



GEMEINDE VIERKIRCHEN

AUSZÜGE AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Donnerstag, 23.04.2026
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:10 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses
Vierkirchen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgabe nichtöffentlicher Gemeinderatsbeschlüsse
- 2 11. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen BaEr/017/2026
- 3 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen BaEr/016/2026
- 4 Jahresrechnung 2025
- 5 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 6 Anfragen des Gemeinderates

Frageviertelstunde für Bürgerinnen und Bürger

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

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgabe nichtöffentlicher Gemeinderatsbeschlüsse

./.

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

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 10.04.2025 den Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 10.04.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Nachfolgend werden die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erhobenen Einwendungen und Änderungswünsche aufgeführt:

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

- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
- Bayernwerk
- AELF Fürstenfeldbruck
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Altogruppe
- Energienetz Südbayern GmbH
- Bund Naturschutz Bayern e. V., Ortsgruppe Vierkirchen
- Deutsche Bahn AG - Baurecht
- Münchner Verkehrstarifverbund GmbH
- Zweckverband zur Wasserversorgung Freising Süd
- Kreisjugendring Dachau
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Bayerischer Bauernverband
- Jagdschutz- und Jägerverein Dachau e. V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Gemeinde Röhrmoos
- Gemeinde Petershausen
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Markt Markt Indersdorf
- Gemeinde Weichs

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

- Regionaler Planungsverband München
- Wasserwirtschaftsamt München
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Eisenbahn-Bundesamt
- IHK für München und Oberbayern

Von nachfolgend aufgeführten Behörden, sowie von der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein:

Zur Kenntnis genommen

- 2.1 11. Änderung des Flächennutzungsplanes**
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Öffentlichkeit - Nr. 1 - vertreten durch RA Hoffman, Schreiben vom 03.07.2025

1)

Hinsichtlich der Grundstückssituation unseres Mandanten nehmen wir Bezug auf den als Anlage beigefügten Schriftsatz vom 11.06.2025.

Wie bereits dargelegt, befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 211 unseres Mandanten aufgrund der Prägung der näheren Umgebung südlich der Barthstraße und südlich der Rita-Mayr-Straße überwiegend im Innenbereich nach § 34 BauGB.

2)

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Pasenbach zwischen Kreisstraße und Barth-/Rita-Mayr-Straße“.

Ausweislich des Entwurfs der Planzeichnung - 11. Änderung werden die südlich des Gebäudebestandes unseres Mandanten im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 211 bislang als MD dargestellten Bereiche künftig nur noch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Ferner werden westlich davon Bereiche, die zuvor als MI bzw. „Fläche für einen Kindergarten“ dargestellt waren, bzw. Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen entsprechend der Planungskonzeption des künftigen Bebauungsplans „Pasenbach zwischen Kreisstraße und Barth-/Rita-Mayr-Straße“ als MD - Dorfgebiete dargestellt. Auch weitere Flächen im Westen werden

- entgegen der vormaligen städtebaulichen Konzeption des Flächennutzungsplans
- z. B. im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 206 und 208 künftig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Es drängt sich der Eindruck auf, dass der 11. Änderung des Flächennutzungsplans keine städtebauliche Grundkonzeption für den Bereich zwischen der Barthstraße und der Kreisstraße KR DAH 9 zugrunde liegt, sondern die Gemeinde - entgegen dem

Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Bau GB - hier von einer grundstücksbezogenen Bedarfsplanung des Bebauungsplans ausgeht und den Flächennutzungsplan (ähnlich wie in den Sonderfällen des § 13a Abs. 2 Ziffer 2, letzter Halbsatz BauGB und beim vormaligen nicht mehr anwendbaren § 13b BauGB) nur berichtigen möchte.

Dementsprechend substanzlos wird auch unter Ziffer 5. der Begründung zu Ziel und Zweck der Planung ausgeführt:

„Die Gemeinde Vierkirchen verfolgt das Ziel, den dörflich geprägten Teil von Pasenbach zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ein wesentlich prägender Faktor neben den landwirtschaftlichen Betrieben ist der große Bestand an Bäumen und Gehölzen. Zum Schutz der Natur und Landschaft sind einzelne Dorfgebietsausweisungen zurückzunehmen.“

3)

Hinsichtlich der hier vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplans im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 211 unseres Mandanten verweisen wir auf unsere grundlegenden Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Pasenbach zwischen Kreisstraße und Barth-/Rita-Mayr-Straße“ vom 11.06.2025, Ziffer III (S. 3 ff.). In Bezug auf die nachgezogene Änderung des Flächennutzungsplans führen wir - zur Vermeidung von Wiederholungen - ergänzend Folgendes aus:

3.1

Auch die nachgezogene 11. Änderung des Flächennutzungsplans beruht offensichtlich auf Ermittlungs- und Bewertungsdefiziten der Gemeinde. Allein der pauschale Hinweis, dass zum Schutz der Natur und Landschaft einzelne Dorfgebietsausweisungen zurückzunehmen sind, entbehrt hier einer ausreichenden fachlichen Grundlage. Vielmehr werden die betreffenden Flächen künftig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine konsequente Grünflächenkonzeption - auch in Bezug auf die Flächen des künftigen Bebauungsplans - lässt sich dem vorbereitenden Bauleitplan hier nicht entnehmen.

3.2

Die Bedarfsermittlung für künftige Siedlungsflächen für Wohnen (vgl. Ziffer 5.1 der Begründung) ist unzureichend. Allein der Hinweis auf die Datenblätter des Bayerischen Landesamtes für Statistik, die zum Zeitpunkt der Abwägungsentscheidung in der Regel nicht aktuell sind, reicht nicht aus. Hier fällt insbesondere auf, dass die dargestellte Zunahme der Bevölkerungsentwicklung v.a. Personen im Alter von 65 Jahren oder älter betrifft, während die relevante Gruppe zwischen 18 Jahren bis unter 65 Jahren konstant bleibt bzw. sogar abnimmt. Gerade für diese Bevölkerungsgruppe möchte die Gemeinde jedoch zusätzlichen Wohnraum entwickeln.

3.3

Unzureichend sind v.a. die Darlegungen zu Standortalternativen / Standortauswahl - Zersiedelung der Landschaft und zum Bedarf an Siedlungsflächen (vgl. Ziffer 4. und Ziffer 5.1 der Begründung). Im Entwurf wird zwar auf die Grundsätze und Ziele des LEP zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft und die Notwendigkeit der Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten verwiesen. Den hier erforderlichen Darlegungen wird die Gemeinde jedoch nicht gerecht. Unter Hinweis auf ein Baulückenkataster für unbebaute Grundstücke wird lediglich ausgeführt, dass betreffende Eigentümer „auf Anfrage des

Bürgermeisters" geäußert hätten, dass sie ihre Grundstücke derzeit nicht zur Verfügung stellen würden. Hier wird nicht im Ansatz deutlich, welche städtebaulichen Instrumente die Gemeinde Vierkirchen zur Vitalisierung von Innenentwicklungspotenzial nutzt und ob diese Möglichkeiten auch rechtlich ausgeschöpft wurden.

Eine Alternativenprüfung hinsichtlich der geplanten Baugebietsentwicklungen lässt sich jedenfalls der vorliegenden Begründung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entnehmen. Wie bereits in unserem Schriftsatz vom 11.06.2025, Ziffer II. und III. 2.2 und 2.3 dargelegt, werden von der Gemeinde nur Flächen in eine Siedlungsentwicklung einbezogen, wenn deren liegenschaftspolitische Verfügbarkeit durch die Gemeinde gesichert erscheint. Eine den landesplanerischen Vorgaben und auch den städtebaulichen Direktiven der geordneten Siedlungsentwicklung entsprechende Konzeption der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist dementsprechend - verständlicherweise - nicht erkennbar.

3.4

Der Bauleitplanung muss grundsätzlich auch eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Wir verweisen insoweit auch auf Ziffer III.4., letzter Unterpunkt unseres Schriftsatzes vom 11.06.2024, vgl. BayVGH, Urteil vom 15.03.2022 – 15 N 21.1422, BeckRS 2022,6516.

Bezeichnenderweise wird in der hier im Zusammenhang mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit ausliegenden Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Umweltrecht – Schreiben vom 30.08.2024, darauf hingewiesen, dass die Gemeinde bereits im Rahmen der Möglichkeiten in der Planung auf eine ausreichende Rückhaltung von Niederschlagswasser hinzuwirken hat. Derzeit ist nicht ersichtlich, wie die Gemeinde Vierkirchen – auch angesichts geänderter Niederschlagsverhältnisse – einen voraussichtlichen Konflikt in einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren lösen möchte. Insoweit ist bereits jetzt ein Abwägungsfehler erkennbar.

4)

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auch die geplante 11. Änderung des Flächennutzungsplans unter erheblichen Fehlern leidet.

Es liegt im vorrangigen Interesse unseres Mandanten, dass - in Bezug auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans - keine Reduzierung der bisherigen Darstellung als MD - Dorfgebiet erfolgt, zumal die betreffenden Flächen des Grundstücks FI.Nr. 211 bislang planungsrechtlich als Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB einzustufen sind.

GR Drexler fragt hierzu, welche Auswirkungen die eingezeichnete Grünfläche auf den Flurnummern 211 und 212 habe. Bürgermeister Dirlenbach erklärt, dass dies die Ortsrandeingrünung darstelle und momentan keine Auswirkungen habe.

Beschluss:

Zu den Punkten 1), 2) und 3.1 gab es intensive Erörterungen zwischen den Parteien, die zu einer Vereinbarung vom 25.03.2026 mit dem Ergebnis führte, dass im Bereich der

Flurnummer 211 der Flächennutzungsplan nicht geändert wird. Die hierfür sprechenden Gründe führen dazu, dass der Flächennutzungsplan im Bereich der Flurnummer 212 ebenfalls nicht geändert wird.

Zu 3.2 und 3.3 verweisen wir auf den Beschluss zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern.

Zu 3.4 verweisen wir auf unseren Beschluss vom 10.04.2025 zur Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Abteilung Umweltrecht, vom 30.08.2024.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Grundeigentümer Maßnahmen bezüglich des auf ihrem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers in eigener Verantwortung zu ergreifen haben.

Anders als in 4) sieht die Gemeinde keine erheblichen Mängel in der Planung und weist den pauschalen Vorwurf zurück.

Einstimmig beschlossen
Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

2.2 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Öffentlichkeit Nr. 2, vertreten durch RA Kern, Schreiben vom
09.07.2025

Das Anwesen unseres Mandanten, Flurnummer 212, ist vom Umgriff des Bebauungsplanes umfasst und dessen südlicher Teil als Landwirtschaftsfläche vorgesehen.

Wir beantragen die Aufnahme des südlichen Flurstücks 212 (siehe Anlage) in die Bebauungsfläche als Dorfgebiet gern. § 5 BauNVO.

Nach den Ausführungen im aktuellen Bebauungsplanentwurf liegt Flurstück 212 in Planungsabschnitt 5, der einen einfachen Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB darstellt. Bei Vorliegen eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB, also der Umgebungsbebauung.

Der südliche Teil des Flurstücks 212 ist aber als landwirtschaftliche Fläche vorgesehen. Dies spiegelt sich so ebenfalls im Flächennutzungsplan, aktueller Entwurf, wider und ist auch dort anzupassen.

Letztendlich macht die Festlegung des südlichen Teils von Flurstück 212 als landwirtschaftliche Fläche jegliche Bebauung faktisch unmöglich. Die Festlegung als landwirtschaftliche Fläche ist aber weder sinnvoll noch erforderlich:

- Der landwirtschaftliche Betrieb unseres Mandanten ist im Ganzen verpachtet und die betroffene Fläche wird nicht aktiv landwirtschaftlich genutzt. Die Festschreibung der Nutzung als Landwirtschaftsfläche entspricht daher weder der tatsächlichen Nutzung noch ist sie erforderlich.

