



GEMEINDE VIERKIRCHEN

AUSZÜGE AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 24.09.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:44 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses Vierkirchen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgabe nichtöffentlicher Gemeinderatsbeschlüsse
- 2 12. Änderung des Flächennutzungsplanes BaEr/032/2026/
6
- 3 Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh" BaEr/049/2026
- 4 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Sondergebiet westlich der Röhrmooser Straße" BaEr/048/2026
- 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

In TOP 11 der Sitzung vom 23.07.2026 stimmte das Gremium der Verleihung von Bürgermedaillen in Gold an 2. Bürgermeister Siegfried Nefzger und 3. Bürgermeister Michael Grimmer zu.

2 12. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen - Beschluss zur Billigung, öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 18.06.2026 den Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Umweltbericht in der Fassung vom 18.06.2026 gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die nachfolgenden Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, gaben aber keine Stellungnahme ab.

- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
- Regionaler Planungsverband München
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bayernwerk
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Altogruppe
- Energienetz Südbayern GmbH
- Bund Naturschutz Bayern e. V., Ortsgruppe Vierkirchen
- Kreisbrandinspektion Dachau
- Brandschutzdienststelle
- Deutsche Bahn AG – Services Immobilien GmbH
- Münchner Verkehrstarifverbund GmbH
- Eisenbahnbundesamt
- Zweckverband zur Wasserversorgung Freising Süd
- DB Station & Service AG
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Pfarrverband Vierkirchen/Weichs
- 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.
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Petershausen
- Markt Markt Indersdorf

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

- Regierung von Oberbayern
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- IHK für München und Oberbayern
- Landratsamt Pfaffenhofen
- Gemeinde Weichs
- Gemeinde Röhrmoos

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden gingen die folgenden Stellungnahmen ein:

Zur Kenntnis genommen

2.1 12. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Dachau - Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 28.07.2026

Stellungnahme:

Die nordwestlich gelegene Biogasanlage Großmann-Neuhäusler Energie GmbH emittiert in relevanten Maße Gerüche in die Umgebung. Auf diese wurde nicht eingegangen. Zur Abschätzung von Geruchsimmissionen im neuen Plangebiet ist eine Geruchsprognose vom 02.06.2026 vorgelegt worden, diese muss jedoch nochmals angepasst werden (s. Stellungnahme zum BPL-Verfahren). Die Ergebnisse der geänderten Untersuchung sind bitte kurz in die Begründung und den Umweltbericht einzuarbeiten.

Beschluss:

Eine neue Geruchsprognose liegt vor. Die Planzeichnung, die Begründung und der Umweltbericht werden berichtigt.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

2.2 12. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen - Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 07.07.2026

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG -hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom auf dem Flurstück 294 ist zurzeit nicht geplant.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Beschluss:

Die Leitung wird im Zuge der Herstellung der Erschließung verlegt.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

2.3 12. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 28.07.2026

Stellungnahme:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck nimmt zu o.g. Verfahren wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft

Da an das geplante Areal landwirtschaftlich genutzte Fläche anschließt, sollten folgende Hinweise aufgenommen werden:

Es ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie des Landwirtschaftsbetriebes im Norden nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen auf Flurnummer 86, Gemarkung Obermarbach, gehen Flächen mit weit überdurchschnittlicher Bonität verloren, die dann der Nahrungsmittelproduktion nicht mehr zur Verfügung stehen.

Bereich Forsten

Keine Einwände; forstrechtliche Belange werden nicht berührt.

Beschluss:

Der Hinweis ist nicht erforderlich, da durch die aktuelle Planung sichergestellt ist, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist bedauerlich. Dennoch ist festzustellen, dass Ausgleichsmaßnahmen den biologischen Wert der Flächen erhöhen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

2.4 12. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Beschluss zur Billigung, öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den nach der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geänderten bzw. ergänzten Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.09.2026 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Da die Änderung und Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die erneute Beteiligung auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Die Veröffentlichungsfrist und die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen werden auf 14 Tage verkürzt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten beziehungsweise ergänzten Teilen der Flächennutzungsplanänderung abgegeben werden. Hierauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

3 Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss zur Billigung, öffentlichen Auslegung und Beteiligung der
Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3
BauGB

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 18.06.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes „Pasenbach – Röhrmooser Straße, Am Hennenloh“ sowie den Umweltbericht in der Fassung vom 18.06.2026 gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht

Die nachfolgenden Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, gaben aber keine Stellungnahme ab.

- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Altogruppe
- Energienetz Südbayern GmbH
- Bund Naturschutz Bayern e. V., Ortsgruppe Vierkirchen
- Kreisbrandinspektion Dachau
- Deutsche Bahn AG – Services Immobilien GmbH
- Münchner Verkehrstarifverbund GmbH
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Eisenbahnbundesamt
- Zweckverband zur Wasserversorgung Freising Süd
- DB Station & Service AG
- Pfarrverband Vierkirchen/Weichs
- 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.
- Staatliches Bauamt Freising.
- Gemeinde Röhrmoos
- Gemeinde Petershausen
- Gemeinde Fahrenzhausen

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

- Regionaler Planungsverband München
- IHK für München und Oberbayern
- Markt Markt Indersdorf
- Gemeinde Weichs
-

Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen gingen ein:

Zur Kenntnis genommen

3.1 Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh" **- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen** **- Landratsamt Dachau - Rechtliche Belange, Schreiben vom 15.07.2026**

Stellungnahme:

In der Begründung werden unter Ziffer 3.5 ff. die Erschließung, die Versorgung und die Entsorgung dargestellt. Diese Themen werden unter Ziffer 5.5 ff. nochmals aufgegriffen. Insbesondere die Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung unterscheiden sich dabei zwischen den Ziffern 3.5.3 und 5.5.3. Wir bitten darum, die Begründung insoweit nochmals zu prüfen und einheitlich zu fassen, damit innerhalb desselben Begründungstextes keine abweichenden Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung enthalten sind.

Beschluss:

Die Begründung wird korrigiert.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

3.2 Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh" **- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen** **- Landratsamt Dachau - Umweltrecht, Schreiben vom 29.07.2026**

Stellungnahme:

Wasserrecht

Es besteht eine wasserrechtliche Genehmigung für den angrenzenden nördlichen Bereich (Bescheid vom 22.05.2017) für Herrn Großmann-Neuhäusler. Es ist noch zu klären, ob auch der Bereich des Bebauungsplanes dem gleichen Betreiber/ Bescheidsinhaber zuzuordnen ist (vermutlich ja siehe 5.5.3). Andernfalls würde es zunächst schon an der privatrechtlichen Verfügbarkeit fehlen.

Der B-Plan enthält sonst keine detaillierten Angaben über die Niederschlagswasserbeseitigung. Das wird im Nachgang im Einzelverfahren geklärt werden müssen.

Rechtlich daher o. E, wenn die o.g. Verfügbarkeit gegeben ist.

Bodenschutz

Es liegen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen im beplanten Bereich vor. Sollten dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, welche auf eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast hindeuten, ist die Bodenschutzbehörde (SG 61) des Landratsamtes Dachau unverzüglich schriftlich zu benachrichtigen.

Beschluss:

Die Entwässerungsplanung wird im Rahmen der Herstellung der Erschließung überarbeitet und mit den Fachbehörden abgestimmt. In diesem Zusammenhang werden die angeführten privatrechtlichen Vereinbarungen gefordert.
Die Meldepflicht von Altlasten ist bekannt.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

3.3 Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Dachau - Technischer Umweltschutz, Schreiben vom
24.03.2026

Stellungnahme:

Planfassung und Satzung

Zu Ziffer 8.1 der Festsetzungen bitte hinten anfügen „i.V.m. Ziffer 10.1“

In Ziffer 10.1 bitte umformulieren in:

An allen Fassaden, an denen die Geruchstundenhäufigkeit von 25 % pro Jahr überschritten wird (s. Kennzeichnung nach Ziffer 8.1), sind für Aufenthaltsräume nach DIN

4109 nur Fenster zur Belichtung vorzusehen. Diese müssen dauerhaft geschlossen gehalten werden. Eine Öffnung ... zulässig.

