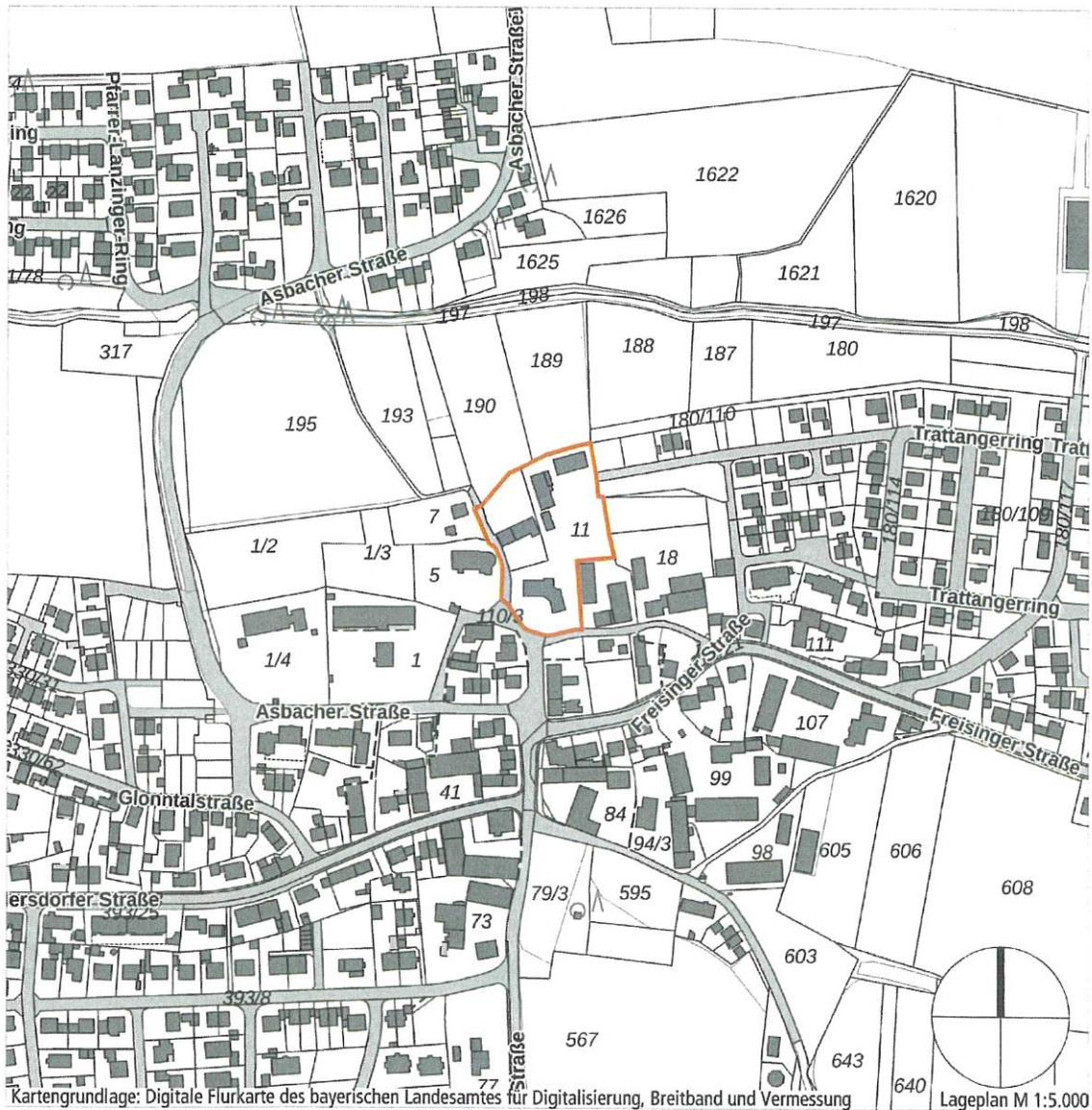




GEMEINDE VIERKIRCHEN

Bebauungsplan „Vierkirchen - Gröbmaierstraße Nr. 1“



ARCHITEKTURBÜRO WERNER SCHAFFNER
Stadtplanung. Architektur. Projektmanagement
Engasserbogen 30. 80639 München
Tel.: (0 89) 1 89 70 34 - 0
Fax: (0 89) 1 89 70 34 - 9
Email: info@werner-schaffner.de
Web: www.werner-schaffner.de



Präambel:

Die Gemeinde Vierkirchen hat aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB am [...] als

SATZUNG

beschlossen.