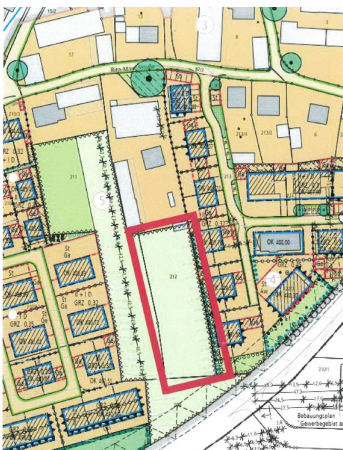
- Die Festlegung als landwirtschaftliche Fläche schließt die Genehmigung eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB - obwohl dies nach den Festsetzungen und Erläuterungen so vorgesehen ist - faktisch aus.
- Durch das Vorsehen der Fläche unseres Mandanten als Landwirtschaftsfläche entsteht eine Baulücke. Diese ist im Hinblick auf die vorgesehene Bebauung nicht sinnvoll und nicht von unserem Mandanten gewünscht.
- Es ist ausweislich der Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs Ziel der Bauleitplanung, eine Erweiterung des Wohnungsangebots unter Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen Struktur und des dörflichen Charakters zu erreichen. Die Vorsehung des südlichen Teils des Flurstücks 212 als Landwirtschaftsfläche steht der Verwirklichung dieses Ziels gerade entgegen.
- Die Aufnahme im jetzigen Verfahren dient außerdem der Vermeidung später ggf. erforderlicher Änderungen des Bebauungsplanes. Dies wäre unökonomisch und würde einen unnötigen zusätzlichen Planungsaufwand seitens der Gemeinde auslösen.

Darüber hinaus ist auch die Ausschließung unseres Mandanten - gegen seinen Willen - von der für fast sämtliche Nachbargrundstücke vorgesehenen Bebauungsmöglichkeit verfassungsrechtlich bedenklich. Neben der Einschränkung der Eigentumsfreiheit, Art 14 Grundgesetz, würde zudem eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung vorliegen und somit ein Verstoß das allgemeine Gleichbehandlungsgebot, Art 3 Abs. 1 Grundgesetz, Art. 118 Bayerische Verfassung, vorliegen.

Allein durch Vorsehung als Dorfgebiet - entsprechend der Überwiegenden, vom Bebauungsplan umfassten Flurstücke - können ungerechtfertigte Nachteile für unseren Mandanten verhindert werden.

Dem steht im Übrigen auch der auf dem südlichen Flurstück 212 vorhandene Baumbestand nicht entgegen. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind im Rahmen eines konkreten Bauantrages gesondert zu prüfen, stehen aber nicht der grundsätzlichen Einordnung als Dorfgebiet entgegen. Auf dem südlichen Flurstück findet sich im Übrigen kein in der Festsetzung festgeschriebener Alt- und Biotopbaum (entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 10.04.2025).

Wir stehen, zusammen mit unserem Mandanten, auch kurzfristig für Besprechungen zur zeitnahen Umsetzung der vorstehenden Ausführungen zur Verfügung.



02.12.2025

In vorbezeichneter Angelegenheit kommen wir zurück auf den gemeinsamen Besprechungstermin vom 29.07.2025.

Auf Grundlage des diesseitigen Schreibens vom 09.07.2025 war ein Kompromiss in der Weise erarbeitet worden, dass die Gemeinde dazu bereit ist, das gegenständliche Grundstück unseres Mandanten in Gänze in die vorhandene Beplanung aufzunehmen, wenn die bislang vorhandenen naturschutzrechtlichen Bedenken mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt werden.

Seit Juli 2025 haben wir umfassende Bemühungen unternommen, uns mit der Unteren Naturschutzbehörde auszutauschen. Unter anderem hat ein Ortstermin stattgefunden. Es folgten weitere Gespräche mit dem zuständigen Sachbearbeiter, Herrn Emmer, sowie mit der Abteilungsleiterin Umweltschutz im Landratsamt Dachau, Frau Christina Düver.

Zusammengefasst liegt keine negative Begutachtung seitens der Unteren Naturschutzbehörde vor. Die Untere Naturschutzbehörde sieht sich derzeit auch nicht dazu veranlasst, sich mit einer rechtlichen Prüfung auseinanderzusetzen, solange keine entsprechende Überplanung des Grundstücks stattfindet. Insoweit wird auch in keiner Weise der vorliegenden artenschutzrechtlichen Vorabschätzung, die von der Gemeinde Vierkirchen in Auftrag gegeben worden ist, gefolgt.

Weder ergeben sich derzeit für die Untere Naturschutzbehörde Hinweise darauf, dass auf dem Grundstück unseres Mandanten Zauneidechsen vorhanden sind (vgl. artenschutzrechtliche Vorabschätzung) noch, dass die vorhandenen Obstbäume infolge einer Qualifikation als Streuobstwiese eine Beplanung ausschließen.

Die Behauptung der Gemeinde, naturschutzrechtliche Vorschriften stünden einer Überplanung im Wege, ist damit in keiner Weise haltbar.

Wir fordern Ihre Mandantin daher auf, abredgemäß das Grundstück unseres Mandanten auch hinsichtlich des südlichen Teils des Flurstückes 212 in die Bebauungsfläche als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO mit aufzunehmen.

Wir bitten um Stellungnahme hierzu bis zum 19.12.2025.

Bereits jetzt stellen wir vorsorglich klar, dass unser Mandant unter keinen Umständen eine Qualifikation seines Grundstücks als landwirtschaftliche Fläche hinnehmen wird.

Sollte die von der Gemeinde weiterhin verfolgte Beplanung darauf hinauslaufen, dass unserem Mandanten dauerhaft ein Baurecht auf eigenem Grund verwehrt wird, besteht bereits jetzt der Auftrag gegen einen entsprechenden Satzungsbeschluss ein Normenkontrollverfahren einzuleiten.

Beschluss:

Es wurde eine gleichlautende Stellungnahme zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Pasenbach zwischen Kreisstraße und Rita-Mayr-Straße“ abgegeben. Die Stellungnahme wird hier für beide Pläne behandelt.

Der Flächennutzungsplan wird für die Flurnummer 212 nicht geändert. Es bleibt bei den ursprünglichen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Ausweitung des Siedlungsbereichs auf die Flur-Nr. 212 entspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen; die derzeitige Nutzung der Fläche und deren Zustand sind nach Meinung der Gemeinde nicht für eine Siedlungsentwicklung geeignet.

Der Darstellung bzw. Festsetzung der südlichen Grundstücksfläche als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO kann nicht entsprochen werden. Entgegen den Darlegungen des Grundstückseigentümers ist die südliche Fläche in der Bodenschätzung des GIS als „Kulturart Grünland“ eingetragen. Einer Überplanung stehen gewichtige naturfachliche und artenschutzrechtliche Belange entgegen. In der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung und dem Baumbestandsplan wurde festgestellt, dass der Baum- und Gehölzbestand artenschutzrechtlich relevant ist. Dies wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Dachau mit Schreiben vom 12.03.2026 bestätigt.

Die Untere Naturschutzbehörde führt aus:

„Wir möchten an dieser Stelle, wie auch in den vorab erfolgten Gesprächsterminen, nochmals ausdrücklich betonen, dass eine potenzielle Überplanung des fachlich hochwertigen Streuobstbestandes auf dem Flurstück 212, Gem. Pasenbach aus naturschutzfachlicher Sicht problematisch gesehen wird.“

Streuobstwiesen zählen zu den Ökologisch besonders wertvollen Kulturlandschaftselementen und bieten, wie auch im vorliegenden Fall, Lebensraum für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten. Eine Überplanung widerspräche aus Sicht des Naturschutzes somit den Zielsetzungen zum Erhalt wertvoller Lebensräume.

Vor diesem Hintergrund ist die Erhaltung des bestehenden Bestandes aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wichtig und wird gemäß der aktuellen Planung aus naturschutzfachlicher Sicht sehr begrüßt.“

Die Gemeinde schließt sich in ihren städtebaulichen Zielsetzungen dieser Stellungnahme vollumfänglich an. Die Vorwürfe wegen einer Ungleichbehandlung werden zurückgewiesen. Zum einen liegen für die Flurnummer 212 andere Fakten vor als bei den übrigen Grundstücken. Ferner ist klarzustellen, dass es kein Recht auf die Erstellung von Bauleitplänen gibt und privatrechtliche Vereinbarungen des Grundeigentümers für die Bauleitplanung irrelevant sind.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

2.3 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Öffentlichkeit Nr. 3, Schreiben vom 07.07.2025

Als Eigentümerin des Flurstückes 213/4 lege ich hiermit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht Widerspruch gegen die von Ihnen am 06.06.2025 veröffentlichte 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ein

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wäre die Voraussetzung für die angestrebte Genehmigung Ihres Bebauungsplanes "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße", dem ich mit meinem Schreiben vom 08.06.2025 widersprochen

habe. Ich denke, es erübrigt sich, dieselben Gründe, die Sie bitte dem als Anlage (Widerspruch vom 08.06.2025, 3 Seiten) hinzugefügten Schreiben entnehmen und die ich hiermit nochmals bekräftige und auch für diesen Widerspruch geltend mache, erneut lang und breit auszuführen.

Des Weiteren sehe ich aufgrund der bestehenden Sturzflutgefahr im betroffenen Bereich, die auch mein Grundstück betrifft, eine in Anbetracht der klimatischen Entwicklung uneinschätzbare Bedrohung, die durch die geplante umfassende Bebauung des gesamten Hanges erheblich verstärkt werden würde. Statt wirksame Schutzvorkehrungen für die ohnehin schon zunehmend gefährdete Bestandsbebauung zu treffen, wird diese durch eine derart weitreichende Bebauung und Flächenversiegelung noch mehr gefährdet.

Im Übrigen hätte Ihre Änderung des Flächennutzungsplanes nicht etwa eine Ortsabrundung zur Folge um einer Zersiedlung entgegen zu wirken, sondern genau das Gegenteil. Die im bestehenden Flächennutzungsplan klare Linie am südlichen Ortsrand würde völlig unlogisch ausgefranst um den Bauherren immense Vorteile zu verschaffen, während den Anliegern im Bestand enorme Nachteile bezüglich der künftigen Nutzungsmöglichkeit bzw. Bebaubarkeit ihrer Grundstücke oder aus anderen Gründen entstehen würden. Alles in Allem eine unfassbare Ungerechtigkeit, mit der ich absolut nicht einverstanden bin, mit dem negativen Ergebnis eines optisch (und menschlich) zerrissenen Ortsbildes.

Beschluss:

Die Stellungnahme befasst sich im Kern mit den Belangen des Bebauungsplans und werden dort behandelt.

Bezüglich des befürchteten Oberflächenwassers verweisen wir auf unseren Beschluss vom 10.04.2025 zur Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Abteilung Umweltrecht, vom 30.08.2024.

Die Ortsrandgestaltung entspricht mit seinen Vor- und Rücksprüngen den örtlichen Gegebenheiten und dem ländlichen Raum.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

2.4 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Regierung von Oberbayern SG 24.2, Schreiben vom 08.07.2025

Stellungnahme:

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 21.08.2024 zu o.g. Bauleitplanung bereits Stellung genommen. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nur dann nicht entgegensteht, 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 sei die Flächenausweisung auf bestehende Potentialflächen zu lenken oder durch eine parallele Flächenrücknahme an anderer Stelle zu ermöglichen.