Eine Belüftung dieser Räume hat entweder über Fenster an Fassaden ohne Kennzeichnung oder Belüftungseinrichtungen zu erfolgen. Die Ansaugpunkte der zur Belüftung dieser Räume erforderlichen Belüftungseinrichtungen sind nur an Fassaden ohne Kennzeichnung vorzusehen.

In Ziffer 10.2 wird die Relevanzgrenze aus der DIN 45691 zugelassen. Dies ist zur durchgeführten Emissionskontingentierung nicht schlüssig, da die Emissionskontingentierung mit der Vorgabe durchgeführt wurde, dass das ganze Plangebiet in Summe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 15 dB(A) unterschreitet. Ein Anwenden der Relevanzgrenze läuft dieser Forderung zuwider. Auf dies wurde bereits in der letzten Stellungnahme hingewiesen und durch die Gemeinde auch bestätigt, dass diese Änderung erfolgen soll - sie ist nur nicht durchgeführt worden. Bitte die Relevanzgrenze noch aus dem Plan entfernen.

Hinweise:

Ziffer 10.6, der Hinweis in der Satzung ist noch nicht angepasst worden in:

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Betriebsbereich - die Biogasanlage Großmann-Neuhäusler Energie GmbH. Allerdings gilt ein heranrückendes Gewerbegebiet nicht als benachbartes Schutzobjekt nach § 3 Abs. 5d BImSchG. Somit 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. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Ziffer 11 bitte wie im schalltechnischen Gutachten auf S. 6, letzter Hinweis, formulieren.

Begründung und Geruchsimmissionsprognose:

Die nordwestlich gelegene Biogasanlage Großmann-Neuhäusler Energie GmbH emittiert in relevanten Maße Gerüche in die Umgebung. Es wurde eine Geruchsimmissionsprognose vorgelegt, welche jedoch in einigen Punkten nicht dem genehmigten Stand der dort beschriebenen Biogasanlage (auf Fl.-Nr. 315/5) entspricht. In der Begründung steht die Prognose mit dem falschen Datum, 11.05.2026, im Inhalt des Planentwurfs steht die derzeit gültige Prognose vom 02.06.2026. Die vom 11.05.2026 lag dem Plan bei, nach einem Gespräch mit dem Gutachter wurde die richtige Prognose zur Beurteilung übersandt und ist Grundlage dieser Stellungnahme. Darin sind nachfolgende Punkte zu korrigieren:

- Redaktionell stimmen die Grundflächenzahlen von GE 1 und 3 nicht mit denen des BPL überein, bitte anpassen
- S.18/20, Tab. 3 und 5, die Substrateinbringungen sowie der Lagerplatz des Separatorguts werden als nicht abgedeckt angenommen. Dies stimmt weder mit dem tatsächlichen Betrieb, noch mit den Festsetzungen im dort gültigen BPL überein. Sie sind als abgedeckt anzusetzen, was die Ergebnisse des Gutachtens nochmal verändern wird.
- S.27, Rasterdarstellung der Gebäude nach Höhen farblich unterschieden, GE 1 - Gebäude wurde als gelb, was 15 m Höhe entspricht, dargestellt, dort sind aber nur 13

m Firsthöhe nach der Planzeichnung erlaubt. Bitte ändern und auf mögliche Konsequenzen prüfen.

Nach Überarbeitung des Gutachtens sind die neuen Ergebnisse in die Begründung einzuarbeiten.

Umweltbericht:

Im Umweltbericht ist unter Ziffer 6.2, Schutzgut Mensch, weiterhin auf die dafür erstellten Gutachten zu Lärm und Geruch hinzuweisen.

Anregung:

Das vorgelegte Gutachten für das Plangebiet weist (sicher auch nach dessen Änderung) nach, dass die geforderten Festsetzungen in Ziffer 8.1/10.1 gegen Gerüche nach dem Umbau und der Inbetriebnahme der geänderten Biogasanlage nicht mehr erforderlich sein werden. Es ist zu überlegen, ob planerisch umgesetzt werden kann, dass sich nach Umbau und der Inbetriebnahme keine Anforderungen mehr ergeben, da keine Überschreitungen der zulässigen Jahresgeruchstunden mehr vorliegen.