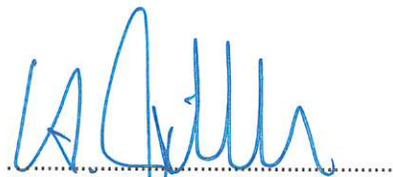
INHALT:

- A Planzeichnung vom 19.10.2023
- B Festsetzungen durch Text und Planzeichenerklärung zu den Festsetzungen durch Planzeichen vom 30.11.2023 (redaktionell geändert)
- C Planzeichenerklärung zu den Hinweisen durch Planzeichen und nachrichtlichen Übernahmen vom 19.10.2023
- D Hinweise durch Text vom 30.11.2023
- E Verfahrensvermerke

Beigefügt:

1. Begründung vom 19.10.2023
2. Immissionsprognose K1208-23133-REV 1, vom 20.06.2023, des Ingenieurbüros Kottermair GmbH mit Modern Testing Services (Germany) GmbH

Ausgefertigt am **30. NOV. 2023**


Harald Dirlenbach, 1. Bürgermeister



B Festsetzungen durch Text und Planzeichenerklärung zu den Festsetzungen durch Planzeichen vom 30.11.2023 (redaktionell geändert)

1. Geltungsbereich / Abgrenzungen



Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne des § 4 Absatz 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.2. Flächen für den Gemeinbedarf nach Festsetzung in der Planzeichnung

2.2.1. Die Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung, Bibliothek, Volkshochschule“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen

- der öffentlichen Verwaltung der Gemeinde,
- der Bildung, der Fort- und Weiterbildung sowie von Veranstaltungen und
- der Jugendbetreuung und der Verwaltung des Zweckverbandes Jugendarbeit.

2.2.2. Die Gemeinbedarfsfläche „Kultur und Soziales“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen der kulturellen Aktivitäten der Gemeinde Vierkirchen einschließlich des erforderlichen Depots sowie kultureller Vereinsaktivitäten wie z. B. des Musikvereins.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. GR 360 m² Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO: z. B. 360 m²

Die festgesetzte GR darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Die festgesetzte GR darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3.2. II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: z. B. höchstens zwei (II)

D Dachgeschoss

Ein Dachgeschoss ist der Raum eines Gebäudes, der nach oben von der Dachkonstruktion und den Dachschrägen und nach unten von der obersten Geschossdecke gebildet wird. Ein Dachgeschoss kann auch dann vorliegen, wenn das Dachgeschoss zugleich ein Vollgeschoss darstellt.

3.3. Höhe baulicher Anlagen

3.3.1. Wandhöhe

Für bauliche Anlagen gelten folgende Höhen als Höchstmaß:

bei II+D	7,50 m
bei II	7,50 m
bei I+D	4,50 m
bei Garagen und Nebengebäuden	3,00 m
bei Gartenhäusern	2,30 m

3.3.2. Bemessung der Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbaumaß) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.4. OK 488,00 Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO: z. B. 488,00 m ü. N.N.

Maßgeblich ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Fertigbaumaß.

4. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1. Baugrenze

4.1.1. Bauraumüberschreitungen, Abweichungen von der Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Balkone und Treppenvorbauten bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

4.1.2. Nebenanlagen

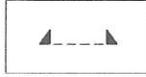
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind außer Tiefgaragen und deren Zu- und Ausfahrten sowie Stellplätzen in den dafür vorgesehenen Bereichen – Ziff. 4.3. der textlichen Festsetzungen - keine Nebenanlagen zulässig.

4.2. TGa Flächen für Tiefgaragen

4.2.1. Soweit mehr als 5 Stellplätze nach Art. 47 BayBO nachzuweisen sind, sind diese in einer Tiefgarage zu errichten. Bei Errichtung einer Tiefgarage können bauordnungsrechtlich erforderliche Besucherstellplätze auch oberirdisch angeordnet werden..

4.2.2. Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze der Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung, Bibliothek, Volkshochschule“ sind in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

4.2.3. In den Tiefgaragen sind auch Flächen zum Abstellen von Fahrrädern zulässig.

- 4.2.4. Die Notausgänge von Tiefgaragen sind in die oberirdischen Gebäude zu integrieren.
- 4.2.5. Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mit mindestens 0,6 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- 4.3.  Flächen für Stellplätze
- 4.3.1. Stellplätze dürfen auf den Gemeinbedarfsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Planzeichen 4.1 und 4.3) errichtet werden.
- 4.3.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Stellplätze (Festsetzung 4.2.1 2. Satz) entlang der öffentlichen Straße oder in der Tiefgarage anzuordnen.
- 4.3.3. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Wasserdurchlässige Materialien sind Mineralbeton, Rasengittersteine oder rechteckige bzw. quadratische Pflastersteine mit mindestens 2,5 cm Sickerfuge.
- 4.4. Stellplatzsatzung
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Vierkirchen in der Fassung vom 12.12.2014.
- 4.5. Bauweise
Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen darf höchstens 45 m betragen; im Übrigen gilt § 22 Abs. 2 BauNVO.
5. Verkehrsflächen
- 5.1.  Verkehrsberuhigter Bereich i. S. d. § 42 Abs. 2 StVO i. V. m. Ziff. 325.1 und 325.2 der Anlage 3 zur StVO
- 5.2.  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3.  Bereich für Ein- und Ausfahrten

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Flächen für Versorgungsanlagen

6.2. Die Versorgungsfläche LADESTATION dient der Unterbringung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

7. Gestaltung baulicher Anlagen

7.1. Im gesamten Planungsgebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Satteldächer sind nur mit gegenüberliegend gleich geneigten Dachflächen zulässig. Ein Höhenversatz in der Dachfläche ist nicht zulässig.

Die Einhausungen von Zufahrten zu den Tiefgaragen sind als begrüntes Flachdach zu errichten. Die Festsetzungen 7.1.1 bis 7.1.2 gelten entsprechend.

7.1.1. Ausnahmsweise sind anstelle der Flachdächer auch flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° zulässig.

