



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
- 3.1. 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 Geruchsimmissionswerte 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

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Vierkirchen, 06.05.2026


Harald Dirlenbach
Erster Bürgermeister





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
- 3.2. 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 Grundstückes 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

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Vierkirchen, 06.05.2026


Harald Dirlenbach
Erster Bürgermeister





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
- 3.3. 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

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Vierkirchen, 06.05.2026


Harald Dirlenbach
Erster Bürgermeister





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
- 3.4. 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

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Vierkirchen, 06.05.2026


Harald Dirlenbach
Erster Bürgermeister





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
- 3.5. 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 gem. § 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.

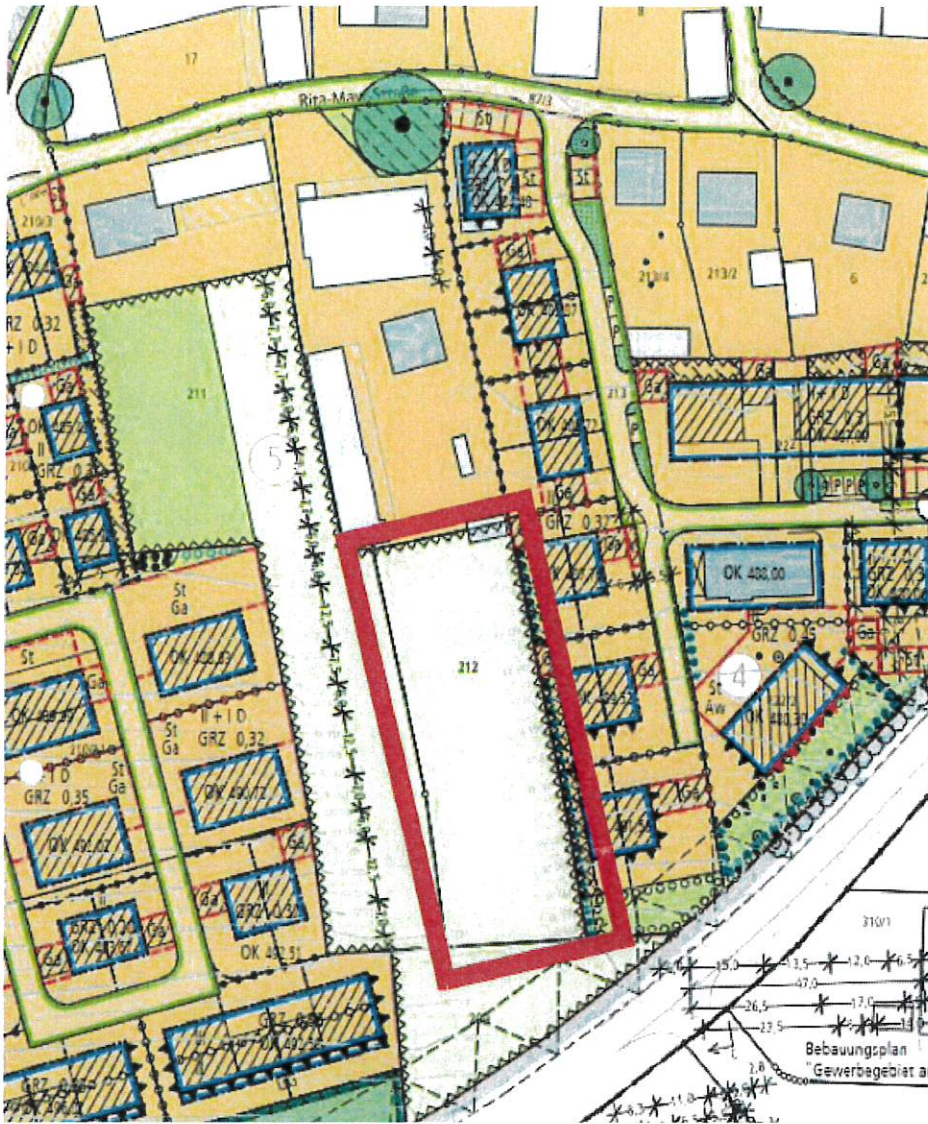
Darüber hinaus ist auch die Ausschließung unseres Mandanten -gegen seinen Willen -von der für fast sämtliche Nachbargrundstücke vorgesehenen Bebauungsmöglichkeit verfassungsrechtlich.

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, abredegemäß 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

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Vierkirchen, 06.05.2026


Harald Dirlenbach
Erster Bürgermeister

