möglichkeit, dass auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann, nicht muss.

Die Begründung unter 5.8.1 wird zur Klarstellung wie folgt neu gefasst:

Eine Ausnahme von dieser Regel bildet der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Abs. 2). Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Im vereinfachten Verfahren sind weder eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Umweltinformationen noch eine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und im Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **3.3 Bebauungsplan "Nr. 7 - 2. Änderung"** **- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen** **- Landratsamt Dachau, Umweltrecht - Schreiben vom 22.01.2026**

Stellungnahme:

▪ Bodenschutz

Im Planungsgebiet liegen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen. Gegen das geplante Vorhaben bestehen daher aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt von übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61, abzustimmen.

Auf Untersuchungspflichten gemäß § 10 Anforderlichkeit von Untersuchungen – Bundesbodenschutzverordnung und § 9 Gefährdungsabschätzung und Untersuchungsanordnungen – Bundesbodenschutzgesetz nach einer baulichen Nutzung wird vorsorglich hingewiesen.

Stellungnahme:

▪ Wasserrecht

Die Hinweise in Nr. 9.1 zur NSWB sind eine Mischung aller Formen der Niederschlagswasserbeseitigung.

Nach Auffassung des Wasserwirtschaftsamtes München ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Satz 1 von Hinweis 9.1. kann entfallen. Satz 2 kann daher „Da eine Versickerung vor Ort nicht möglich, kann das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden“ lauten.

Die gleichzeitige Nennung von Mischwasser- und Schmutzwasserkanal ist unlogisch. Ein Schmutzwasserkanal mit Niederschlagswasser ist ein Mischwasserkanal.

Auch die Aussage „Das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden. Das zurückgehaltene Regenwasser kann beispielsweise zur Gartenbewässerung genutzt werden“ ist in sich widersprüchlich. Wenn das Niederschlagswasser gedrosselt eingeleitet wird, bleibt nichts was zurückgehalten wird.

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, sollten konkrete Festsetzungen zur Größe der Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung getroffen werden. Weiter kann ein Rückhaltevolumen in einem Teilbereich unter der Drossel geregelt werden. Das wäre dann das Wasser für die Gartennutzung (siehe auch Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München).

## **Beschluss - Bodenschutz:**

Inzwischen liegt ein Bodengutachten der Firma Crystal Geotechnik vor. Diese wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

### 11 Bodenschutz

#### 11.1 Anforderungen an Erdarbeiten

Im gesamten Plangebiet sind Erdarbeiten und der Bodenaushub durch eine fachgutachterliche Begleitung zu überwachen. Der Aushub ist nach den im Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik, 2025) beschriebenen Materialqualitäten getrennt zu gewinnen und zwischenzulagern.

#### 11.2 Umgang mit punktuellen Belastungen

Im Bereich der im Gutachten nachgewiesenen punktuellen Auffüllungen (insbes. Bereich SDB 12) ist das Material vor einer Verwertung oder Entsorgung einer erneuten chemischen Deklarationsanalyse zu unterziehen. Eine Vermischung mit unbelastetem gewachsenem Boden ist untersagt.

#### 11.3 Verfahren bei auffälligen Befunden

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen (z. B. durch Geruch, Färbung oder Fremd Beimengungen) angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt von übrigem Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern (z. B. Abdeckung mit Folie). Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61, abzustimmen.

Die Begründung wird wie folgt ergänzt:

## 7. Bodenschutz

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Lagerplatz für eine Hochbaufirma sowie zum Lehmbau genutzt. Aufgrund dieser anthropogenen Vornutzung sind im Untergrund teils mächtige Auffüllungen (bis zu 2,3 m) vorhanden. Chemische Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens der Crystal Geotechnik vom Herbst 2025 zeigten, dass der Großteil der Böden unbelastet ist, jedoch punktuell erhöhte Werte für Nickel, Kupfer, Zink, Quecksilber sowie PAK und Benzo-(a)-Pyren festgestellt wurden. Insbesondere im

Bereich der Kleinbohrung SDB 12 wurden Materialien der Zuordnungsklasse Z 1.2 (nach Verfüll-Leitfaden) identifiziert. Die geotechnische Eignung der Auffüllungen als Baugrund ist aufgrund variierender Konsistenzen und Lagerungsdichten sowie punktueller Fremdbestandteile (Ziegelbruch) eingeschränkt und erfordert besondere Gründungsmaßnahmen.