Rechtsgrundlagen

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Luft sowie auf Art. 13 Seveso-111-RL.

Beschluss:

Die Geruchprognose wurde berichtigt. Die korrigierte Fassung zeigt, dass die Geruchswerte eingehalten werden und eine Festsetzung hierzu nicht mehr erforderlich ist.

Ziffer 10.1 wird ersatzlos gestrichen.

Ziffer 10.2 wird zu Ziffer 10.1. Der Absatz über die Relevanzwerte wird gestrichen.

Die Hinweise werden geändert.

Die Prognose wird berichtigt

Der Umweltbericht wird berichtigt.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

3.4 Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Landratsamt Pfaffenhofen - Natur, Klima, Energie, Schreiben vom
17.07.2026

Stellungnahme:

Die Gemeinde Vierkirchen plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Pasenbach - Röhrmooser Straße, Am Hennenloh“. Im Zuge der Umsetzung soll ein Teil des erforderlichen Ausgleichs auf der Fläche

Flurnummer 620 -Gemarkung Alberzell -Gemeinde Gerolsbach erbracht werden.

Naturschutzfachliche Belange stehen der Umsetzung des Ausgleichs in Gerolsbach nicht entgegen, sofern folgende Änderungen eingebracht werden:

Für die Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 620 -Gemarkung Alberzell -Gemeinde Gerolsbach ist ein Herstellungs- und Entwicklungspflegekonzept vorzulegen (die Ausführungen im Umweltbericht und Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sind nicht ausreichend). Dieses hat Folgendes zu beinhalten:

- Genaue Angaben zum Ausgangs- und Zielzustand der Ausgleichsflächen
- Beschreibung der geplanten Herstellungs- und Entwicklungspflegemaßnahmen
- Lageplan der Ausgleichsmaßnahmen

Beschluss:

Die Angaben zum Ausgangs- und Zielzustand der Ausgleichsflächen sind ausreichend dargelegt. Die aktuelle Nutzung ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und es soll eine artenreiche Blütenwiese auf abgemagerten Boden entstehen.

Herstellungs- und Entwicklungspflegemaßnahmen sind Bestandteil der Ausführungsplanung und nicht des Bebauungsplans.

Der Lageplan wird in die Begründung aufgenommen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

3.5 Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 13.07.2026

Stellungnahme:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab bereits mit Schreiben vom 17.04.2026 eine Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanungen ab.

Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Die nun vorliegenden Unterlagen veranlassen keine abweichende Bewertung. Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis:

Wir weisen weiterhin vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe- und Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

3.6 Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh" **- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen** **- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 07.07.2026**

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG -hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom auf dem Flurstück 294 ist zurzeit nicht geplant.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Beschluss:

Die Leitung wurde seitens der Telekom in Annahme verlegt, dass die Biogasanlage einen Anschluss benötigt. Dies ist laut Betreiber nicht der Fall. Die Herausnahme erfolgt im Zuge der Herstellung der Erschließung und in Abstimmung mit der Telekom.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

3.7 Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 24.07.2026

Stellungnahme:

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

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan mit folgenden Farben markiert;

Stromleitungen Niederspannung (blau)

Stromleitungen Mittelspannung (rot)

Kabelplanung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Be-gleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 5 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die

Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer

Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

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.

Sollte die Planung nach zwei Jahren noch nicht umgesetzt worden sein, ist eine erneute Vorlage zur Stellungnahme notwendig, um die Erschließung neu zu bewerten.

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:

Im Zuge der Neuordnung der Grundstücke und der Herstellung der Erschließungsanlagen ist eine Verlegung der oben genannten Kabel erforderlich. Die technischen Details und die Frage der Kosten für die Kabelverlegung sind mit dem Vorhabenträger abzustimmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

3.8 Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 10.07.2026 und E-Mail vom 21.07.2026

Stellungnahme:

Zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Niederschlagswasser

Im Beschluss und in der Begründung wird auf eine bestehende Erlaubnis verwiesen. Das WWA hatte in seiner Stellungnahme vom 16.03.2026 gebeten Bescheid und Bestandsunterlagen weitergeleitet zu bekommen. Auf diese Bitte wurde bisher nicht

eingegangen. Grds. ist es möglich über eine Änderung einer bestehenden Erlaubnis und ggf. Anpassung der Bauwerke weitere befestigte Flächen anzuschließen. Ob es hier konkret möglich ist, kann ohne Unterlagen nicht beurteilt werden.

