



---

**Sitzung des Gemeinderates am 23.04.2026**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

- 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
- 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 aufzuführen.

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 Be-reich der Rampe sind dem Stand der Lärm-minderungstechnik entsprechend auszuführen (z.B. Abdeckung mit verschraubten Gusseisenplatten). Das Tiefgaragentor muss ohne Ein- und Aus-steigen 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 Geruchsgutachten stammt ausschließlich von iMA Richter & Röckle.

Im Weiteren fehlt im Text eine Begründung, warum in den Planberelchen 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**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Vierkirchen, 06.05.2026

  
Harald Dirlenbach  
Erster Bürgermeister