Die Festsetzung zum Bodenschutz trägt der nachgewiesenen Vorbelastung Rechnung. Das Gutachten identifizierte im Bereich SDB 12 Material der Zuordnungsklasse Z 1.2 sowie natürlich erhöhte Nickelgehalte (BM-0\*) im Tertiärsand. Um den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bauphase zu verhindern und eine ordnungsgemäße Entsorgung gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sicherzustellen, sind die oben genannten Sicherungsmaßnahmen und die Abstimmung mit dem Landratsamt Dachau zwingend erforderlich.

Die Hinweise werden wie folgt ergänzt:

### 13. Bodenschutz

In einzelnen Bereichen wurden laut Bodengutachten Auffüllungen mit belasteten Böden gefunden. Dies macht folgenden Umgang mit dem Erdaushub und dessen Entsorgung bzw. Wiedereinbau erforderlich.

#### 13.1. Getrennter Aushub

Der Bodenaushub ist fachgerecht zu trennen (z. B. Oberboden, kiesige/sandige Auffüllungen, bindige Auffüllungen, gewachsener Boden) und auf Haufwerken von maximal 300 m<sup>3</sup> zwischenzulagern.

#### 13.2. Analytik

Vor einer Entsorgung oder Verwertung außerhalb des Geländes ist das Material gemäß der geltenden Regelwerke (z. B. Ersatzbaustoffverordnung oder Anforderungen der jeweiligen Deponie/Grube) chemisch zu deklarieren.

#### 13.3. Baugrundsachverständiger

Bei allen Erdarbeiten ist ein Baugrundsachverständiger hinzuzuziehen, um die anstehenden Schichten mit den Ergebnissen des Gutachtens zu vergleichen und bei Abweichungen (insbesondere bei organoleptischen Auffälligkeiten wie Geruch oder Verfärbungen) sofort reagieren zu können.

#### 13.4. Oberbodenschutz

Der gemäß BBodSchG schützenswerte Oberboden ist getrennt abzuschleppen und nach Möglichkeit funktionsgerecht innerhalb der Baumaßnahme (z. B. für Grünflächen) wiederzuverwenden.

#### 13.5. Verwertung vor Ort

Eine Wiederverwendung von kiesigen und sandigen Auffüllungen sowie tertiären Sanden vor Ort ist anzustreben, sofern keine offensichtlichen Kontaminationen vorliegen.

#### 13.6. Anforderungen an den Wiedereinbau

Bei der Verwertung von Materialien der Klasse BM-0\* (z. B. tertiäre Sande mit leicht erhöhten Nickelwerten) sind die spezifischen Auflagen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Abhängigkeit von den Grundwasserverhältnissen und Einbautiefen zu beachten.

### 13.7. Gründungsempfehlung

Aufgrund der heterogenen Auffüllungen wird eine Fachbauleitung durch einen Geotechniker dringend empfohlen.

### 13.8. Entsorgung und Deklaration

Wir weisen auf die Einhaltung der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) hin. Insbesondere ist dies mit Blick auf das im Gutachten festgestellte BM-0\* Material (natürlich erhöhte Nickelwerte im tertiären Sand) von Bedeutung.

## **Beschluss – Wasserrecht**

Absatz 1 der Hinweise unter 9.1 Niederschlagswasser entfällt.

Regenwasser-Rückhalteschächte mit integrierter Nutzung, auch Retentionszisternen genannt, sind eine hocheffiziente Lösung zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung. Sie kombinieren die Nutzung von Regenwasser (für Garten oder Haus) mit der zeitverzögerten Einleitung (Drosselung) in den Kanal, um Überlastungen bei Starkregen zu vermeiden.

Die Versickerung und die Größe der Rückhaltung werden im Rahmen der Entwässerungsplanung und der Entwässerungsgesuche (Baugenehmigungsverfahren) ermittelt.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **3.4 Bebauungsplan "Nr. 7 - 2. Änderung"**

**- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

**- Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde - Schreiben vom 26.01.2026 und Ortstermin am 26.02.2026**

#### Stellungnahme:

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung artenschutzrechtlich nicht abschließend bewertet. Nach den der unteren Naturschutzbehörde vorliegenden Erkenntnissen sowie aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen bestehen konkrete Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarem Wirkraum (u. a. Brutvögel, Fledermäuse). Damit ist nicht auszuschließen, dass die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (insbesondere Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbote von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auslösen kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände stellen zwingendes Recht dar und sind der planerischen Abwägung entzogen. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, dass

bereits im Bebauungsplanverfahren eine fachlich belastbare artenschutzrechtliche Prognose vorgenommen wird, sofern -wie hier -eine relevante Konfliktlage erkennbar ist. Der Hinweis auf eine spätere Prüfung im Zulassungs- oder Genehmigungsverfahren reicht in diesem Fall nicht aus.