7.1.2. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind dauerhaft zu begrünen. Für die zu begrünenden Dachflächen ist jeweils eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschl. Dränschicht) vorzusehen.

7.2. Dachneigung
Die Dachneigung von Satteldächern wird mit mindestens 25° bis maximal 45° festgesetzt.

7.3. Farbe der Dächer
Alle Satteldächer sind in roter bis rotbrauner Farbe auszuführen.

7.4. Material der Dachhaut
Für die Dachhaut ist eine Ziegeldeckung zu verwenden.
Abweichungen im Material der Deckung sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege möglich.

7.5. Dachüberstände
Dachüberstände sind giebelseitig bis maximal 30 cm und traufseitig bis maximal 60 cm zulässig.

7.6. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

7.6.1. Dachgauben
Dachgauben sind ausschließlich bei Hauptgebäuden zulässig. Die maximale Breite der Einzelgaube wird mit 2,50 m und die maximale Gaubenhöhe mit 2,20 m festgesetzt.

Die festgesetzten Maße sind Außenmaße.

- 7.6.2. Zwerchgiebel
- Einzelne Zwerchgiebel können eine Breite von maximal 5,00 m aufweisen. Die Summe der Breiten darf 1/3 der Trauflänge des Haupthauses nicht überschreiten. Die festgesetzten Maße sind Außenmaße.
- 7.7. Wintergärten und Sichtschutzwände
- Wintergärten dürfen nur aus Metall-/Glaskonstruktionen oder Holz-/Glaskonstruktionen errichtet werden.
- Sichtschutzwände zur Abgrenzung der Terrassen bei Doppel- und Reihenhäusern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Als Materialien sind Holz oder verputztes Mauerwerk zu verwenden. Die Kombination der Materialien ist zulässig.
- 7.8. Standorte für Abfallbehälter
- Abfallbehälter sind in die Gebäude, Tiefgaragen oder Einfriedungen zu integrieren oder dicht einpflanzen.
8. Einfriedungen, Hecken, Sichtschutz
- 8.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen in Form eines offenen Metallzauns nur auf der Innenseite von Schnitthecken zur Abgrenzung von den Straßenverkehrsflächen zulässig.
- 8.2. Offene Metallzäune dürfen
- a) bei Wohnungsgärten eine Höhe von 0,9 m,
 - b) zur Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,5 m und
 - c) bei der Abgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf 1,5 m
- nicht überschreiten.
- 8.3. Die zulässigen Metallzäune sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszubilden, sofern sie nicht mit einem Sockel (Stützmauer) kombiniert sind.
- 8.4. Als Sichtschutz und Abgrenzung zwischen Wohnungsgärten sind je Baugrundstück nur einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 3 m im Anschluss an die Gebäude zulässig.
- 8.5. Gemauerte oder betonierte Sockel, die dem Gelände folgen, sind bis 10 cm Höhe über Hinterkante Gehweg entlang der Verkehrsflächen zulässig.
- 8.6. Schnitthecken müssen mindestens die Höhe des errichteten Metallzauns aufweisen. Sie sind bis zu 1,80 m Höhe ist zulässig. Es sind ausschließlich Pflanzen der Artenliste B 9.3 zulässig.

9. Grünordnung

9.1.



zu erhaltender Baum

9.1.1.

Die zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und zu ersetzen.

9.1.2.

Für die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 durchzuführen.

9.1.3.

Ausfallende Bäume sind in der Pflanzperiode nach dem festgestellten Ausfall entsprechend den festgesetzten Güteanforderungen zu ersetzen.

9.1.4.

Die Mindestpflanzqualität beträgt bei allen mit Planzeichen festgesetzten Bäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm.

9.2.

Freiflächen

9.2.1.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen.

9.2.2.

Je angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder alternativ ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (1. oder 2. Wuchsordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.2.3.

Die privaten Freiflächen können angehoben werden, sofern dabei die Barrierefreiheit gewährleistet bleibt.

9.2.4.

Private Gartenzonen des Geschosswohnungsbaus sind im direkten Anschluss an die Wohnungen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von maximal 5 m zulässig.

9.3.

Pflanzliste

Bei der Bepflanzung sind ausschließlich Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Die Pflanzliste kann durch die Anpflanzung von Ziersträuchern wie Flieder, Falscher Jasmin, Strauchrosen, gefüllter Schneeball, Forsythie, Kolkwitzia und ähnliche Arten ergänzt werden.

Obstbäume:

Alle vom Standort her geeigneten Arten (auch Wildformen, z. B. *Pyrus communis*) sind zulässig.

Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus Hippocastanum
Betula pendula
Carpinus betulus
Fragus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Populus tremula
Prunus avium

Feldahorn
Ahorn
Bergahorn
Kastanie
Hängebirke
Hainbuche
Rotbuche
Esche
Walnuss
Zitterpappel
Vogelkirsche

Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
<u>Sträucher:</u>	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehndorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Sambucus nigra	Holler
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
<u>Heckengehölze (für geschnittene Hecken):</u>	
Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirnes	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehndorn
Taxus baccata	Eibe

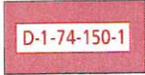
10. Immissionsschutz

10.1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

An allen Fassaden, an denen die Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % pro Jahr überschritten wird, sind Fenster vorzusehen, die im Falle einer Wiederaufnahme des Schweinestallbetriebs dauerhaft geschlossen gehalten werden können. Eine einfache Fensteröffnung durch Personal / Besucher muss dann ausgeschlossen sein, eine Öffnung zu Reinigungszwecken und im Notfall ist zulässig.