Erneut vorliegende Unterlagen

Die Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans liegen nun mit Stand 10.04.2025 erneut vor. Der im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Pasenbach zwischen Kreisstraße und Barthstraße/Rita-Mayr-Straße" wurde ebenfalls bezüglich eines Bedarfsnachweises angepasst.

In beiden Planungen wurden Aussagen zum Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen ergänzt. Es wird verwiesen auf Bevölkerungszuwachs sowie eine hohe Anzahl an nicht verfügbaren Baugrundstücken in der Gemeinde trotz Aktivierungsbemühungen.

Bewertung

Im Rahmen der 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 BayLPlG und § 1 Abs. 3 BauGB). Die Unterlagen stellen nun den Bevölkerungszuwachs sowie die verfügbaren Flächenpotenziale dar.

Allerdings fehlen Angaben zur durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie zur Anzahl der Wohnungen je Hektar Wohnbaufläche aus denen sich der zukünftige Flächenbedarf durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum ableiten lässt. Auf Basis der Daten des statistischen Landesamts kann der Bedarf an Wohneinheiten innerhalb der nächsten 10 Jahre auf ca. 260 Wohneinheiten beziffert werden. Dabei wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,22 Einwohner pro Wohneinheit sowie eine Wohnungszahl von 20,3 Wohnungen pro Hektar zugrunde gelegt. Wir bitten dies zu prüfen und die Unterlagen dahingehend zu ergänzen.

Als Flächenpotenziale nennt die Begründung 133 Baugrundstücke, die nicht verfügbar seien. Wir bitten, die Planunterlagen bezüglich dieser Flächenpotenziale anhand einer Größenangabe zu konkretisieren. Gemäß Rauminformationssystem Bayern RisBy sind überschlägig alleine am Hauptort ca. 8 ha an großflächigeren bereits dargestellten Wohnbauflächen ersichtlich.

Den Planunterlagen ist weiterhin nicht zu entnehmen, welche Anzahl an Wohneinheiten im Planumgriff das Baurecht ermöglicht und wie viele Einwohner damit abgedeckt werden könnten. Wir bitten darum, die Unterlagen diesbezüglich zu ergänzen. Der Bedarf kann grundsätzlich als gegeben angenommen werden.

Die Schaffung von Geschosswohnungsbauten mit dichteren Wohnformen wird im Hinblick auf die Maßgabe des Flächensparens und einer nachhaltigen kompakten Siedlungsentwicklung gern. RP 14 B II G 1.2 und 1.6 sowie LEP 3.1.1 G begrüßt. Das Vorhaben liegt zudem im Hauptsiedlungsbereich des Regionalplans München, der Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, festgelegt (RP 14 B II G 2.1).

Die Rücknahme von Flächen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan ist grundsätzlich zu begrüßen. Mit Blick auf die hohe Anzahl an Baugrundstücken, die gem. Begründung einer Entwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, wird jedoch angeregt zu prüfen, ob ggf. weitere Flächen aus dem gültigen Flächennutzungsplan zurückgenommen werden können, um eventuelle Ausweisungen an anderer Stelle zu

ermöglichen. Weiterhin wird angeregt zu prüfen, ob in einem langfristigen Zeitraum (z.B. 10 Jahre) ein Aktivierungspotenzial bei den angebrachten Baugrundstücken besteht.

Ergebnis

Die Unterlagen sind im Hinblick auf folgende Punkte zu ergänzen:

- Ergänzung der durchschnittlichen Haushaltsgröße
- Ergänzung der Anzahl der Wohnungen je Hektar Wohnbaufläche
- Ergänzung einer Größenangabe des bestehenden Flächenpotenzials
- Ergänzung der Anzahl an Wohneinheiten im Planumgriff
- Ergänzung der aus der vorgelegten Planung resultierenden Einwohnerentwicklung

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der o.g. Punkte grundsätzlich nicht entgegen.

Beschluss:

Das zur Verfügung stehende Datenmaterial des Bayerischen Landesamt für Statistik ist nicht aktuell. Aus diesem Grunde wurden die Daten bis April 2026 auf der Grundlage der Gemeindedaten aktualisiert.

Die Begründung wird entsprechend den Anregungen ergänzt.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

2.5 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Dachau - Rechtliche Belange, Schreiben vom
10.04.2025

Es wird darum gebeten, den Planungsstand auf dem Deckblatt der Satzung zu korrigieren.

Unklar ist unserer Auffassung nach, die Einbeziehung der Fl.-Nr. 211 und 212. Sollen diese Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden, Bestandteil der FNP-Änderung sein oder nicht.

Die Führung des Umgriffs ist nicht eindeutig. Um eine klarere Darstellung wird deshalb gebeten.

Beschluss:

Der Planungsstand wird angepasst.

Die Flurnummern 211 und 212, Gemarkung Pasenbach, sind nicht mehr Gegenstand des Änderungsverfahrens.

Die Darstellung des Umgriffs wird angepasst.

Einstimmig beschlossen
Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

2.6 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Dachau - Technischer Umweltschutz, Schreiben vom
24.06.2025

Begründung (B) und Umweltbericht (U)

Auf S. 11 der Begründung sowie auf S. 10 und 16 des Umweltberichts wird erläutert, dass sich für den Gewerbelärm wie für den Verkehrslärm keine zwingenden Anforderungen ergeben, sondern nur Empfehlungen. Dies ist u.E. nicht richtig. Gerade beim Gewerbelärm ist es wichtig, Bereiche, in denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden, mit Festsetzungen zu versehen. Sonst würden den Gewerbetreibenden Abwehransprüche aufgrund heranrücken der Wohnbebauung zustehen und die Planung wäre angreifbar. Daher bitten wir, diese Formulierung an die getroffenen Maßnahmen anzupassen.

8.2 Geruch /B) sowie Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch /U):

Im jeweiligen Absatz zum Geruchsgutachten S. 12 der Begründung sowie S. 10 im Umweltbericht ist das Ing. Büro Kottermair zu löschen, das Geruchsgutachten stammt ausschließlich von iMA Richter & Röckle,

Betriebsbereich (U)

Dieser Absatz auf S. 11 und 16 ist nicht korrekt (s. Stellungnahme zum Bebauungsplan Pasenbach zwischen Kreisstraße und Barth-Rita-Mayr-Straße). Er kann aber entfernt werden, da dazu im FNP keine Aussage gemacht werden muss.

In den Literaturangaben (U) wird bei Gemeinde Vierkirchen noch „Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan“ verwendet. Bitte anpassen.

Hinweis: Das Datum auf der ersten Seite des FNP bitte auf das Jahr 2025 anpassen.

Beschluss:

Die Formulierung zu Lärm (8.1) wird angepasst.

Die redaktionellen Änderungen werden wie gefordert aufgenommen.

Einstimmig beschlossen
Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

2.7 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Dachau - Kreisbrandbehörde, Brandschutzdienststelle,
Schreiben vom 09.08.2025

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 tech-nische 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 unterhal-ten. 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 Per-sonen 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 ermögli-chen. 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 Verfü-gung gestellt werden kann, sind ergänzend auch alternative Versorgungsmöglichkeiten denkbar. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche und unterirdische Löschwasserbehälter sind den ein-schlägigen 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 Austritt-bereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuer-wehr 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 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, 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 17 Nein 0 Anwesend 17

2.8 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 12.06.2025

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Gemeinde Otterfing und nimmt die dankenswerterweise übersichtlich hervorgehobenen Anpassungen und Ergänzungen im Planentwurf vom 10. April 2025 zur Kenntnis. Vor allem bezüglich des Immissionsschutzes haben sich nach Ergänzung einer gutachterlichen Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen von März 2025 sowie insbesondere auch nach Überarbeitung des nicht den Unterlagen beiliegenden schalltechnischen Immissionsschutzgutachtens vom 7. November 2024 noch Änderungen ergeben. Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten heranrückenden (Wohn-)Bebauung u.a. mit dem bestehenden Anlagenlärm wurden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen neu aufgenommen, indem Festsetzung 10.2. neu aufgenommen sowie die Festsetzung 13 und Hinweis 12 ergänzt wurden.

Auf Basis der vorliegenden Informationen bestehen über die Stellungnahme von September 2024 hinaus keine weiteren Anmerkungen; diese wird jedoch prinzipiell aufrecht erhalten und ist als erneut angeführt zu betrachten.

Ihre planerischen Bemühungen um eine möglichst konfliktfreie Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen Gewerbe und Wohnen bitten wir die Gemeinde konsequent fortzusetzen.

Beschluss:

Es gilt der Beschluss vom 10.04.2025

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

2.9 11. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Billigung, erneute 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 mit Begründung und Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.04.2026.

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

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

- 3 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"**
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss zur Billigung und erneuten 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 10.04.2025 den Entwurf des Bebauungsplans „Pasenbach zwischen Barthstraße/Rita-Mayr-Straße“ i. d. F. vom 10.04.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

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

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

- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
- Regionaler Planungsverband München
- 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
- Gemeinde Röhrmoos
- Markt Markt Indersdorf
- Gemeinde Weichs

Von nachfolgend aufgeführten Behörden, sowie der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein:

Zur Kenntnis genommen

3.1 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
 - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
 - Öffentlichkeit Nr. 1 - vertreten durch RA Hoffmann, Schreiben vom 11.06.2025

1. Stellungnahme

Im Schreiben des Anwalts werden die Festsetzungen die die Flurnummer 211 betreffen gerügt (siehe Anlage).

2. Stellungnahme

Der Bebauungsplan ist auch sonst in weiten Teilen rechtlich fehlerhaft. Wir weisen insbesondere auf Folgendes hin:

- 1) In den Planbereichen 4 und 5 werden die Höhen der Aufschüttungen nicht gemäß Planziffer 9.4 festgesetzt.
- 2) Die textliche Festsetzung in Ziffer 13.1, schutzbedürftige Räume „möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind“, ist nicht hinreichend bestimmt, sie lässt offen, welche Maßnahmen konkret erforderlich sind, um die Vorgabe zu erfüllen.
- 3) Die Gemeinde verschiebt in Abs. 4 der Ziffer 13.1 den gebotenen Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 in das Baugenehmigungsverfahren bzw. lässt die Anforderungen teilweise sogar von den Bauherren eigenverantwortlich umsetzen, obwohl sie diesen Konflikt auf Ebene der Bauleitplanung durch zu konkretisierende Schutzmaßnahmen und durch entsprechende Festsetzungen lösen müsste. Es ist im Bebauungsplan sicherzustellen, dass die Maßgaben der DIN-Vorschrift eingehalten werden.
- 4) Die textliche Festsetzung in Ziffer 13.3., Wohnungen auf einem Betriebsgelände „in schalltechnisch günstigen Lagen zu positionieren“, ist unbestimmt und verlagert den Konflikt auf die jeweiligen Genehmigungsverfahren.
- 5) Die Ermittlung der Geruchsimmisionswerte im Bereich der Planungsabschnitte 4 und 6 des Büros Richter & Röckle (iMA) ist unzureichend in Bezug auf die von der Gemeinde vorgeschobene Ausweisung künftiger reiner Wohnnutzungen (s.o. zur fehlenden Erforderlichkeit eines MD – „Etikettenschwindel“). Im Norden der

Planungsabschnitte 4 und 6 werden bereits heute an drei bestehenden Wohngebäuden die Immissionsgrenzwerte nach TA Luft überschritten. Eine ausreichende planerische Konfliktbewältigung in Bezug auf den vorhandenen Bestands-Rinderstall unseres Mandanten ist nicht ersichtlich. Vielmehr ist unter dem Blickwinkel des Rücksichtnahmegebots zu befürchten, dass es aufgrund heranrückender Wohnbebauung zu künftigen betrieblichen Einschränkungen aufgrund nachbarlicher Abwehransprüche insbesondere nach §§ 1004, 906 BGB kommen wird. Völlig unzureichend ist dabei der textliche Hinweis gemäß Ziffer 12.2 der ausliegenden Planunterlagen.