Es wird daher gefordert.

1. eine artenschutzrechtliche Betrachtung auf Bebauungsplanebene durchzuführen,
2. eine Bewertung der möglichen Verwirklichung von Verbotstatbeständen durchzuführen,
3. mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbindlich darzustellen.

Die Ergebnisse sind nachvollziehbar zu dokumentieren (z. B. in einem Umweltbericht oder in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).

Bis zur Vorlage einer entsprechenden fachlichen Bewertung bestehen daher erhebliche artenschutzrechtliche Bedenken gegen den Bebauungsplan.

### **Beschluss:**

Bei einem Ortstermin am 26.02.2026 mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Belange vorliegen.

Die in der Begründung bereits dargelegten Untersuchungsergebnisse zeigen dies. Zur Klarstellung für das Verfahren wird die Begründung wie folgt ergänzt:

Zu 3.8:

Im Rahmen der Untersuchung durch das Architekturbüro Werner Schaffner und einer gemeinsamen Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 26.02.2026 wurden keine Anhaltspunkte für erhebliche Auswirkungen auf Tier, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima festgestellt.

Zu 5.8.1:

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht gegeben und artenschutzrechtliche Belange nicht berührt. Damit stehen der Anwendung des vereinfachten Verfahrens keine Umweltbelange entgegen.

Die Belange der Brut- und Hegezeiten von Vögeln sowie eventuell vorkommender Fledermäuse bleiben unberührt (Hinweis 10 Natur- und Artenschutz).

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

**3.5 Bebauungsplan "Nr. 7 - 2. Änderung"  
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  
- Landratsamt Dachau, Geoinformation (GIS) - Schreiben vom  
22.01.2026**

### Stellungnahme:

1. Es wird empfohlen im Zuge der nächsten FNP Änderung eine Berichtigung der Nutzungsart durchzuführen. Im Bebauungsplan ist ausschließlich eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Im FNP wurde jedoch im nördlichen Teil eine Mischgebiet festgelegt (siehe Screenshot unten).
2. Das Plangebiet weist eine bewegte Topographie auf. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Geländeniveau zw. 491,38 und 495,48 Meter ü NN. Deshalb ist die Aussage auf Seite 22/ Punkt 3.6 der Begründung zur Topographie nicht nachvollziehbar. Die Höhe des Geländes steigt von Norden nach Südosten deutlich über 4 m auf 495,48 m ü. NN. an (siehe Screenshot unten).
3. Die Planzeichnung ist nicht gut lesbar, da sich zu viele Informationen überlagern. Zudem sind die verbindlichen Maßangaben, aufgrund ihrer Lage außerhalb des Geltungsbereiches, nicht direkt zuordenbar.
4. Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 7 wird auch ein Teilbereich der Urfassung des B-Plans Nr. 7 (02.08.1974) überplant. In diesen Fällen bedarf es einer klarstellenden Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen. Dies fehlt bisher jedoch in den Planungsunterlagen.

### **Beschluss:**

Zu 1:

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in einem der nächsten Änderungsverfahren angepasst.

Zu 2:

Die von der Behörde angegebenen Höhen beziehen sich auf die Oberkante der Stützmauern. Maßgeblich für die Höhen ist der Fußpunkt der Stützmauern.

Zu 3:

Die Planzeichnung enthält die für den Bebauungsplan erforderlichen Festsetzungen und ist gut lesbar. Wegen der besseren Lesbarkeit wurde die Festsetzung der zu erhaltenden Stützmauer in einem extra Plan gesondert dargestellt. Zur Verbesserung der Lesbarkeit werden im Planteil die Strichstärken und Strichfarben geändert.

Die Aussage, dass außenliegende Planung nicht eindeutig zuzuweisen wäre wird zurückgewiesen. Die Dichte der Festsetzungen durch Planzeichen machte es erforderlich, die Bemaßung außerhalb der Planzeichnung anzuordnen. Damit wird eine gängige Praxis aus der Hochbauplanung übernommen, die auch bei Bauanträgen Usus ist.