Das Gebäude ist mit einer zentralen Lüftungseinrichtung auszustatten, deren Luftansaugung an einer Fassade erfolgen muss, die max. mit 15 % Jahresgeruchsstunden belastet ist. Diese Bauausführung muss bereits bei Neubauten erstellt werden, um im Fall einer Wiederaufnahme des Schweinestallbetriebs sofort reagieren zu können.

C Planzeichenerklärung zu den Hinweisen durch Planzeichen und nachrichtlichen Übernahmen vom 19.10.2023

1. 9 Flurstücknummer, z. B. 9
2.  bestehende Nebengebäude
3.  bestehende Hauptgebäude
4.  bestehende Grundstücksgrenze
5.  vorgeschlagener Baukörper
6.  zu begrünende Grundstücksfläche im Sinne des Art. 7 Abs.1 BayBO
7.  zu beseitigender Baum
8.  Bäume außerhalb des Geltungsbereichs
9.  Bodendenkmal D-1-7634-0160
10.  Baudenkmal D-1-74-150-1
11.  private Wege und Plätze
12.  Lage des Geländeschnitts im Lageplan
13.  verbindliche Maßangabe in Metern, z. B. 14,6 Meter

D Hinweise durch Text vom 30.11.2023

1. Abstandsflächen

Die Gemeinde Vierkirchen hat eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) erlassen. Die Satzung vom 21.01.2021 ist am 01.02.2021 in Kraft getreten.

2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

3. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.

4. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

5. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern.

6. Sollte infolge hohen Grundwasserstandes eine Bauwasserhaltung notwendig sein, ist die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dachau zu beantragen.

7. Altlasten

Altlasten sind nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Dachau zu benachrichtigen.

8. Denkmalschutz

8.1. Westlich des Planungsgebiets befindet sich das Bodendenkmal D-1-7634-0160 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Jakobus d. Ä. in Vierkirchen und ihrer Vorgängerbauten“ sowie das Baudenkmal D-1-74-150-1 „Katholische Pfarrkirche St. Jakobus“.

8.2. Objekte, die als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen sind, sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Bauvorhaben in der unmittelbaren und der weiteren Umgebung des Baudenkmal sind mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

8.3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.

8.4. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 .1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

9. Wasserrecht

9.1. Niederschlagswasser

Auf § 55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen. Danach ist anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist eine gedrosselte Einleitung in den Ramelsbach über eine gemeindliche Regenwasserleitung möglich.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

9.2. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

10. Natur- und Artenschutz

Der unteren Naturschutzbehörde liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor. Allerdings können die vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen sowie die extensiven Wiesenbereiche Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten sein. Bei geplanten Eingriffen in diese Lebensräume sind die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorab zu prüfen.

Fällungen und sonstige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Sollten Fällungen und sonstige Gehölzrodungen während der Vogelbrutzeiten erforderlich sein, sind diese nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass sich keine Gelege in den betroffenen Bereichen befinden.

Fledermausquartierbäume dürfen nur in der Zeit von Anfang September bis Ende Oktober gefällt werden, die Nachttemperaturen sollten noch über 8° C liegen. Dabei sind Abschnitte mit Höhlen großzügig oberhalb der Einflugöffnungen abzusägen und an sicherer Stelle einige Tage so aufzustellen, damit die Tiere entweichen können. Ggf. sind zur Bergung der Tiere (insbesondere bei tieferen Nachttemperaturen) fachkundige Personen hinzu zu ziehen (z. B. Frau Schwarzmeier, Mitarbeiter Fledermauskoordinationsstelle, Landschaftsarchitekt in Dachau).

Auch abzureißende Gebäude sind vorab auf Gebäudebrüter und möglicherweise hier vorkommende Fledermäuse hin zu kontrollieren, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. In diesem Zusammenhang sollte versucht werden – so nicht als CEF-Maßnahme zwingend erforderlich – Quartiere für diese Arten neu zu schaffen

11. Vorsorgender Bodenschutz

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

12. Immissionsschutz

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. 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. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

13. DIN-Vorschriften

Die DIN 4109-1:2018-01 wird zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Vierkirchen, Schulweg 1, 85256 Vierkirchen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

2023.11.30

2023.11.30

2023.11.30

E Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Vierkirchen hat in der Sitzung vom 16.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2022 hat in der Zeit vom 09.08.2022 bis 07.09.2022 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2022 erfolgte mit Schreiben vom 01.08.2022 mit Fristsetzung bis zum 09.09.2022.
- 4) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2023 bis 13.09.2023 öffentlich ausgelegt.
- 5) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 31.07.2023 bis 13.09.2023 beteiligt.
- 6) Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2023 bis 22.11.2023 öffentlich ausgelegt.
- 7) Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 20.10.2023 bis 20.11.2023 beteiligt.

Vierkirchen, den **01. DEZ. 2023**
.....