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens ein Lösung für den Anschluss weiterer Flächen eine bestehende Entwässerungsanlage im Rahmen der a. a. R. d. T. möglich ist.

Bitte schicken Sie Ihre Antwort ausschließlich wieder an poststelle@wwa-m.bayern.de <mailto:poststelle@wwa-m.bayern.de>. So können wir Ihre E-Mail auch bei Vertretung bearbeiten.

Email:

Vielen Dank für das Dokument. Das ist sehr hilfreich, damit ich das Konzept nachvollziehen kann. Für diese Erweiterung muss dann der bestehende Bescheid und ggf. die Versickerungsanlage auf Fl.Nr. 286 Pasenbach angepasst werden. Das aktuelle Regelwerk dazu heißt jetzt DWA-A 138-1. Für den BP brauche ich keine weiteren Unterlagen.

Für die Änderung des Bescheids muss eine Ing.-Büro die Versickerungsanlagen mit den bisherigen und neu anzuschließenden Flächen überrechnen. Ggf. muss dann auch die Anlage vergrößert werden. Die Unterlagen können Sie (bzw. das Ing.-Büro) erst mit uns abstimmen und dann beim LRA Dachau einreichen. Das kann aus meiner Sicht aber nach dem BP passieren

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Die Begründung wird unter 5.5.3 Ziffer b) wie folgt ergänzt:

„Die Planung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und ggf. ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.“

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

3.9 Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom
10.08.2026

Stellungnahme:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Gemeinde Vierkirchen und nimmt die Abwägung ihrer Stellungnahme im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 18. Juni 2026 sowie die aus dem Planentwurf vom 18. Juni 2026 durch farbliche Markierung dankenswerterweise übersichtlich hervorgehenden Ergänzungen zur Kenntnis.

Der vorausgegangenen Stellungnahme von Januar dieses Jahres ist bezüglich der erfolgten Anpassungen von unserer Seite nichts hinzuzufügen, diese wird prinzipiell aufrechterhalten.

Beschluss:

Es gilt der Beschluss vom 18.06.2026.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

3.10 Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom
29.07.2026

Stellungnahme:

wir verweisen weiterhin auf unsere Stellungnahme vom 07.04.26, Az_4612-16-8-3 zum Bebauungsplan Pasenbach -Röhrmooser Straße, Am Hennenloh.

Beschluss:

Es gilt der Beschluss vom 18.06.2026.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

3.11 Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen,
Infra I 3, Schreiben vom 23.07.2026

Stellungnahme:

Hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 12.03.2026 zu o.g. Beteiligung aufrecht.

Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail /Internetlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org <mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org> zu senden.

Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick).

Beschluss:

Es gilt der Beschluss vom 18.06.2026

Die Hinweise zur Beteiligung werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

3.12 Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen - Gemeinde Gerolsbach, Schreiben vom 07.07.2026

Stellungnahme:

Die Gemeinde Gerolsbach nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Vierkirchen "Pasenbach - Röhrmooser Straße, Am Hennenloh" mit Grünordnungsplan Stellung, insbesondere im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung der Flurnummer 620, Gemarkung Alberzell, als Ausgleichsfläche für das geplante Vorhaben.

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan der Gemeinde Vierkirchen sieht die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Ortsteil Pasenbach vor. Der ermittelte Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt 2.451 m². Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollen auf den Flurnummern 86, Gemarkung Obermarbach (995 m²), sowie Flurnummer 620, Gemarkung Alberzell (1.150 m²), nachgewiesen werden. Die Flurnummer 620, Gemarkung Alberzell, liegt im Gemeindegebiet der Gemeinde Gerolsbach und ist somit ca. 20 Kilometer vom Eingriffsort in Pasenbach entfernt.