- 6) In den textlichen Hinweisen in Ziffer 9.2 wird ausgeführt, Oberflächenwasser würde im Bestand aus dem Außeneinzugsgebiet ungehindert auf das Grundstück unseres Mandanten Fl.Nr. 211 fließen. Um die Situation zu verbessern, würde südlich des Planungsabschnitts 6 (Baugebiet Mitte) eine Mulde für die Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet in den neu geplanten Regenwasserkanal angeordnet. Auch insoweit liegt offensichtlich ein Ermittlungsdefizit vor. Die Gemeinde hätte im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens die behauptete Ableitung des Oberflächenwassers und die damit verbundenen Versickerungsmöglichkeiten aufklären müssen. Eine Verlagerung in ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren ist unzureichend, entsprechende Festsetzungen zur Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser für die jeweiligen Grundstücke insbesondere in den künftigen Wohngebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB fehlen. Auch die behauptete Anordnung einer Mulde ist in der Planzeichnung nicht enthalten.

1. Beschluss:

In einer intensiven Erörterung mit dem Grundeigentümer und seinem Anwalt wurde eine einvernehmliche Einigung erzielt und in einer städtebaulichen Vereinbarung verbindlich vereinbart. Diese beinhaltet, dass im Bereich der Hofstelle die Festsetzung eines Dorfgebietes nach Süden erweitert wird und das Bauverbot für die verbleibende landwirtschaftliche Fläche aufgehoben wird (siehe Planzeichnung).

Analog wird die Planzeichnung auf Flurnummer 212 geändert.

2. Beschluss

Zu 1)

Die Höhen der Aufschüttungen sind durch die Festsetzung der maximalen Straßen und Geländehöhen klar bestimmt. Die Zwischenwerte der Höhen ergeben sich aus der Angleichung an das Bestandsgelände.

Zu 2) bis 3)

Die DIN 4109 ist als technische Baubestimmung eingeführt und ist damit im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Aus ihr lässt sich eindeutig bestimmen, welche Maßnahmen zu beachten sind; die Verschiebung in das Baugenehmigungsverfahren ist hier zulässig, da die Beachtung der technischen Baubestimmungen (auch ohne Genehmigungsverfahren) bei Errichtung und Änderung von Vorhaben zwingend ist.

4)

Die Festsetzungen und die Begründung werden geändert (siehe Beschluss Technischer Umweltschutz).

Zu 5)

Das Gutachten ist sachgerecht und nachvollziehbar, die Gemeinde hat keinen Grund an der Richtigkeit der Ausführungen zu zweifeln und folgt den Ausführungen des Gutachtens.

Die Begründung wird entsprechend der Beschlussfassung zu den Anregungen des Landratsamtes Dachau – Technischer Umweltschutz geändert.

Zu 6)

Bezüglich des Umgangs mit dem Oberflächenwasser bleibt es beim Beschluss vom 10.04.25 zur Stellungnahme des Landratsamtes Dachau – Umweltrecht.

Die Bewältigung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück und das Verhindern einer Ableitung auf Nachbargrundstücke liegt in der Verantwortung des Grundstückseigners.

Bauliche Ausführungen müssen in einem Bebauungsplan nicht dargestellt werden.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

3.2 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Öffentlichkeit Nr. 2, Schreiben vom 08.06.2025

Als Eigentümerin des Flurstückes 213/4 und direkte Anliegerin des Bauvorhabens lege ich hiermit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht Widerspruch gegen Ihre am 07.05.2025 veröffentlichte Fassung des Bebauungsplanes „Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße" ein.

1 Straßenbäume

Zunächst möchte ich mich für die am 10.04.2025 beschlossenen Änderungen des ursprünglichen Planes bedanken.

Entgegen Ihres mir zugesicherten Verzichtes auf die Pflanzung von Straßenbäumen entlang meiner westlichen Grundstücksgrenze, ist in der neuen Planzeichnung nach wie vor einer der vier Bäume eingezeichnet, die ursprünglich gepflanzt werden sollten, nämlich an meiner nordwestlichen Grundstücksecke.

Daher bitte ich Sie, wie mir zugesichert, den Plan, entsprechend der Beschlussfassung vom 10.04.2025, auch an dieser Stelle abzuändern.

Die Begründung für meine Ablehnung sämtlicher Straßenbäume entlang meiner westlichen Grundstücksgrenze und meinen Widerspruch vom 02.09.2024 diesbezüglich möchte ich hiermit erneut bekräftigen.

2 Privatsphäre/ Lärm/ Licht/ Beschattung/ Entwässerung etc.

Ich bleibe bei der Ansicht, dass der Wohnwert meines Anwesens durch das Bauprojekt in vielfacher Hinsicht nicht nur anders sein wird, sondern durch die Kombination der Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück erheblich und weit über die Grenzen der Zumutbarkeit hinaus beeinträchtigt werden wird. Weder im Gemeindebereich, noch andernorts in vergleichbarem Umfeld, kenne ich ein neues Baugebiet vergleichbarer Dimension und keines, welches die Anlieger im Bestand mit so vielen negativen Faktoren belastet, wie dieses. Es handelt sich auch keineswegs um eine „Nachverdichtung“, sondern größtenteils um eine großflächige Neuerschließung, für die der Flächennutzungsplan geändert und Grünland und Ackerfläche am Ortsrand zu Bauland gemacht werden. Die von Süden her durch das Garagengebäude begrenzte, bestehende Einsehbarkeit meines Grundstückes mit der künftigen zu vergleichen, ist völlig haltlos. Die geplante, dichte Wohnbebauung mit ihren vielen Baukörpern und dem direkt neben meinem Haus geplanten Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen und Flachdach, dem insgesamt 13 Stellplätze zugeordnet sind, und das in mehrfacher Hinsicht kein vergleichbares Gebäude in der aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit Satteldächern und einem Walmdach bestehenden Umgebungsbebauung hätte, wird alleine schon eine immense Störung meiner Privatsphäre darstellen.

Die zusätzlich dazwischen geplante öffentliche Straße entlang der gesamten Westgrenze meines Grundstückes, die noch dazu nicht nur als Zufahrt, sondern als Durchgangsstraße gebaut werden soll, bleibt von Ihnen völlig unerwähnt. In meinem ganzen Garten wird es kein Fleckchen mehr geben, das nicht nur von zahllosen Nachbarn, sondern überdies von einer unkontrollierbaren Anzahl völlig fremder Personen, die diese Straße nutzen werden, einsehbar sein wird! Aufgrund meiner unabänderlich beengten Verhältnisse werde ich bzw. mein ganzes Grundstück und bisher vor fremden Blicken geschützte Fenster, Türen und Garagentore diesen dann praktisch schutzlos ausgeliefert sein, was mit dem totalen Verlust jeglicher Privatsphäre und allen damit verbundenen negativen Auswirkungen und potentiellen Gefahren für mich einhergehen wird.

Darüber hinaus wird wegen der Straße und den fünf Stellplätzen direkt an meiner Grundstücksgrenze von erheblicher Lärm- und nächtlicher Lichtbelastung (Scheinwerfer und Straßenbeleuchtung) auszugehen sein. Niemals hätten wir ein Haus in so einer exponierten Ecklage wie dieser, in die Sie die bisher ruhige und geschützte Lage meines Grundstückes zu verwandeln gedenken, gekauft.

Des Weiteren wird aufgrund des niedrigeren Sonnenstandes in den Nachmittag- und Abendstunden von Westen, trotz des Abstandes, eine deutliche Beeinträchtigung der Belichtung, wenn nicht sogar vollkommene Verschattung meines Hauses durch das nebenan geplante, hohe Mehrfamilienhaus erfolgen.

Trotz aller Berechnungen wird durch die geplanten Rigolen unter dem Straßenkörper und andere der Versickerung dienliche Einrichtungen mehr Wasser in tiefere Erdschichten eingebracht werden und die Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke hangabwärts, nicht zuletzt wegen des auftretenden Schichtwassers, nur schwer genau vorhersehbar sein. Die Kapazität der bestehenden Kanalisation wird nicht mitwachsen und jeder einzelne zusätzliche Liter Wasser, der abfließt, wird bei Starkregenereignissen das Potential für eine Überlastung und Rückstau erhöhen. Mit fatalen Auswirkungen für ältere Gebäude, die tiefer liegen und nicht nach modernen Standards gebaut worden sind.

Und letztendlich werde ich über einen langen Zeitraum mit Baulärm, Staub und Erderschütterungen zu rechnen haben, die mir nach wie vor besonders auch in Zusammenhang mit dem Straßenbau große Angst bezüglich möglicherweise an meinen Gebäuden entstehender Schäden bereiten.

Aus all diesen schwerwiegenden Gründen und den davon ausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen halte ich eine Bebauung im geplanten Umfang in zunehmendem Maße für unzulässig.

3 Geplante Größe und Bauart des Mehrfamilienhauses mit 13 Stellplätzen nebenan

Dem geplanten Mehrfamilienhaus auf dem mittlerweile im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstück direkt neben meinem Wohnhaus sind insgesamt 13 Stellplätze zugeordnet, was Rückschlüsse auf die zu erwartende Größe und Anzahl der Wohneinheiten zulässt.

Das Gebäude soll wahrscheinlich mit drei Vollgeschossen und leicht geneigtem Flachdach gebaut werden und Wohnraum für finanziell benachteiligte Personen bieten.

Im Gegensatz zu den anderen Grundstücken im Planungsgebiet 4 soll dieses Grundstück nach §34 BauGB bebaut werden.

Würde das Gebäude tatsächlich so gebaut, würde es sich in mehrfacher Hinsicht nicht in die ausschließlich aus niedrigeren Ein- und Zweifamilienhäusern mit Satteldächern bzw. einem Walmdach bestehende Wohnbebauung entlang der Rita-Mayr-Straße einfügen und den Charakter des Gebietes drastisch verändern, was Gründe für eine Unzulässigkeit dieser Art der Bebauung sind. Ihr Argument, dass es sich bei drei Vollgeschossen „um eine in Pasenbach bereits vorhandene Geschossigkeit“ handelt, dürfte aufgrund der großen Entfernung und teilweise anderen Nutzung dieser Gebäude am anderen Ende der Ortschaft, in absolut nicht vergleichbarer Lage unweit der erhöhten Bahngleise und im Industriegebiet, irrelevant sein.

Wesentlich näher, nämlich sogar im Sichtbereich, steht dagegen die denkmalgeschützte St. Leonhardkirche. Darauf sollte, wie bei der Bebauung entlang der Barthstraße, wo Satteldächer verbindlich beschlossen wurden, in gleicher Weise auch an dieser Stelle Rücksicht genommen werden.

Ein alles überragender, dreigeschossiger Kastenbau würde nicht nur mein relativ kleines Haus erdrücken, sondern die stark von der wunderschönen, alten Kirche und dem Friedhof geprägte bäuerlich dörfliche Idylle dieses Ortsteiles entlang der Rita-Mayr-Straße, die regelmäßig von zahllosen Kirch- und Friedhofbesuchern und Spaziergängern genutzt wird, unwiederbringlich zerstören.