Harald Dirlenbach
1. Bürgermeister



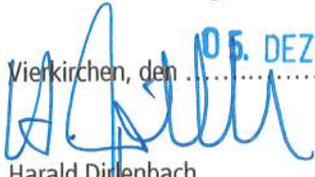
- 8) Die Gemeinde Vierkirchen hat mit Beschluss vom 30.11.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 30.11.2023 als Satzung beschlossen.

Vierkirchen, den **01. DEZ. 2023**
.....

Harald Dirlenbach
1. Bürgermeister



- 9) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 05.12.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Vierkirchen, den **05. DEZ. 2023**
.....

Harald Dirlenbach
1. Bürgermeister



Begründung vom 19.10.2023

1. Planungsrechtliche Situation

1.1. Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Grundstücke Flurnummern 9 und 11 der Gemarkung Vierkirchen ist die Erweiterung der Gemeindeverwaltung auch bauplanungsrechtlich abzusichern und zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verwirklicht werden:

- Erweiterungsmöglichkeit für das bestehende Rathaus, vor allem in Hinblick auf einen barrierefreien Umbau der derzeitigen Verwaltungsräume;
- nachhaltige Bündelung öffentlicher Einrichtungen mit folgenden Funktionen: Bücherei, VHS-Räume, Veranstaltungsräume;
- Stärkung der Auffindbarkeit und kurzer Wege durch eine Stärkung der Durchwegung im Umfeld des Rathauses;
- Schaffung bezahlbaren und geförderten Wohnraums im nördlichen Teil des Grundstückes Flurnummer 9, Gemarkung Vierkirchen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. Insbesondere wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans – auch unter Berücksichtigung der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen – eine zulässige Grundfläche von insgesamt 6.848 m² festgesetzt.

1.2. Planungsalternativen

Für die Planung existieren keine tauglichen, gleich gut geeigneten Planungsalternativen. Das Rathaus selbst ist nicht barrierefrei ausgebaut. Um die vorhandenen Räume barrierefrei zugänglich zu machen, ist die Errichtung eines barrierefreien Anbaus erforderlich, der dann den barrierefreien Zugang zu den einzelnen Etagen des vorhandenen Rathauses ermöglicht. Um gleichzeitig dringend benötigte Räume für den Gemeinbedarf schaffen zu können und die vorhandenen – ebenfalls dringend benötigten – Verwaltungsräume im bestehenden Rathaus zu erhalten, ist ein unmittelbar an das vorhandene Rathaus anschließender Anbau nicht möglich. Hierbei würde vorhandenen Räumen die Belichtung genommen, so dass diese Bereiche nicht mehr als Büros genutzt werden können. Es ergibt sich damit die Notwendigkeit, den Anbau abgerückt vom bestehenden Rathaus zu errichten und über „Brücken“ mit diesem zu verbinden. Dies bedingt eine Errichtung des Anbaus in Ost-West-Richtung, parallel zum bestehenden Baukörper unter Inanspruchnahme des im Privateigentum stehenden Grundstückes FlNr. 9.

Planungsalternativen hierzu an anderer Stelle bestehen nicht, da damit das bestehende Rathaus keinesfalls barrierefrei gemacht werden kann.

1.3. Planverwirklichung

Soweit mit dem Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen im Bereich des Grundstückes FlNr. 9 festgesetzt werden, ist sich die Gemeinde bewusst, dass eine Planverwirklichung nur möglich ist, wenn gemeindlicherseits hier Eigentum oder sonstige Rechte, die eine Bebauung durch die Gemeinde ermöglichen, erworben werden können. Bereits im Vorfeld der Planaufstellung hat die Gemeinde wiederholt Gespräche mit dem Eigentümer des Grundstückes FlNr. 9 geführt und angeboten, das Grundstück zum Verkehrswert zu erwerben. Die Preisvorstellungen des Eigentümers

lagen dabei aber weit über dem Verkehrswert, so dass die Gemeinde schon aus haushaltsrechtlichen Gründen gehindert war das Grundstück zu erwerben. In Vollzug des Bebauungsplanes wird die Gemeinde weiterhin versuchen den für die Realisierung des Anbaus an das Rathaus notwendigen Grundstücksanteil freihändig zum Verkehrswert zu erwerben. Sollte dies in angemessener Zeit nicht möglich sein und die Gemeinde gezwungen sein den Anbau umzusetzen, so wird sich die Gemeinde um einen Erwerb des Grundstücksanteils im Wege der Enteignung nach den §§ 85 ff. BauGB bemühen. Dabei ist der Gemeinde bewusst, dass die Enteignung einen erheblichen und schwerwiegenden Eingriff in das nach Art. 14 GG geschützte Eigentum bedeutet. Hierfür ist der Grundstückseigentümer gem. § 93 ff. BauGB zu entschädigen, wobei die „wertmindernde“ Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche bei der Bemessung des Verkehrswertes gem. § 95 Abs. 2 BauGB unberücksichtigt bleibt.

2. Übergeordnete Planungen

2.1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan – Bestand

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Vierkirchen ist die Flurnummer 9 als Dorfgebiet und die Flurnummer 11 als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltung“, „Post“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer späteren Berichtigung angepasst. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung liegt nicht vor.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 9, 11 und 110/2 TF, Gemarkung Vierkirchen.