II. Stellungnahme der Gemeinde Gerolsbach

Die Gemeinde Gerolsbach ist nicht begeistert, dass Flächen im Gemeindegebiet Gerolsbach für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, die 20 Kilometer außerhalb des Gemeindegebiets liegen und keinen räumlichen Zusammenhang erkennen lassen.

Fehlender räumlicher und funktionaler Zusammenhang

Zwar erlaubt § 200a Satz 2 BauGB grundsätzlich die Verlagerung von Ausgleichsmaßnahmen an andere Stellen, dies ist jedoch an die Voraussetzung geknüpft, dass dies mit den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Die Rechtsprechung betont, dass der funktionale Zusammenhang zwischen einem räumlich getrennten Eingriff und Ausgleich gewahrt bleiben muss. Bei einer Entfernung von 20 Kilometern zwischen Eingriffsort (Pasenbach, Gemeinde Vierkirchen) und Ausgleichsfläche (Alberzell, Gemeinde Gerolsbach) ist ein solcher Zusammenhang nicht erkennbar. Die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen im räumlichen Umfeld von Pasenbach, während die Kompensationsmaßnahmen in einem vollständig anderen Naturraum und Landschaftsbild vorgenommen werden sollen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig im räumlichen Umfeld des Eingriffsorts.

Die Verlagerung von Kompensationsmaßnahmen in eine andere Gemeinde führt zu einer unübersichtlichen Verteilung von Eingriffen und Ausgleichen über verschiedene Gemeindegebiete und entspricht nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Kommunale Planungshoheit und Flächenverbrauch

Die Gemeinde Gerolsbach verfügt über eine eigene kommunale Planungshoheit, die die eigenverantwortliche Planung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet umfasst (BVerwG 4 N 1.95). Die Heranziehung von Flächen im Gemeindegebiet Gerolsbach für Ausgleichsmaßnahmen eines Vorhabens in einer anderen Gemeinde beeinträchtigt diese Planungshoheit. Die Flächen werden für Zwecke einer anderen Gemeinde in Anspruch genommen, ohne dass die Gemeinde Gerolsbach einen Nutzen aus dem Vorhaben zieht. Dies führt zu einem unzulässigen Flächenverbrauch im Gemeindegebiet Gerolsbach, der nicht durch eigene städtebauliche Erfordernisse gerechtfertigt ist. Die Gemeinde Gerolsbach benötigt ihre Flächen für eigene Entwicklungsvorhaben und darf nicht als "Ausgleichsfläche" für andere Gemeinden herangezogen werden. Die Verlagerung von Ausgleichsmaßnahmen in eine andere Gemeinde ist nur als ultima ratio zulässig, wenn alle anderen Möglichkeiten ausgeschöpft sind.

Die Heranziehung von Flächen im Gemeindegebiet Gerolsbach für Ausgleichsmaßnahmen eines Vorhabens in einer anderen Gemeinde in einer Entfernung von 20 Kilometern entspricht nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und beeinträchtigt die kommunale Planungshoheit der Gemeinde Gerolsbach.

Die Gemeinde Gerolsbach bittet um Berücksichtigung dieser Stellungnahme im weiteren Verfahren.

Beschluss:

Zulässigkeit der räumlichen Verlagerung nach § 200a BauGB:

Die Gemeinde Gerolsbach rügt den fehlenden räumlichen und funktionalen Zusammenhang aufgrund einer Entfernung von ca. 20 Kilometern zwischen dem Eingriffsort (Pasenbach) und der Ausgleichsfläche (Alberzell). Gemäß **§ 200a Satz 2 BauGB** müssen Ausgleichsmaßnahmen jedoch nicht zwingend im unmittelbaren Umfeld oder auf dem Gebiet der planenden Gemeinde liegen. Ausschlaggebend ist die ökologische Aufwertbarkeit und die Vereinbarkeit mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Da es sich bei dem betroffenen Areal um einen

zusammenhängenden Naturraum handelt und die Maßnahme fachrechtlich geeignet ist, steht die Entfernung der rechtlichen Zulässigkeit nicht entgegen.