Daher bitte ich Sie, dieses Gebäude hinsichtlich seiner Größe, Höhe, Bauart und Nutzung, wie gesetzlich vorgeschrieben, der näheren Umgebungsbebauung anzupassen und diesbezüglich eine verbindliche Beschlussfassung vorzunehmen.

Beschluss:

Zu 1.:

Der Straßenbaum an der Einmündung zur Rita-Mayr-Straße dient der Verbesserung des Mikroklimas und der Gestaltung des Straßenraums. Die straßenbegleitenden Bäume sind hier ortsbildprägend.

Eine Beeinträchtigung durch eine Beschattung ist aufgrund der Lage nicht gegeben.

Ebenso ist die befürchtete Beschattung des Grundstückes durch die geplanten Wohngebäude nicht gegeben. Der Abstand ist ausreichend groß.

Zu 2.:

Der Wunsch nach Beibehalt des Ist-Zustandes ist verständlich. Aber zur Sicherstellung einer guten Versorgung der gesamten Bevölkerung mit Wohnraum und der Erhalt der Landwirtschaft in Pasenbach sind Änderungen erforderlich (auch die damalige Bebauung

des Grundstücks der Einwender war für die damaligen Nachbarn eine Änderung). Das Grundstück bleibt in der bestehenden Form und Nutzung unangetastet und die hinzutretende Bebauung hält die Abstandsflächen ein, es ist keine angrenzende Bebauung vorgesehen. Die in der Umgebung des einwenderischen Grundstückes durch den Bebauungsplan ermöglichte Veränderung ist damit als zumutbar einzustufen.

Die Bebauung im Süden ist eine Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplans mit bestehenden Rechten des Grundeigentümers. Eine Bebauung dort wäre also schon heute zulässig.

Bei den festgesetzten Stellplätzen handelt es sich um bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze. Belästigungen, die aus solchen Stellplätzen entstehen, sind als sozial adäquat hinzunehmen, auch wenn die Gemeinde erkennt, dass damit Einwirkungen einhergehen können, denen das einwenderische Grundstück bisher nicht ausgesetzt war.

Die Kanalisation und die Straßenentwässerung wird nach dem Stand der Technik und den einschlägigen Regelwerken erstellt. Eine Überflutung angrenzender Grundstücke ist nicht zu befürchten.

Fragen zivilrechtlicher Art sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Baumaßnahmen sind zur Umsetzung der Baurechte erforderlich, auch das einwenderische Gebäude musste mittels Bauarbeiten errichtet werden. Auswirkungen von Baumaßnahmen sind durch Gesetze und Verordnungen geregelt, mit denen unzumutbare und unzulässige Auswirkungen vermieden werden.

Zu 3.:

Das angesprochene Gebäude an der Rita-Mayr-Straße wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gebaut und nicht nach § 34 BauGB.

Die Höhe des Gebäudes mit II + I D entspricht Gebäuden in der näheren Umgebung. Eine erdrückende Wirkung auf Gebäude in der Nachbarschaft ist nicht ersichtlich, u.a. weil die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden und kein unmaßstäblicher Baukörper entstehen wird.

Eine Beeinträchtigung der Kirche als Denkmal liegt nicht vor. Das Landesamt für Denkmalpflege hat keine Einwände gegen die Bebauung.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

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

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**
- Öffentlichkeit Nr. 3 - Protokoll vom 29.05.2025**

Wie bereits mit unserem Bürgermeister Herrn Dirlenbach und Frau Dietmayr besprochen bitten wir im Planungsabschnitt 1 die zwei bezeichneten landwirtschaftlichen Flächen wieder wie im ersten ausgelegten Bebauungsplanentwurf ohne diese "Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind" auszuweisen und zu ändern. Diese Flächen sind für die zukünftige landwirtschaftliche Weiterentwicklung als freie landwirtschaftliche

Flächen unabdingbar.

Beschluss:

Städtebauliches Ziel ist in diesem Bereich die Erhaltung der Flächen für die Landwirtschaft, eine Freihaltung von Bebauung ist hier aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend, so dass dem Einwand entsprochen werden kann.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

3.4 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
-Öffentlichkeit Nr. 4, Ortstermin vom 14.05.2025

Anlass des Ortstermins ist der aktuell öffentlich ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans „Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/ Rita-Mayr-Straße“. Die Grundstückseigentümer beanstanden, die im Bebauungsplan festgesetzte, private Grünfläche auf den Flurstücken 198 und 198/3, Gemarkung Pasenbach. Die Fläche wurde von Herrn Dipl.-Ing. Klaus Burbach (Landschaftsökologe) im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung als Fläche mit einer für den Artenschutz besonders relevanten Gehölzstruktur definiert. Auf dieser Grundlage wurde der Bereich als private Grünfläche im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen untersagt.

Nach langer Beratung und Begutachtung der Bäume und Sträucher auf den beiden Grundstücken haben sich die Anwesenden geeinigt, die festgesetzte private Grünfläche wie in beiliegender Abbildung dargestellt, zu verkleinern. Alle Teilnehmer des Ortstermins erklären sich mit dem dargestellten Vorschlag einverstanden.

Beschluss:

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden entsprechend der Vereinbarung geändert..

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

3.5 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Öffentlichkeit Nr. 5 - vertreten durch RA Kern, Schreiben vom 09.07.2025 und 02.12.2025

09.07.2025

Das Anwesen unseres Mandanten, Flurnummer 212, ist vom Umgriff des Bebauungsplanes umfasst und dessen südlicher Teil als Landwirtschaftsfläche vorgesehen.

Wir beantragen die Aufnahme des südlichen Flurstücks 212 (siehe Anlage) in die Bebauungsfläche als Dorfgebiet gern. § 5 BauNVO.

Nach den Ausführungen im aktuellen Bebauungsplanentwurf liegt Flurstück 212 in Planungsabschnitt 5, der einen einfachen Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB darstellt. Bei Vorliegen eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB, also der Umgebungsbebauung.

Der südliche Teil des Flurstücks 212 ist aber als landwirtschaftliche Fläche vorgesehen. Dies spiegelt sich so ebenfalls im Flächennutzungsplan, aktueller Entwurf, wider und ist auch dort anzupassen.

Letztendlich macht die Festlegung des südlichen Teils von Flurstück 212 als landwirtschaftliche Fläche jegliche Bebauung faktisch unmöglich. Die Festlegung als landwirtschaftliche Fläche ist aber weder sinnvoll noch erforderlich:

- Der landwirtschaftliche Betrieb unseres Mandanten ist im Ganzen verpachtet und die betroffene Fläche wird nicht aktiv landwirtschaftlich genutzt. Die Festschreibung der Nutzung als Landwirtschaftsfläche entspricht daher weder der tatsächlichen Nutzung noch ist sie erforderlich.
- Die Festlegung als landwirtschaftliche Fläche schließt die Genehmigung eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB -obwohl dies nach den Festsetzungen und Erläuterungen so vorgesehen ist -faktisch aus.
- Durch das Vorsehen der Fläche unseres Mandanten als Landwirtschaftsfläche entsteht eine Baulücke. Diese ist im Hinblick auf die vorgesehene Bebauung nicht sinnvoll und nicht von unserem Mandanten gewünscht.
- Es ist ausweislich der Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs Ziel der Bauleitplanung, eine Erweiterung des Wohnungsangebots unter Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen Struktur und des dörflichen Charakters zu erreichen. Die Vorsehung des südlichen Teils des Flurstücks 212 als Landwirtschaftsfläche steht der Verwirklichung dieses Ziels gerade entgegen.
- Die Aufnahme im jetzigen Verfahren dient außerdem der Vermeidung später ggf. erforderlicher Änderungen des Bebauungsplanes. Dies wäre unökonomisch und würde einen unnötigen zusätzlichen Planungsaufwand seitens der Gemeinde auslösen.

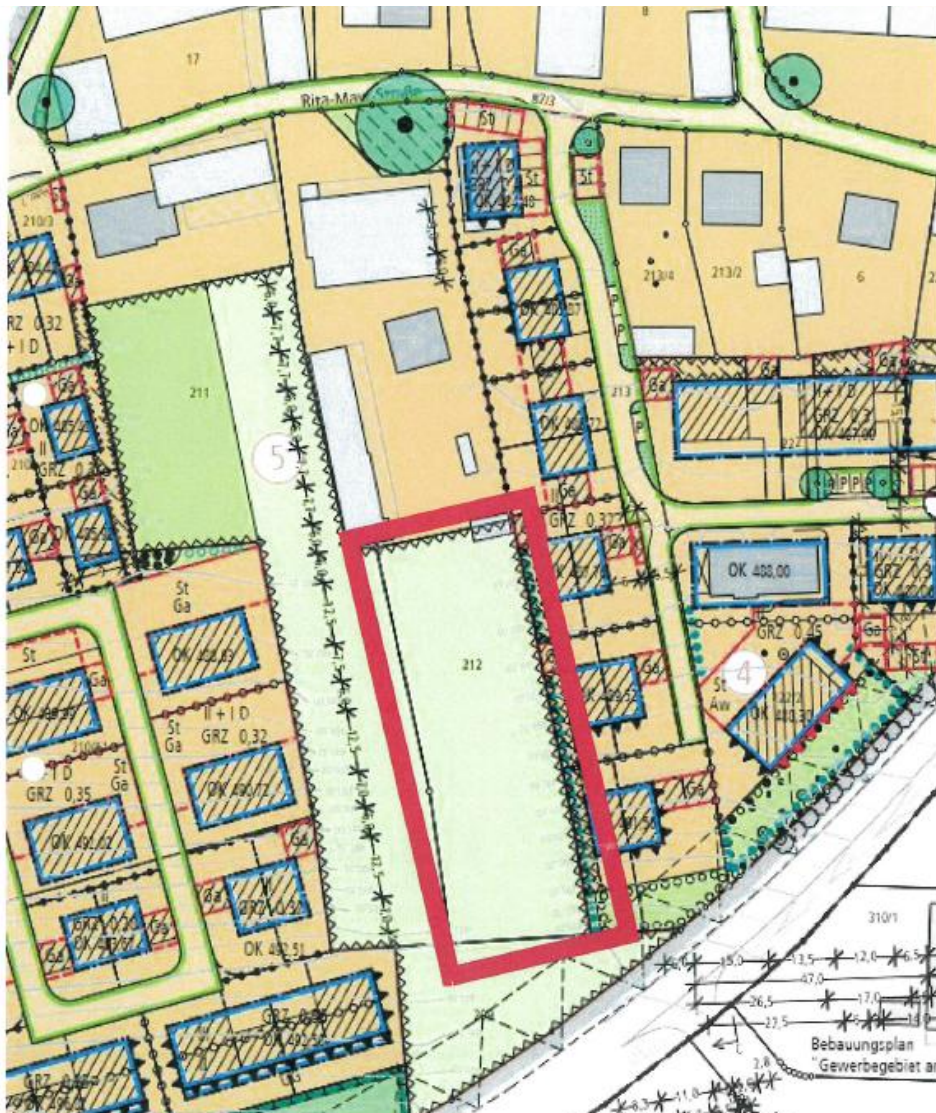
Darüber hinaus ist auch die Ausschließung unseres Mandanten -gegen seinen Willen -von der für fast sämtliche Nachbargrundstücke vorgesehenen Bebauungsmöglichkeit verfassungsrechtlich.

bedenklich. Neben der Einschränkung der Eigentumsfreiheit, Art 14 Grundgesetz, würde zudem eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung vorliegen und somit ein Verstoß das allgemeine Gleichbehandlungsgebot, Art 3 Abs. 1 Grundgesetz, Art. 118 Bayerische Verfassung, vorliegen.