Zu 4:

Die Aufhebung von Teilen der Urfassung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Aufstellung dieses Bebauungsplans. Nach stehender Rechtsprechung ist ein besonderer Hinweis auf die Aufhebung eines vorangegangenen Bebauungsplans bei einer Überplanung nicht erforderlich, da die ganze oder teilweise Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans in der Neuaufstellung inkludiert ist.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

**3.6 Bebauungsplan "Nr. 7 - 2. Änderung"**  
**- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**  
**- Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft - Schreiben vom**  
**22.12.2026**

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 32 t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein.

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 Mindestbreite ohne Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen.

1.4 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-/4-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“ (RAS! 06) zu entnehmen.

1.5 Durchfahrtshöhe

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen

nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

## 1.6 Befestigte Bankette

Straßen müssen an ihren Banketten so gestaltet sein, dass seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben.

## 1.7 Ein- und Ausfahrten

An Ein- und Ausfahrten müssen Straßen so bemessen sein, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z.B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen.

## 1.8 Überfahren von Bodenschwellen

Fahrbahnen müssen so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.

## 1.9 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.

### 1.9.1 Wendekreise/Wendeschleifen

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

- a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;
- b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden
- c) Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;

d) an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahr-zeugüberhänge 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 sicher erstellt 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 (hier Indersdorfer Straße).

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

- Um spätere Interessenkonflikte 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 MÄ<sup>1/4</sup>lfahrzeug 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 sollte nicht überschritten werden.

## Rechtsgrundlagen

- § 16 DGUV Vorschrift 43, Müllbeseitigung
- § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge";

- Nr. 2 DGUV Information 214-033;
- RAS06
- StVZO
- Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Dachau (Abfallwirtschaftssatzung) i. d. jeweils gültigen Fassung

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein ausreichend großer Sammelplatz ist durch Festsetzung gesichert.

Die Grundeigentümer werden wie gefordert darauf hingewiesen.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

**3.7 Bebauungsplan "Nr. 7 - 2. Änderung"**  
 - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  
 - Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle  
 - Schreiben vom 22.12.2025

Die Kreisbrandinspektion und die Brandschutzdienststelle haben identische Stellungnahmen abgegeben. Sie werden daher wie eine Stellungnahme behandelt.

Stellungnahme:

Allgemeines:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungsbereich dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie 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 Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Feuerwehr:

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Vierkirchen. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Pasenbach.

Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung. Die Ausrüstung der Feuerwehr ist als ausreichend zu bewerten.

### 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 zu dem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) einschließlich 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 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 sicher-gestellt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll dabei eine Entnahme von mindestens 24 m<sup>3</sup>/h ermöglichen. Darüber hinaus können weitere Entnahmestellen bis zu einer Entfernung von 300 m herangezogen werden, wenn die gesamte Löschwassermenge aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge über das Hydranten netz 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 für die 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 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 Lauflänge von 50 m 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 Festhaltenmöglichkeiten 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 Brüstungshöhe).

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, Zeitanatz 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 Zeitanatz 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Grundeigentümer werden von den Vorgaben in Kenntnis gesetzt.

#### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

**3.8 Bebauungsplan "Nr. 7 - 2. Änderung"  
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  
- Wasserwirtschaftsamt - Schreiben vom 22.12.2025**

#### Stellungnahme:

Niederschlagswasser

Vorschlag für Festsetzungen:

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht ohne Rückhaltung der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist pro Parzelle (d. h. pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte) ein Speicher mit einem gedrosselten Überlauf von 0,51/sec in den Regenwasserkanal zwingend vorzusehen. Dieser Speicher ist als Drosselschacht (Retentionszisterne) vorzusehen, darüber hinausgehender Speicherraum für die

Brauchwassernutzung kann z. B. als Zisterne (unterhalb des Drosselschachtes) geschaffen werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan zu 8.4.1:

Nach aktuellen Erkenntnissen können die Dach- und Dichtungsbahnen, welche unterhalb eines Gründaches zur Anwendung kommen, Herbizide wie Mecoprop (MCP- Methylchlorphenoxypropionsäure) als organischen Wurzelschutz zur längeren Haltbarkeit enthalten. Derzeit steht kein standardisiertes Verfahren zur Verfügung, welches die Herbizide sicher aus dem Niederschlagswasser wieder entfernt.

Daher sollte bei der Auswahl der Dach- und Dichtungsbahnen auf Materialien mit einer reduzierten stofflichen Belastung zurückgegriffen werden.

Hierzu ist uns der Blaue Engel für Dach- und Dichtungsbahnen (DE-ZU 224) bekannt, oder Produktdatenblätter die das Kriterium einer reduzierten stofflichen Belastung, kein Mecoprop (MCP) und Biozide enthält zu beachten.