3.2. Größe

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,86 ha.

3.3. Bisherige Nutzung und Bebauung

Im südwestlichen Bereich des Grundstücks Flurnummer 11 befindet sich das Rathaus der Gemeinde Vierkirchen. Im nordöstlichen Teil des Grundstückes befindet sich das Jugendzentrum, das Musikheim und die Vereinshalle der Gemeinde Vierkirchen.

Des Weiteren befindet sich im Bebauungsplanungsgriff auch das Grundstück FlNr. 9. Auf diesem Grundstück befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude mit Wohnteil, der Wohnteil wird nach wie vor genutzt. Nördlich an dieses Gebäude schließen sich unbebaute Flächen an, die weiter im Norden in landwirtschaftliche Nutzflächen übergehen. Östlich des Grundstückes FlNr. 9 befinden sich Gebäude mit Verwaltungsnutzungen. Westlich der Hausnummer 4 befindet sich die „St. Jakobus Kirche“ mit umgebendem Friedhof. Hieran nördlich anschließend, auf dem Grundstück FlNr. 7, befindet sich ein weiteres Wohnhaus. Die Gemeinde geht davon aus, dass die überplanten Flächen insgesamt dem Siedlungsbereich angehören, der nördliche, unbebaute Teil des Grundstückes FlNr. 9 aber nicht nach § 34 BauGB bebaubar ist. Um in diesem Bereich eine rechtssichere Umsetzung von Bauwünschen des Grundstückseigentümers zu ermöglichen, wird dort ein Bauraum für wohnbauliche Nutzung festgesetzt. Eine weitere Verdichtung der Wohnbaunutzung in diesem Bereich, beispielsweise mit einem zweiten Bauraum, ist aus Sicht der Gemeinde dort städtebaulich nicht sinnvoll; eine Verdichtung der wohnbaulichen Nutzung in diesem stark von Verwaltungsgebäuden geprägten Bereich und im Übergang zum Außenbereich ist dort nicht wünschenswert. Zudem soll eine Überforderung des „Weiherweg“ als Erschließungsanlage ausgeschlossen bleiben. Gleichzeitig dient der auf dem Grundstück vorgesehene Bauraum für die Wohnnutzung als „Kompensation“ für die auf das Privatgrundstück eingreifenden Festsetzungen für den Gemeinbedarf; dabei ist der Gemeinde aber bekannt und bewusst, dass für die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen diese zum Verkehrswert zu erwerben sind. Der Gemeinde ist aus den Gesprächen mit dem Eigentümer der Flurnummer 9 bekannt, dass dieser eine Neubebauung auf dem Grundstück anstrebt. Dies kann für eine Neustrukturierung des Grundstückes entsprechend der festgesetzten Bauräume genutzt werden.“

3.4. Umgebung

Im Westen befindet sich die Pfarrkirche St. Jakobus mit ihrem Friedhof. Im Osten befindet sich das Baugebiet „Trattanger“ und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Südlich des Rathauses befindet sich ein dörfliches Wohngebiet. Der Norden ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

3.5. Erschließung

3.5.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Gemeindestraßen „Gröbmaierstraße“ und „Schulweg“ erschlossen.

3.5.2. Versorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist gesichert.

3.5.3. Entsorgung

Im Plangebiet befindet sich ein Mischwasserkanal.

Ein Regenwasserkanal zum Ramelsbach als Vorfluter wird errichtet.

3.6. Topografie



Der überplante Bereich befindet sich auf leicht geneigtem Gelände (ca. 490,75 bis 487,50 m ü. NN). Die Steigung von Norden nach Süden beträgt durchschnittlich 2,7 %, von Osten nach Westen 1,1 %.

3.7. Wasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem Überschwemmungsgebiet. In diesem Bereich ist ein starkes Vorkommen von Schichtwasser zu rechnen.

3.8. Flora und Fauna

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine in erheblichem Umfang bebaute Fläche.

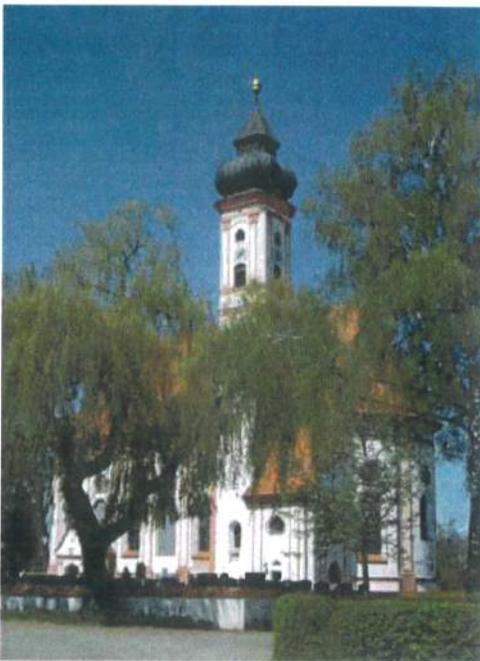
Das Plangebiet hat deshalb eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Biotopstrukturen liegen nicht vor.

3.9. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Westlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich auf der Flurnummer 5, Gemarkung Vierkirchen, das Baudenkmal D-1-74-150-1 „St. Jakobus Kirche“ und das Bodendenkmal D-1-7634-0160 mit mittelalterlichen und frühzeitlichen Befunden.