Allein durch Vorsehung als Dorfgebiet -entsprechend der überwiegenden, vom Bebauungsplan umfassten Flurstücke -können ungerechtfertigte Nachteile für unseren Mandanten verhindert werden.

Dem steht im Übrigen auch der auf dem südlichen Flurstück 212 vorhandene Baumbestand nicht entgegen. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind im Rahmen eines konkreten Bauantrages gesondert zu prüfen, stehen aber nicht der grundsätzlichen Einordnung als Dorfgebiet entgegen. Auf dem südlichen Flurstück findet sich im Übrigen kein in der Festsetzung festgeschriebener Alt- und Biotopbaum (entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 10.04.2025).

Wir stehen, zusammen mit unserem Mandanten, auch kurzfristig für Besprechungen zur zeitnahen Umsetzung der vorstehenden Ausführungen zur Verfügung.



02.12.2025

In vorbezeichneter Angelegenheit kommen wir zurück auf den gemeinsamen Besprechungstermin vom 29.07.2025.

Auf Grundlage des diesseitigen Schreibens vom 09.07.2025 war ein Kompromiss in der Weise erarbeitet worden, dass die Gemeinde dazu bereit ist, das gegenständliche Grundstück unseres Mandanten in Gänze in die vorhandene Beplanung aufzunehmen, wenn die bislang vorhandenen naturschutzrechtlichen Bedenken mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt werden.

Seit Juli 2025 haben wir umfassende Bemühungen unternommen, uns mit der Unteren Naturschutzbehörde auszutauschen. Unter anderem hat ein Ortstermin stattgefunden. Es folgten weitere Gespräche mit dem zuständigen Sachbearbeiter, Herrn Emmer, sowie mit der Abteilungsleiterin Umweltschutz im Landratsamt Dachau, Frau Christina Düver.

Zusammengefasst liegt keine negative Begutachtung seitens der Unteren Naturschutzbehörde vor. Die Untere Naturschutzbehörde sieht sich derzeit auch nicht dazu veranlasst, sich mit einer rechtlichen Prüfung auseinanderzusetzen, solange keine entsprechende Überplanung des Grundstücks stattfindet. Insoweit wird auch in keiner Weise der vorliegenden artenschutzrechtlichen Vorabschätzung, die von der Gemeinde Vierkirchen in Auftrag gegeben worden ist, gefolgt.

Weder ergeben sich derzeit für die Untere Naturschutzbehörde Hinweise darauf, dass auf dem Grundstück unseres Mandanten Zauneidechsen vorhanden sind (vgl. artenschutzrechtliche Vorabschätzung) noch, dass die vorhandenen Obstbäume infolge einer Qualifikation als Streuobstwiese eine Beplanung ausschließen.

Die Behauptung der Gemeinde, naturschutzrechtliche Vorschriften stünden einer Überplanung im Wege, ist damit in keiner Weise haltbar.

Wir fordern Ihre Mandantin daher auf, abredgemäß das Grundstück unseres Mandanten auch hinsichtlich des südlichen Teils des Flurstückes 212 in die Bebauungsfläche als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO mit aufzunehmen.

Wir bitten um Stellungnahme hierzu bis zum 19.12.2025.

Bereits jetzt stellen wir vorsorglich klar, dass unser Mandant unter keinen Umständen eine Qualifikation seines Grundstücks als landwirtschaftliche Fläche hinnehmen wird.

Sollte die von der Gemeinde weiterhin verfolgte Beplanung darauf hinauslaufen, dass unserem Mandanten dauerhaft ein Baurecht auf eigenem Grund verwehrt wird, besteht bereits jetzt der Auftrag gegen einen entsprechenden Satzungsbeschluss ein Normenkontrollverfahren einzuleiten.

Beschluss:

Es wurde eine gleichlautende Stellungnahme zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/ Rita-Mayr-Straße“ abgegeben. Auf die Abwägung hierzu im Verfahren zur 11. Änderung wird verwiesen – sie wird gleichlautend auch zum Inhalt der Abwägung im hiesigen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemacht.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

3.6 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Regierung von Oberbayern SG 24.2, Schreiben vom 13.05.2025

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 21.08.2024 zu o.g. Bauleitplanung bereits Stellung genommen. Darin kamen wir zu

dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nur vorbehaltlich des im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung geführten Bedarfsnachweises für die Flächenneuanspruchnahme grundsätzlich nicht entgegensteht. Des Weiteren sei das Ziel des Regionalplans zu preisgedämpftem Wohnen zu beachten.

Erneut vorliegende Unterlagen

Die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans liegen nun mit Stand 10.04.2025 erneut vor. In Bezug auf den zu erbringenden Bedarfsnachweis für die Flächenneuanspruchnahme ist festzuhalten, dass die Unterlagen zur zu-gehörigen Änderung des Flächennutzungsplans nach § 4 Abs. 2 BauGB bislang nicht vorliegen. Die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden ergänzt um Aussagen zum Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen. Es wird verwiesen auf Bevölkerungszuwachs sowie eine hohe Anzahl an nicht verfügbaren Baugrundstücken in der Gemeinde trotz Aktivierungsbemühungen.

Bewertung

Im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung wurde auf den Umgang mit Flächen-potenzialen für Siedlungsentwicklung und die Notwendigkeit hingewiesen, den Bedarf an Neu-inanspruchnahme darzulegen (LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPIG und § 1 Abs. 3 BauGB). Die Unterlagen stellen nun den Bevölkerungszuwachs sowie die verfügbaren Flächenpotenziale dar. Auf Basis der Daten des statistischen Landesamts kann der Bedarf an Wohneinheiten innerhalb der nächsten 10 Jahre auf ca. 260 Wohneinheiten beziffert werden. Als Flächenpotenziale nennt die Begründung 133 Baugrundstücke, die nicht verfügbar seien. Gemäß Rauminformationssystem Bayern RisBy sind überschlägig alleine am Hauptort ca. 8 ha an großflächigeren bereits dargestellten Wohnbauflächen ersichtlich. Den Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, welche Anzahl an Wohneinheiten im Planumgriff das Baurecht ermöglicht. Wir bitten darum, die Unterlagen diesbezüglich zu ergänzen. Der Bedarf kann grundsätzlich als gegeben angenommen werden. Die Schaffung von Geschosswohnungsbauten mit dichteren Wohnformen wird im Hinblick auf die Maßgabe des Flächensparens und einer nachhaltigen kompakten Siedlungsentwicklung gem. RP 14 B II G 1.2 und 1.6 sowie LEP 3.1.1 G begrüßt. Das Vorhaben liegt zudem im Hauptsiedlungsbereich des Regionalplans München, der Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, festgelegt (RP 14 B II G 2.1). Allerdings wird mit Blick auf die hohe Anzahl an Baugrundstücken, die gem. Begründung einer Entwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, angeregt zu prüfen, ob ggf. Flächen aus dem gültigen Flächennutzungsplan zurückgenommen werden können, um eventuelle Aus-weisungen an anderer Stelle zu ermöglichen.

In unserer letzten Stellungnahme wiesen wir darauf hin, dass gemäß Regionalplan der Planungsregion München RP14 A I Z 2.2 bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorzusehen sind, um Voraussetzungen für sozial ausgewogenen, identitätsstiftende Strukturen zu schaffen. Die Begründung verweist auf die Zielsetzung der Gemeinde, günstigen Wohnraum zu schaffen. Sie lässt allerdings Aus-sagen dazu vermissen, auf welche Weise diese Zielsetzung umgesetzt werden soll. Ebenso enthält sie keine Aussagen zur grundsätzlich möglichen Anzahl an Wohneinheiten. Gemäß Abwägung der Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 beabsichtigt die Gemeinde auf dem überwiegenden Teil der in ihrem Eigentum befindlichen Flächen gemeindlichen Wohnungsbau zu er-richten und damit

Personenkreise mit Schwierigkeiten auf dem freien Wohnungsmarkt zu versorgen. Das Bestreben ist auch vor dem Hintergrund der Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen gem. LEP 1.2.2 G zu begrüßen. Um darzustellen, dass dem o.g. Regionalplanziel Rechnung getragen wird, ist die Begründung dahingehend zu ergänzen. Ebenso sollte insbesondere auch im Hinblick auf das Baurecht für Geschosswohnungsbauten ergänzt werden, welche Anzahl an Wohneinheiten geschaffen werden könnte und welcher Anteil als preisgedämpfter Wohnraum vorgesehen wird.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der o.g. Punkte grundsätzlich nicht entgegen. Die Unterlagen sind im Hinblick auf die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten sowie Aussagen zum preisgedämpften Wohnen zu ergänzen.

Beschluss:

Der Nachweis über das Erfordernis der Flächeninanspruchnahme wird ergänzt.

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 eine Beschaffungsproblem am freien Wohnungsmarkt haben. Die Vergabe erfolgt nach den Bestimmungen der Gemeinde.

Die Begründung 1.1 Abs. 1 wird wie folgt ergänzt:

„Die Gemeinde beabsichtigt selbst Wohnraum zu errichten und Personen mit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt zu bevorzugen.“

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

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

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Dachau - Umweltrecht, Schreiben vom 30.05.2025

Bodenschutz

„Unter Verweis auf den Bebauungsplan „Pasenbach Süd Nr. 2" vom 30.08.2018 und das Gutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 07.08.2018, B 181317 wird darauf hingewiesen, dass mindestens auf den Flurstücknummern 221, 222, 222/2 sowie nördlich der Barthstraße mit Bodenbelastungen zu rechnen ist.

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

Der Bericht ist dem Landratsamt Dachau, Fachbereich Bodenschutz zur Prüfung vorzulegen."

In den aktuell eingestellten Unterlagen, insbesondere Umweltbericht vom 03.04.2025, wurde eine fachtechnische Begleitung nicht erwähnt.

Daher bitten wir, die Auflage erneut anzuführen.

Beschluss:

Die Hinweise in der Begründung werden ergänzt. Der Hinweis auf eine fachliche Begleitung im Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

3.8 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Dachau - Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 24.06.2025

Planteil:

Verkehrslärm:

Auf das Plangebiet wirkt Straßenlärm der Kr DAH 9 ein. Das schalltechnische Gutachten der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Nr. 8441. 1 / 2023-JB vom 07.09.2023 wurde durch das Gutachten mit Nr. 8872.1 / JB vom 07.02.2024 ersetzt. Es ergaben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts von höchstens 7,5 dB(A). Diese Überschreitungen betrifft einen Immissionsort (10). Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) tags/nachts betreffen vier 10 und betragen max. 3,5 dB(A). Alle vier 10 liegen direkt an der Kreisstraße, westl. und östl. angrenzend an die Fläche für Wiesen- und Weidewirtschaft. Die Fassadenbereiche, an denen Festsetzungen zum Lärm-schutz erforderlich sind, wurden gekennzeichnet.

Im Plantell des Bebauungsplans (BPL) wurden unter Ziffer 10.1/10.2 Planzeichen zum Immissionsschutz/Lärm aufgenommen, die betroffenen Fassaden wurden damit markiert. An den meisten der im letzten Planentwurf falsch markierten Gebäude wurden die Planzeichen entfernt, jedoch sind immer noch ein paar Gebäude mit diesen Planzeichen versehen, an denen keine Überschreitungen der o.g. Werte vorliegen. Wir bitten, diese Planzeichen ebenfalls zu entfernen (s. beiliegenden Plan).

Dafür ist die Aufnahme von Planzeichen 10.2 noch für weitere Fassaden erforderlich. Dies lässt sich aber erst nach der Im Weiteren von uns geforderten Entscheidung zum Vorgehen beim Gewerbelärm (s. u.) genau festlegen. Wir bitten uns, nachdem diese Entscheidung gefallen ist, zur Festlegung dieser Fassaden zu kontaktieren. Die Fassadenfestlegung kann natürlich auch der Schallschutzgutachter vornehmen. Eine Fallunterscheidung würde hier zu weit führen.