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

**Beschluss:**

Beschluss:

Der Forderung nach einer verbindlichen Festsetzung einer konkreten Drosselabflussmenge im Bebauungsplan wird nicht gefolgt.

Der vom Wasserwirtschaftsamt vorgeschlagene Drosselwert orientiert sich an üblichen Bemessungsansätzen. Er trägt jedoch den örtlichen hydraulischen Rahmenbedingungen nicht ausreichend Rechnung. In der Indersdorfer Straße ist ausschließlich ein Mischwasserkanal mit einer Nennweite DN 300 vorhanden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit dieses Bestandskanals ist begrenzt. Ein Umbau zu einem Trennsystem ist auf absehbare Zeit nicht umsetzbar, da geeignete Einleitmöglichkeiten in einen Vorfluter fehlen und damit die Voraussetzungen für eine getrennte Niederschlagswasserableitung nicht gegeben sind.

Nach § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Vorliegend stehen der vollständigen ortsnahen Versickerung bzw. der Einleitung in einen Vorfluter jedoch die fehlenden technischen und wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen entgegen. Gleichzeitig ist aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit des bestehenden Mischwasserkanals eine erhebliche Drosselung der Einleitmengen zwingend erforderlich,

um Überlastungen sowie nachteilige Auswirkungen auf das nachgelagerte Entwässerungssystem zu vermeiden.

Für die Straßenentwässerung ist daher die Herstellung eines Stauraumkanals vorgesehen, der eine zwischengespeicherte und gedrosselte Ableitung gewährleistet. Für die Baugrundstücke sind geeignete Rückhalteeinrichtungen, insbesondere Retentionszisternen mit gedrosseltem Ablauf, vorzusehen. Damit wird dem wasserwirtschaftlichen Grundsatz der schadlosen Niederschlagswasserbewirtschaftung Rechnung getragen.

Eine konkrete Festsetzung der Drosselabflussmenge im Bebauungsplan erfolgt bewusst nicht. Nach § 9 BauGB sind im Bebauungsplan nur solche Festsetzungen zu treffen, die bodenrechtlichen Bezug haben und städtebaulich erforderlich sind. Die exakte Bemessung der Drosselabflüsse ist jedoch keine bodenrechtliche Steuerungsfrage, sondern Gegenstand der technischen Erschließungsplanung sowie der hydraulischen Detailberechnung. Die erforderlichen Abflusswerte können erst auf Grundlage der konkreten Ausführungsplanung des Stauraumkanals und der Dimensionierung der Gesamtanlage sachgerecht ermittelt werden.

Die verbindlichen Drosselabflusswerte werden daher im Rahmen der Erschließungsplanung hydraulisch berechnet und bei der Dimensionierung der öffentlichen Entwässerungsanlagen berücksichtigt. Diese Werte sind von den Grundstückseigentümern im Rahmen der privaten Grundstücksentwässerung zwingend einzuhalten. Der Nachweis der Einhaltung erfolgt im Entwässerungsgesuch und wird im Genehmigungsverfahren geprüft.

Durch dieses Vorgehen wird sowohl den wasserrechtlichen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung als auch den bauplanungsrechtlichen Anforderungen an die Erforderlichkeit und Bestimmtheit von Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Die Hinweise werden ergänzt.

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

**3.9    Bebauungsplan "Nr. 7 - 2. Änderung"**  
**- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**  
**- Handwerkskammer für München und Oberbayern - Schreiben vom**  
**28.01.2026**

Stellungnahme:

Im Rahmen des o. g. Bebauungsplanänderungsverfahrens schafft die Gemeinde Vierkirchen die planerische Grundlage für neue Wohngebäude in verdichteter Form auf dem derzeit als Garten genutzten, ca. 0,43 ha großen Grundstück Fl.Nr. 378/11, Gem.

Vierkirchen südlich der Indersdorfer Straße. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich im Norden als Mischbaufläche und südlich anschließend als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Äußerung zu o.a. Beteiligungsverfahren der Gemeinde Vierkirchen.

Zwar ist das Planvorhaben vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem grundsätzlich sehr knappen Angebot an ebendiesen Flächen im Großraum München zu bewerten, jedoch ist aus unserer Sicht auch hier die teilweise Überformung von Mischbau - und damit zuvor auch gewerblich gewidmeter Flächen prinzipiell kritisch.

Zumindest die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung versuchen hierzu jedoch immerhin einen Ausgleich über eine Ausnahmeregel für sonstige nicht störende Betriebe nach § 4 Abs 3 BauNVO zu finden.