Die kath. Pfarrkirche St. Jakobus wurde in den Jahren 1763 ff. von Anton Glonner errichtet. Sie besitzt einen stattlichen Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor und mit einem hohen Turm mit gedrückter Laternenhaube im südlichen Winkel. Die Ausstattung ist reichhaltig. Die dazugehörige Friedhofsummauerung wurde 1685 angelegt.



Pfarrkirche St. Jakobus, Quelle: Gemeinde Vierkirchen

Das Ortsbild von Vierkirchen wird durch die Pfarrkirche St. Jakobus geprägt. Sie aus kunst- und bauhistorischer Sicht bedeutend.

Im Umfeld der Kirche befinden sich untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Jakobus d. Ä. in Vierkirchen und ihrer Vorgängerbauten.

In der historischen Karte wird deutlich sichtbar, dass die in der Planung vorgesehenen baulichen Anlagen das Bodendenkmal nicht berühren. Eine größere räumliche Inanspruchnahme durch das Bodendenkmal ist allerdings nicht auszuschließen. Daher ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis Art. 7 BayDSchG erforderlich, in deren Rahmen dieser Sachverhalt zu prüfen ist.



Abbildung: historische Karte

3.10. Altlasten

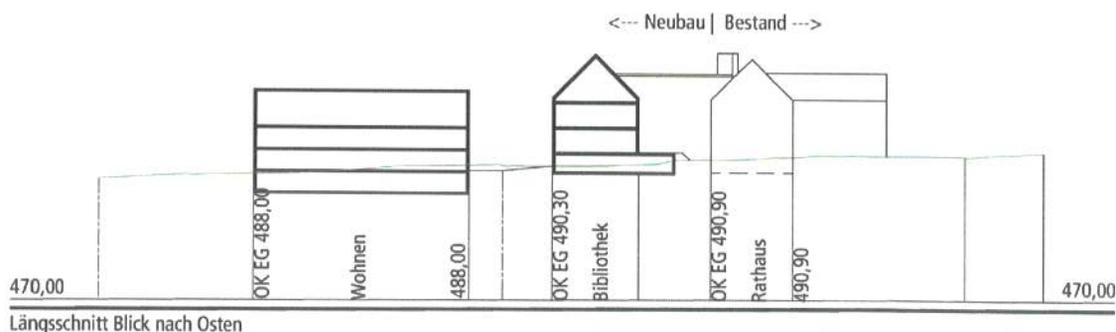
Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

4. Planungskonzeption

Die Planungskonzeption ist durch die bestehende Bebauung weitgehend vorgegeben. Nördlich des Rathauses wird ein Neubau für die Gemeindebücherei, VHS und Veranstaltungen vorgesehen. Dieser Neubau wird durch einen Verbindungsbau mit dem Rathaus verbunden. Das Rathaus erhält einen Zusatzbau für einen Aufzug zur Herstellung der Barrierefreiheit. Zwischen dem Neubau und den geplanten Wohngebäuden werden die Stellplätze für die Gemeindebücherei angeordnet. Der dadurch entstehende größere Abstand stellt eine ausreichende Besonnung der Wohngebäude sicher. Im Osten entsteht ein neues Gebäude für den Zweckverband Jugendarbeit.

Die Situierung der Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung einer ausreichenden Besonnung (Begründung Ziff. 5.5) insbesondere der Wohnbebauung.

Die Topografie bedarf dabei einer besonderen Beachtung. Das Wohngebäude liegt 1,90 m unterhalb des Rathauses und 1,30m der Bibliothek.