Dieser Bebauungsplan enthält auch einen bereits bestehenden BPL „Pasenbach Süd 2“ in dem schon Vorkehrungen zum Lärmschutz von der Gemeinde abgewogen und

Anforderungen fest-gesetzt wurden. Unsere Anregungen der letzten Stellungnahme wurden von der Gemeinde an-genommen und so beschlossen. Leider ist die Umsetzung in den BPL nicht nach dieser Beschlussfassung erfolgt. Daher ist Festsetzung 13.1 umzuformulieren:

Überschrift: Gewerbelärm dort löschen.

Absatz 1 bleibt, Absatz 2 wird nach Satz 2 ergänzt um:

„An Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind geeignete bauliche Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen. Dies sind insbesondere Hafencityfenster, Prallscheiben, Schiebeläden, verglaste Loggien, kalte Wintergärten usw., die anstatt bzw. zusätzlich zu schallgedämmten Belüftungen eingebaut werden. Diese Maßnahmen müssen einen Innenpegel von 30 dB(A) nachts bei teilgeöffneten Fenstern sicherstellen.

Verfügen diese Räume über ein Fenster an unbelasteten, nicht markierten Fassaden, sind vor-genannte Maßnahmen nicht erforderlich.

Abs. 4 und 5 ebenfalls löschen.

Gewerbelärm:

Im o.g. Gutachten wird ebenfalls der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm in zwei Vari-anten berechnet, einmal die Berechnung bei freier Schallausbreitung ohne digitalem Gelände-modell (theoretisch max. Lärm), als zweites die Berechnung nach TA Lärm sonntags mit digitalem Geländemodell (realistischer Maximalansatz). Aus unserer Sicht war die Verwendung des zweiten Ansatzes vorstellbar. Welcher Ansatz nun weiterverfolgt werden soll, ist aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich. Dies muss von der Gemeinde noch abgewogen und in die Begründung integriert werden.

Zum Gewerbelärm wurde bisher gar kein Planzeichen aufgenommen, auch gibt es dazu, trotz eines Festsetzungsvorschlags im schalltechnischen Gutachten, keine Festsetzungen.

Gerade beim Gewerbelärm ist es wichtig, Bereiche in denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden, mit Festsetzungen zu versehen. Sonst würden den Gewerbetreibenden Abwehransprüche aufgrund heranrückender Wohnbebauung zustehen und der BPL wäre angreifbar.

Wir fordern also die Aufnahme eines Planzeichens für Gewerbelärm. Mit diesem sind die betroffenen Fassaden des gewählten Berechnungsansatzes zu markieren und dazu die im schall-technischen Gutachten auf S. 6 aufgeführten Festsetzungen in Ziffer 13 aufführen.

Nach der Festsetzung zum Gewerbelärm ist eine weitere Ziffer mit Gewerbe- und Verkehrslärm aufzulisten, die die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens von S. 7 oben beinhaltet, die für beide Lärmarten relevant sind.

Gerüche:

Hier ist ebenfalls ein neues Gutachten mit Nr. 24-09-18-FR vom 28.03.2025 vorgelegt worden, in dem die von uns geforderten Änderungen eingearbeitet worden sind. Dies liegt jedoch in den Unterlagen zum BPL nur als Entwurf bei. In der nächsten Beteiligung ist eine

gültige Endfassung beizulegen. Sollten sich darin noch Änderungen ergeben haben, ist darauf hinzuweisen.

5.4.3 Tiefgaragen

Unter Ziffer 5.4.3 Tiefgaragen bitten wir noch aufzunehmen:

Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist vollständig einzuhausen. Die Entwässerungsrinnen im Bereich der Rampe sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen (z.B. Abdeckung mit verschraubten Gusseisenplatten). Das Tiefgaragentor muss ohne Ein- und Aussteigen vom Kfz aus mittels Torautomatik zu öffnen sein. Auf einen leisen Schließmechanismus der Toranlage ist zu achten.

Begründung:

Auf S. 58, 31. Lärm, ist, wie oben bereits gefordert, die Gewerbelärmentscheidung mit einzufügen.

Unter 32. Geruch werden auf S. 59 bei Hofstelle 1 die Messungen der Motoren angesprochen. Diese werden jedoch im vorliegenden Gutachten nicht mehr als Grundlage herangezogen. Die-ser und der nächste Absatz ist in diesem Punkt daher umzuformulieren.

Im ersten gelb markierten Absatz ist das Ing. Büro Kottermair zu löschen, das Geruchgutachten stammt ausschließlich von iMA Richter & Röckle.

Im Weiteren fehlt im Text eine Begründung, warum in den Planbereichen 4 und 6 jeweils für das komplette Plangebiet ein Übergangswert herangezogen wurde. Einmal waren es 14 % an Jahresgeruchsstunden gegen Industrieerüche sowie 20 % gegen landwirtschaftliche Gerüche. Das ist ein hier wichtiger Punkt, da dies normalerweise nur die erste Baureihe zugestanden bekommt. Da auch daher keine Festsetzungen gegen Gerüche erforderlich sind, ist dies gut zu begründen.

Betriebsbereich:

Wir bitten, da noch nicht erfolgt, 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 wird auf den Seiten 10 sowie 16 erläutert, dass sich für den Gewerbelärm wie für den Verkehrslärm keine zwingenden Anforderungen ergeben, sondern nur Empfehlungen. Dies ist u.E. nicht richtig, da so der Plan, wie vorher unter der Überschrift Gewerbelärm erläutert, angreifbar würde. Heranrückende Wohnbebauung, an der die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden, können nicht ohne Gegenmaßnahmen in den Festsetzungen bleiben. Daher bitten wir, diese Formulierung an die getroffenen Maßnahmen anzupassen.

Bei den Gerüchen bitten wir, die Formulierung „keine gebietsuntypischen“ durch „nur ortsübliche“ zu ersetzen.

Bitte ebenfalls die Formulierung zu Betriebsbereichen aus dem Umweltbericht löschen oder durch die obenstehende ersetzen.

Beschluss:

Die Planzeichen 10.1 und 10.2 werden in der Planzeichnung berichtigt.

Das Planzeichen 10.1 gilt für Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm und 10.2 für Vorkehrungen gegen den Gewerbelärm. Der Festsetzungstext wird entsprechend berichtigt.

Die Festsetzungen (13) zum Immissionsschutz werden berichtigt.

Das fertige Gutachten wird als Bestandteil des Bebauungsplans bei einer erneuten Veröffentlichung ausgelegt und dem Landratsamt übermittelt.

Die Festsetzung 5.4.3 Tiefgaragen wird ergänzt.

Die Begründung wird entsprechend den Anregungen geändert.

Der Einwand bezüglich der Heranziehung eines Übergangswertes wird zur Kenntnis genommen. Maßgeblich für die Zwischenwertbildung bei Gerüchen ist die Regelung im fünften Absatz der Ziff 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft. Danach können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionswerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. In der gutachtlichen Stellungnahme der iMA Richter & Röckle vom 28.03.2025 finden sich auf S. 32 Ausführungen zur konkreten Zwischenwertbildung. Diese Ausführungen sind für die Gemeinde verständlich und nachvollziehbar, dieser Zwischenwertbildung schließt sich die Gemeinde im Sinne eines abwägungsgerechten Ergebnisses an. Maßgeblich ist dabei vor allem, dass die zu überplanenden Bereiche bereits seit langer Zeit landwirtschaftlich geprägt sind - aus diesem Grunde erfolgt auch die Festsetzung eines Dorfgebietes MD. Auch die "gewerblichen Gerüche" prägen den Planbereich bereits seit langem; zudem lassen sich die gewerblichen Gerüche hier im Hinblick auf die Wahrnehmbarkeit nicht unterscheiden von den landwirtschaftlichen Gerüchen, da es sich letztlich um die gleichen Geruchsquellen handelt.

Soweit das Landratsamt darauf hinweist, dass eine Zwischenwertbildung in der Regel nur der ersten Baureihe zuzumuten sei, stammt diese Ansicht wohl aus dem Bereich der Lärm- und nicht der Geruchseinwirkungen. Maßgeblich für die Frage, bis in welche Tiefe eines Baugebietes eine Zwischenwertbildung vorgenommen werden kann, ist die sowohl in Ziff. 6.7. der TA Lärm wie auch im 5. Absatz der Ziff. 3.1. des Anhangs 7 zur TA Luft

enthaltene Formulierung "soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist". Für die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme ist bei einer Vorbelastung maßgeblich inwieweit ein Gebiet entweder lärm- oder aber geruchsvorbelastet ist. Aufgrund eines unterschiedlichen Ausbreitungsverhaltens ist eine Lärmvorbelastung in der Regel auf die erste oder ersten Baureihen beschränkt; aufgrund der lärmabschirmenden Wirkung von Gebäuden "endet" die Lärmvorbelastung im dahinterliegenden bebauten Bereich. Anders bei Gerüchen: hier haben Gebäude nicht die gleiche abschirmende Wirkung, eine Vorbelastung kann sich viel weiter in den bebauten Bereich hinein erstrecken (hier erkennbar in den Abbildungen der gutachterlichen Stellungnahme S. 34ff.). Hinzu kommt hier noch, dass die Geruchsquellen von den Immissionsorten aus betrachtet sich in unterschiedlichen Richtungen befinden; damit kommt es zu einer Geruchswahrnehmbarkeit über das gesamte Plangebiet hinweg. Beides - das geruchsspezifische Ausbreitungsverhalten und auch die Verteilung der Geruchsquellen in unterschiedlicher Richtung - führt zu einer Vorbelastung des gesamten Plangebietes, die es aus Sicht der Gemeinde rechtfertigt für das gesamte Gebiet auf Basis der Regelung des Absatzes 5 der Ziff. 3.1 des Anhangs 7 zur TA Luft Geruchs-Zwischenwerte anzusetzen. Anzumerken ist zusätzlich, dass es sich um eine bestehende Geruchsbelastung handelt, die durch die Bauleitplanung nicht verstärkt wird - im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes sind deshalb Bewohner an schon bestehenden Immissionsorten ohnehin zur Duldung verpflichtet.

Die insoweit gefundenen Zwischenwerte sind somit den vorhandenen und zukünftig hinzukommenden Bewohnern zumutbar. Eine Ergänzung der Begründung wird nicht erforderlich gehalten, da sich die abwägende Anwendung der Zwischenwertbildung nachvollziehbar aus der gutachterlichen Stellungnahme ergibt.

Der Hinweis unter D 12 wird gestrichen und die Begründung ergänzt.

Umweltbericht

Der Umweltbericht wird angepasst.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

3.9 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Dachau - Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 27.05.2025

Für das Baugebiet 2 wird seitens der Gemeinde eine Eingrünung nicht für erforderlich erachtet, da die dortige Böschung mit einer Höhe von ca. 2 m eine ausreichende

Eingrünung gewährleisten würde. Dies ist logisch nicht nachvollziehbar. Die im Plan dargestellte Böschungssignatur zu Grunde gelegt, werden -die künftigen Gebäude deutlich erhöht stehen und werden somit von der freien Landschaft her deutlichst wahrnehmbar sein.

Für die Fl.Nr. 986 Gern. Vierkirchen wurde vorgeschlagen, die erforderliche Ausgleichsfläche auf die Südseite des dortigen Gehölzbestandes zu verlegen, um diesen sowie das

dortige kleine Gewässer zum Acker hin abzupuffern, was zudem ein höheres Aufwertungspotential mit sich bringen würde. Diesem Vorschlag wurde auf Grund der dortigen Feldzufahrt leider nicht gefolgt, was nachvollziehbar ist.