Wir bitten Sie grundsätzlich, Ihre Bemühungen um die Erhaltung der bestehenden Mischbauflächen fortzusetzen und ein möglichst ausgewogenes Nebeneinander von Landwirtschaft, nicht (wesentlich)störenden, gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu fördern. Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung eines lebendigen Orts bei, indem sie Arbeiten und Wohnen wieder näher zusammenbringt und Versorgungsstrukturen sichert.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Vierkirchen verfolgt kontinuierlich das städtebauliche Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnnutzungen und Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet sicherzustellen.

In der Vergangenheit hat sich jedoch gezeigt, dass festgesetzte Mischgebiete faktisch eine Entwicklung hin zu allgemeinen Wohngebieten genommen haben. Die ursprünglich beabsichtigte Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe konnte dabei nicht nachhaltig gesichert werden.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Zahl freiberuflicher sowie gewerblicher Betriebe, die auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, zunimmt. Damit besteht grundsätzlich die Möglichkeit, wohnverträgliche Erwerbstätigkeiten auch außerhalb förmlich festgesetzter Mischgebiete zu ermöglichen.

Im vorliegenden Fall ist das festgesetzte Mischgebiet aufgrund der tatsächlichen Entwicklung und der dominierenden Wohnnutzung städtebaulich obsolet geworden. Eine eigenständige Funktion als Gebiet mit ausgewogener Nutzungsmischung ist nicht mehr gegeben.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

**3.10 Bebauungsplan "Nr. 7 - 2. Änderung"**  
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  
- Energienetze Bayern - Schreiben vom 12.01.2026

Stellungnahme:

In dem Bereich liegen Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG.

Das Haus Indersdorfer Str. 31c ist mit einem Erdgashaushaltsanschluss versorgt. Das beigefügte Merkblatt (Schutzanweisung) ist zu beachten.

Anlage:

Merkblatt (Schutzanweisung) ist zu beachten

Übersichtsplan Gasleitung (dieser Plan ersetzt keine Einweisung)

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

**3.11 Bebauungsplan "Nr. 7 - 2. Änderung"**  
- 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

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Vierkirchen billigt auf Grundlage der vorangegangenen Vorstellung und Änderung den Entwurf des Bebauungsplanes „Nr. 7 – 2. Änderung“ mit Begründung und Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.03.2026.

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.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

**4 Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses (E+1+D) mit Garage, Giebing, Flur-Nr. 38, Gemarkung Giebing**  
- Entscheidung über Bauturbo

Das betreffende Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Bereits im Rahmen des Bausprechtags am 10.06.2024 wurde die Möglichkeit eines Ersatzbaus für das derzeit leerstehende Wohnhaus vorbesprochen.

Bei Vorliegen einer landwirtschaftlichen Privilegierung wäre die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses (mit einer maximalen Wohnfläche von 260 m<sup>2</sup>) genehmigungsfähig.

Gewünscht wird ein Einfamilienhaus (E+1+D).

Nach Fertigstellung des neuen Wohnhauses ist der Abriss des Bestandsgebäudes geplant.

Da die betreffende Flur-Nummer an die „Ortsabrundungssatzung Giebing Ost“ angrenzt kann der § 246 e BauGB zur Anwendung gebracht werden.

Somit ist keine landwirtschaftliche Privilegierung erforderlich.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben unter Anwendung des § 246e BauGB (Bauturbo) zu.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

---

**5 Mitteilungen des Bürgermeisters**

---

Bürgermeister Dirlenbach berichtet über den reibungslosen Ablauf der Kommunalwahl am 8. März 2026. Er bedankt sich bei Geschäftsleiterin Cornelia Hartl für die Wahlleitung, bei Robert Szeidl als stellvertretenden Wahlleiter sowie bei allen Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung und den Wahlhelferinnen und Wahlhelfern aus der Bürgerschaft. Außerdem gratuliert er allen neu und wieder gewählten Gemeinderatsmitgliedern und freut sich über vier Kreisräte aus Vierkirchen.

---

**6 Anfragen des Gemeinderates**

---

./.

---

**Frageviertelstunde für Bürgerinnen und Bürger**

---

./.

Erster Bürgermeister Harald Dirlenbach schließt die Sitzung des Gemeinderates (HH) um 20:26 Uhr.

Vierkirchen, 25.03.2026

gez.  
Harald Dirlenbach  
Erster Bürgermeister

gez.  
Andrea Bestle  
Schriftführung