Keine Festsetzung im Bebauungsplan / Dingliche Sicherung:

Um die kommunale Planungshoheit der Gemeinde Gerolsbach nicht unzulässig einzuschränken, erfolgt **keine bauplanungsrechtliche Festsetzung** der Ausgleichsfläche direkt im Bebauungsplan der Gemeinde Vierkirchen. Die betroffene Teilfläche wird stattdessen rein **dinglich zu Gunsten des Freistaats Bayern** (durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch) gesichert. Damit wird sichergestellt, dass die gemeindliche Entwicklung und Bauleitplanung der Gemeinde Gerolsbach auf den umliegenden Flächen durch den Bebauungsplan der Gemeinde Vierkirchen nicht rechtlich blockiert wird.

Vornutzung und Vorbelastung der Fläche:

Die Argumentation eines unzulässigen zusätzlichen Flächenverbrauchs greift im vorliegenden Fall nicht. Die Flurnummer 620 wird nicht neu für den Ausgleich blockiert; **andere Teilflächen dieses Grundstücks sind bereits als Ausgleichsflächen** für andere Vorhaben rechtlich gesichert und ökologisch aufgewertet. Es handelt sich somit um die sinnvolle und ressourcenschonende Ergänzung eines bereits bestehenden Kompensationskomplexes.

Berücksichtigung privater Eigentümerbelange:

Die betroffene Fläche befindet sich im **Eigentum des Landwirts**, für dessen Betrieb bzw. Vorhaben die hiesige Planung der Gemeinde Vierkirchen überhaupt erst durchgeführt wird. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ist das private Interesse des Vorhabenträgers, eigene, bereits vorbelastete Grundstücke für den erforderlichen Öko-Ausgleich zu nutzen, höher zu bewerten als das pauschale Freihaltungsinteresse der Gemeinde Gerolsbach. Dem Landwirt kann nicht auferlegt werden, Dritten gegenüber teuren Ersatzgrundstücke zu erwerben, wenn adäquate Eigenflächen zur Verfügung stehen.

Zustimmung der höheren Naturschutz- und Genehmigungsbehörde:

Das für das Gebiet der Gemeinde Gerolsbach zuständige **Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm** hat als Träger öffentlicher Belange (unter anderem zuständig für Naturschutz und die Genehmigung von Ausgleichskonzepten in diesem Landkreis) die Planung geprüft und **keine Einwände** erhoben. Die fachliche und rechtliche Eignung der Fläche sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung sind damit behördlich bestätigt.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

3.13 Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh"
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom
10.08.2026

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

und nimmt die Abwägung ihrer Stellungnahme im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 18. Juni 2026 sowie die aus dem Planentwurf vom 18. Juni 2026 durch farbliche Markierung dankenswerterweise übersichtlich hervorgehenden Ergänzungen zur Kenntnis.

Der vorausgegangenen Stellungnahme von Januar dieses Jahres ist bezüglich der erfolgten Anpassungen von unserer Seite nichts hinzuzufügen, diese wird prinzipiell aufrechterhalten.

Beschluss:

Es gilt der Beschluss vom 18.06.2026.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

3.14 Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh"
- Beschluss zur Billigung, öffentlichen Auslegung und Beteiligung der
Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3
BauGB

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den nach der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geänderten bzw. ergänzten Entwurf des Bebauungsplans „Pasenbach – Röhrmooser Straße, Am Hennenloh“ in der Fassung vom 24.09.2026 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Da die Änderung und Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die erneute Beteiligung auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Die Veröffentlichungsfrist und die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen werden auf 14 Tage verkürzt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten beziehungsweise ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden. Hierauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

4 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit
Grünordnungsplan "Sondergebiet westlich der Röhrmooser Straße"
- Abwägung der in den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 18.06.2026 die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Sondergebiet westlich der Röhrmooser Straße“ i. d. F. vom 18.06.2026 gebilligt und die öffentliche Auslegung und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

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

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

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

- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Altogruppe
- ESB Energienetze Bayern München
- Bund Naturschutz Bayern e. V., Ortsgruppe Vierkirchen
- DB Services Immobilien GmbH
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- DB Station und Service AG
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Pfarrverband Vierkirchen/Weichs
- Gemeinde Petershausen
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Weichs
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Bauernverband
- Jagdschutz- und Jägerverein Dachau e. V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.