Beschluss:

Die Beschlüsse vom 10.04.2025 bleiben bestehen, auf die dortige Abwägung wird Bezug genommen, an ihr wird festgehalten.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

**3.10 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 04.06.2025**

Allgemeines

In der Satzung werden keinerlei textlichen Festsetzungen zum Thema Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) gemacht. Da nur die textliche Festsetzung mit dem Plan bindend ist, sollte dieser wesentliche Teil der Erschließung nicht allein in den Hinweisen beschrieben werden.

Wasserversorgung

Vorschlag für Festsetzungen:

Der Hinweis unter Punkt 2 sollte als textliche Festsetzung aufgenommen werden.

Abwasserentsorgung -Allgemeines - Häusliches Schmutzwasser

Vorschlag für Festsetzungen:

Der Hinweis unter Punkt 3 sollte als textliche Festsetzung aufgenommen werden.

Niederschlagswasser

Die Regenwasserbewirtschaftung des Bebauungsplans sieht vor, dass Niederschlagswasser soweit möglich versickert, verdunstet und zurückgehalten wird. Wir begrüßen dieses Konzept.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist in Regenwasserzisternen mit Überlauf zu speichern und gedrosselt über den Regenwasserkanal abzuleiten, um es zentral zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/ vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Die Bezeichnung der technischen Regel ist veraltet. Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ wurde überarbeitet und als DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ aktualisiert.

Schutzvor Überflutungen infolge von Starkregen

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“

Zusammenfassung

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

GR Drexler fragt, ob die Größe der Regenwasserzisterne im Bebauungsplan festgelegt werde. Der Vorsitzende gibt an, dass dies die Entwässerungssatzung regle.

Beschluss:

Die Hinweise sind ausreichend, da die inhaltliche Prüfung in einem verpflichtenden Entwässerungsgesuch geprüft werden. Hier wird nur darauf hingewiesen, was in einem späteren Verfahren gefordert wird.

Die Versickerung von Regenwasser muss nicht festgesetzt werden, da dies im Wasserhaushaltsgesetz geregelt ist.

Die Hinweise zu unterirdischen Sickeranlagen und belastetem Niederschlagswasser von Metalldächern sind nicht erforderlich, da die Sickeranlagen genehmigungspflichtig sind und gesetzliche Regelungen vorliegen.

Die Hinweise auf den Rückstau durch Oberflächenwasser und des Kanals sind nicht erforderlich, da die Maßnahmen Stand der Technik ist.

Der Hinweis auf das DWA Arbeitsblatt wird berichtigt.

Einstimmig beschlossen
Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

3.11 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Dachau - Kreisbrandinspektion, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 09.08.2025

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 Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

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 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 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 mindestens 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 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, 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 Zeitanfang 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 17 Nein 0 Anwesend 17

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

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 12.06.2025

Stellungnahme:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Gemeinde Otterfing und nimmt die dankenswerterweise übersichtlich hervorgehobenen Anpassungen und Ergänzungen im Planentwurf vom 10. April 2025 zur Kenntnis. Vor allem bezüglich des Immissionsschutzes haben sich nach Ergänzung einer gutachterlichen Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen von März 2025 sowie insbesondere auch nach Überarbeitung des nicht den Unterlagen beiliegenden schalltechnischen Immissionsschutzgutachtens vom 7. November 2024 noch Änderungen ergeben. Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten heranrückenden (Wohn-)Bebauung u.a. mit dem bestehenden Anlagenlärm wurden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen neu aufgenommen, indem Festsetzung 10.2. neu aufgenommen sowie die Festsetzung 13 und Hinweis 12 ergänzt wurden.

Auf Basis der vorliegenden Informationen bestehen über die Stellungnahme von September 2024 hinaus keine weiteren Anmerkungen; diese wird jedoch prinzipiell aufrecht erhalten und ist als erneut angeführt zu betrachten.

Ihre planerischen Bemühungen um eine möglichst konfliktfreie Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen Gewerbe und Wohnen bitten wir die Gemeinde konsequent fortzusetzen.

Beschluss:

Es gilt der Beschluss vom 10.04.2025, an der dort vorgenommenen Abwägung wird festgehalten.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

3.13 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Bayernwerk Netz, Schreiben vom 21.05.2025

Stellungnahme:

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

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

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im südlichen Bereich eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

3.14 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck,
Schreiben vom 07.05.2025

Wir beziehen uns auf die bereits erfolgte Stellungnahme vom 12.09.2024

Beschluss:

Es gilt der Beschluss vom 10.04.2025, an der dort vorgenommenen Abwägung wird festgehalten.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

3.15 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen der Kreisstraße und der Barth-/Rita-Mayr-Straße"
- Billigung, erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

GRin Eberl fügt abschließend an, dass sie Verständnis für die Bedenken der Anwohner habe, zeigt jedoch auch auf, dass dieses Baugebiet der Gemeinde sozialen Wohnungsbau ermöglicht und dem Bedarf an Mehrfamilienhäusern Rechnung zu tragen. Dies sei ihrer Ansicht nach im Sinne der Bevölkerung, da sowohl in der jüngeren als auch in der älteren Generation eine große Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum sei. Sie hält dies einen Schritt in die richtige Richtung.

GR Drexler äußert seinen Unmut über Gestaltung des Baugebiets und über die mangelhafte Zurverfügungstellung der Dokumente für die heutige Sitzung. Gleichzeitig dankte er Bauamtsleitung Katrin Dietmayr für die schnelle Behebung der Fehler in den Vorlagen.

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“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 23.04.2026.

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

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

4 Jahresrechnung 2025

4.1 Bericht über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2025

Der Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschusses, Herr Michael Grimmer, gibt das Ergebnis der örtlichen Rechnungsprüfung 2025 bekannt. Der Bericht ist als Anlage beigefügt.

Abschließend bedankt er sich bei den Mitgliedern des Rechnungsprüfungsausschusses und bei der Verwaltung für die gute Zusammenarbeit in der gesamten Legislaturperiode.

Zur Kenntnis genommen

4.2 Feststellung des Rechnungsprüfungsergebnisses der Jahresrechnung 2025 - Beratung und Beschlussfassung

Stellungnahme:

Es wurden keine Mängel festgestellt. Eine Stellungnahme kann folglich unterbleiben.

Beurteilung Jahresrechnung:

Mit Ausnahme der HH-Stelle 4640-7000 lagen wir mit unseren Ansätzen bei den Ausgabehaushaltsstellen im Verwaltungshaushalt sehr gut. Es kam zu keinen größeren Überschreitungen.

Die HH-Stelle 4640-7000 (Zuschüsse Kinderbetreuungseinrichtungen) wurde trotz erhöhten Haushaltsansatz in 2025 mit 367 T€ überschritten. Bei der Haushaltsaufstellung gingen wir davon aus, dass die negativen monetären Effekte aus dem Trägerwechsel verarbeitet sind. Für 2026 haben wir den Ansatz nochmals deutlich erhöht (+ 600 T€). Die Jahresrechnungen 2025 der Einrichtungen stehen weiter aus.

Die Mindestzuführung wurde erreicht.

Im Vermögenshaushalt liegen die Ansätze naturgemäß weiter vom Ergebnis entfernt. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass Projekte nicht oder nur teilweise umgesetzt wurden. Zudem werden hier oft Pauschalansätze gewählt.

Aufgrund Steuermehreinnahmen (Gewerbsteuer + 10 % und Einkommensteuer + 7,5 %) und nicht durchgeführte Investitionen (Grundstückskäufe 2 Mio. €, Abwasserbeseitigung 935 T€, Straßenbau 685 T€ ...) konnte die geplante Kreditaufnahme komplett unterbleiben. Es wurden gut 2,3 Mio. € den Rücklagen zugeführt.

Fazit:

Das Jahr 2025 verlief grundsätzlich zufriedenstellend. Die Entschuldung durch unterbliebene Kreditaufnahme bei gleichzeitiger Regeltilgung leistet einen sehr wichtigen Beitrag für unsere Handlungsfähigkeit. Dies alleine wird aber in den Folgejahren nicht ausreichen.

Auch müssen wir versuchen, die dynamische Kostenentwicklung in der Kinderbetreuung in den Griff zu bekommen. Die rückläufigen Geburtenzahlen schaffen hier zusätzlich die Herausforderung, eine - auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – angemessene Auslastung der Einrichtungen herzustellen.

Auch der Leiter der Finanzabteilung, Robert Szeidl, bedankt sich bei den Mitgliedern des Rechnungsprüfungsausschusses und des Vorsitzenden, Michael Grimmer.

GR Gamperl fragt, was im Verwaltungshaushalt unter Punkt 8 „wirtschaftl. Unternehmen“ zu verstehen sei. Robert Szeidl führt als Beispiel Konzessionen an.

GR Eichinger möchte ebenfalls zum Verwaltungshaushalt wissen, ob das Defizit in den Kinderbetreuungskosten auf eine Einrichtung bezogen werden kann. Robert Szeidl bestätigt, dass der Großteil an den Zweckverband Jugendarbeit gehe.

GRin Eberl stellt zum gleichen Thema fest, dass man in der Gemeindeverwaltung die Personalkosten gut im Griff hätte, jedoch in den Kinderbetreuungseinrichtungen dies leider nicht gelungen sei und stellt die Frage, ob es an der Struktur läge und wie die Planungen zustande kämen.

Bürgermeister Dirlenbach kündigt an, dieses Thema in einer der nächsten Sitzungen zusammen mit den Verantwortlichen vom Zweckverband Jugendarbeit zu erläutern.

Der Vermögenshaushalt legt laut GR Drexler dar, dass in 2025 von der Gemeinde wenig gemacht und umgesetzt wurde. Bürgermeister Dirlenbach erklärt, dass das Haushaltsbuch festhält, was umgesetzt werden könnte. Zu Teil läge es an den langen Ausführungszeiten, da man beispielsweise im Straßenbau auf Planer und weiteren Dienstleistungen angewiesen sei. Der Haushalt 2026 sei zwar nun genehmigt, aber man wolle auch in diesem Jahr wieder „auf Sicht fahren“, kündigt der Vorsitzende an.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Jahresrechnung 2025 zu.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

4.3 Entlastung Jahresrechnung 2025 - Beratung und Beschlussfassung

Bei der Beratung und Entscheidung über die Entlastung ist der Erste Bürgermeister persönlich beteiligt (Art. 49 Abs. 1 GO); er darf auch nicht den Vorsitz führen (Art. 36 Satz 2 GO). Das schließt nicht aus, dass er als Leiter der Verwaltung und Hauptbetroffener während der Beratung Auskunft erteilt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Entlastung für die Jahresrechnung 2025 zu.

Alle bisher nicht genehmigten außer- und überplanmäßigen Ausgaben werden hiermit genehmigt.

Einstimmig beschlossen

Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

Herr Bürgermeister Dirlenbach stimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

5 Mitteilungen des Bürgermeisters

Bürgermeister Dirlenbach teilt mit, dass der Haushaltsplan für 2026 nun vom Landratsamt genehmigt worden sei. Er wolle dies in der nächsten Gemeinderatssitzung erläutern.

6 Anfragen des Gemeinderates

./.

Frageviertelstunde für Bürgerinnen und Bürger

./.

Erster Bürgermeister Harald Dirlenbach schließt die Sitzung des Gemeinderates um 21:10 Uhr.

Vierkirchen, 26.05.2026

gez.
Harald Dirlenbach
Erster Bürgermeister

gez.
Andrea Bestle
Schriftführung