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

- Landratsamt Dachau
- Wasserwirtschaftsamt München
- Regionaler Planungsverband München
- Regierung von Oberbayern
- Bayernwerk
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung
- IHK für München und Oberbayern
- Gemeinde Röhrmoos
- Markt Markt Indersdorf

Von nachfolgend aufgeführten Behörden gingen folgende Stellungnahmen ein:

Zur Kenntnis genommen

4.1 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Sondergebiet westlich der Röhrmooser Straße" - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 23.07.2026

Stellungnahme:

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der obengenannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) im Sinne von Art. 1 Abs. 1 und Abs. 4 BayDSchG ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025 unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Das Sachgebiet und das Aktenzeichen werden zukünftig angegeben.

Die Hinweise auf das BayDSchG werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

4.2 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Sondergebiet westlich der Röhrmooser Straße" - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 13.08.2026

Stellungnahme:**Bereich Landwirtschaft**

das Sondergebiet ist im Osten, Süden und Norden von landwirtschaftlichen umschlossen, deshalb sollten folgende Hinweise im o. g. Bebauungsplan aufgenommen werden: Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit auch vor 6 Uhr morgens nach 22 Uhr zu rechnen ist.

Bereich Forsten

Keine Einwände, forstrechtliche Belange werden nicht berührt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die geforderten Hinweise werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen ist gesetzlich geregelt.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

4.3 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Sondergebiet westlich der Röhrmooser Straße" - Billigung und Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Sondergebiet westlich der Röhrmooser Straße“ in der Fassung vom 18.06.2026 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
2. Die redaktionellen Änderungen werden gebilligt.
3. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

5 Mitteilungen des Bürgermeisters

Bürgermeister Dirlenbach bedankt sich bei den Verantwortlichen des Musikvereins für ein hervorragend organisiertes Dorffest, das bei perfekten Wetterbedingungen großen Anklang bei der Bevölkerung fand.

Der Vorsitzende gibt einen kurzen Rückblick auf eine erfolgreiche Naturbadsaison. Der sonnige und trockene Sommer hätte dazu beigetragen, dass fast 27.000 Zutritte an 108 Badetagen zu verzeichnen waren; etwa 9.000 mehr als im Vorjahr an 80 Badetagen.

Außerdem weist Bürgermeister Dirlenbach auf die Termine der Bürgerversammlungen hin und lädt alle Bürgerinnen und Bürger ein, am 9. Oktober 2026 in Giebing, am 16. Oktober 2026 in Pasenbach oder am 23. Oktober 2026 in Vierkirchen dabei zu sein und sich über das Gemeindeleben zu informieren.

Abschließend teilt der Vorsitzende mit, dass sich das Hotel und Café Paso konzeptionell verändern werde. Ihm sei mitgeteilt worden, dass der Hotelbetrieb aufgegeben und das Gebäude ab 01.01.2027 für eine Kombination aus Tagespflege, Kurzzeitpflege und Gastrobetrieb genutzt werden solle.

6 Anfragen des Gemeinderates

GR Drexler fragt, ob die Reparaturen an der Hortstraße noch in diesem Jahr erfolgen. Der Vorsitzende bejaht dies. Die Verwaltung sei mit der ausführenden Firma qualitativ sehr zufrieden.

Des Weiteren regt GR Drexler an, sich die Wasserrinne am Birkenweg in Pasenbach anzusehen, da diese klappert.

Außerdem bittet GR Drexler darum, die Beleuchtung an der Grundschule erneut zu prüfen, da diese seiner Meinung nach nicht richtig funktioniere. Auch GRin Huber bestätigt, dass der Parkplatz um 20 Uhr nicht beleuchtet sei. Bürgermeister Dirlenbach will dies prüfen lassen.

Frageviertelstunde für Bürgerinnen und Bürger

./.

Erster Bürgermeister Harald Dirlenbach schließt die Sitzung des Gemeinderates um 19:44 Uhr.

Vierkirchen, 01.10.2026

gez.
Harald Dirlenbach
Erster Bürgermeister

gez.
Andrea Bestle
Schriftführung