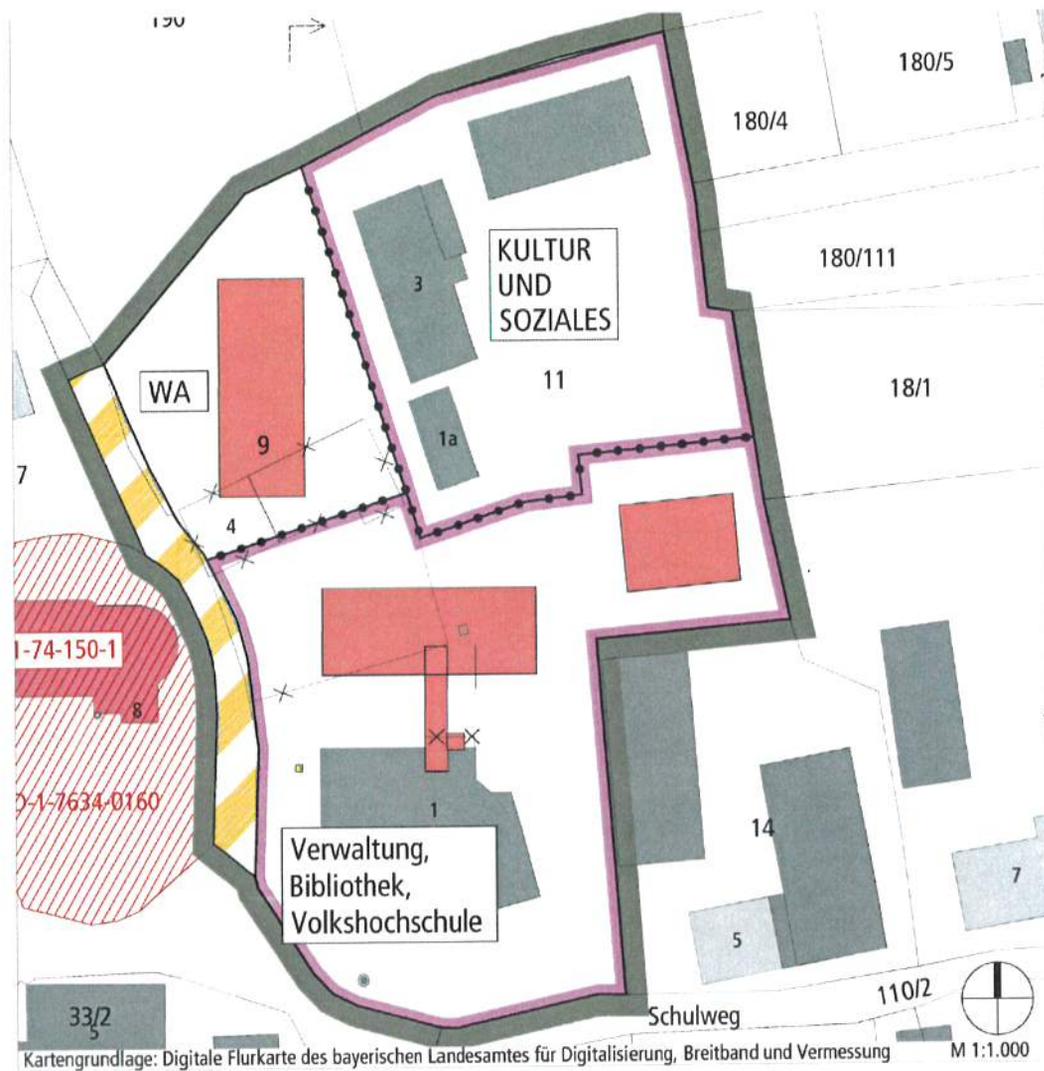


Die Gröbmaierstraße wird in den Fahrbahnbreiten an die straßentechnischen Erfordernisse angepasst

Die bestehenden Grünflächen und Gehölzbestände werden insoweit es die Planung zulässt geschützt.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung



5.1.1. Allgemeines Wohngebiet

An der Stelle des Allgemeinen Wohngebiets wurde die landwirtschaftliche Nutzung endgültig aufgegeben. Dadurch ist eine andere Nutzung als Wohnen an dieser Stelle nicht mehr zu erwarten. Die Umgebung ist noch teilweise landwirtschaftlich geprägt, was die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiets als möglich erscheinen lässt. Die Kleinteiligkeit der Wohnnutzung und der fehlende räumliche Zusammenhang mit den landwirtschaftlich geprägten Teilen lassen nur die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu.

Diese historisch entstandene isolierte Lage und die Kleinteiligkeit des Wohngebiets schließen die flächenintensiven Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Ausnahmen) aus.

5.1.2. Flächen für den Gemeinbedarf

Die Zweckbestimmungen der Flächen für den Gemeinbedarf werden entsprechend der Planungsziele fortgeschrieben und erweitert. Im Sinne der planungsrechtlich geforderten eindeutigen Zuordnung der Zweckbestimmungen sind die Flächen differenziert dargestellt.

- Verwaltung, Bibliothek, Volkshochschule
- Kultur und Soziales

5.2. Stellplätze in Tiefgaragen

Die zwingende Unterbringung der Fahrzeuge in Tiefgaragen (Wohnbebauung und Verwaltung) dient der Schaffung von Grünflächen für die Bewohner bzw. Angestellten. Bei der Menge bauordnungsrechtlicher Stellplätze würde das gesamte Grundstück asphaltiert. Ferner haben oberirdische Stellplätze eine Beeinträchtigung der Pfarrkirche zur Folge. Das ist aus denkmalpflegerischen Gründen nicht vertretbar.

Bis zu 5 oberirdische Stellplätze können als ortsbildverträglich im Zusammenhang mit dem auf dem Grundstück FlNr. 9 ermöglichten Wohnbauvorhaben angesehen werden. Mehr Stellplätze sind jedoch gerade auf dem Grundstück, das den Übergang zum Außenbereich bildet, städtebaulich und im Hinblick auf das Ortsbild nicht erwünscht.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt Grundflächen für die einzelnen Baugebiete fest. Die GRZ in den einzelnen Teilbereichen liegt zwischen 0,24 und 0,36. Im Mittel beträgt die GRZ 0,31. Damit werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für alle Baugebiete gewahrt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), dürfen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt auch die Höhe baulicher Anlagen fest. Dabei wird unterschieden zwischen einem Gebäude dessen oberstes Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird und Gebäuden mit begrüntem Flachdach. Dadurch soll sichergestellt werden, dass kein zusätzliches Geschoss über der größeren Wandhöhe entsteht. Als unterer Bezugspunkt wird der Erdgeschossfußboden (Rohbaumaß) und als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

Ebenfalls festgesetzt wird die Höhenlage der Gebäude mit Höhen über N.N. Bezug ist der Erdgeschossfußboden (Fertigbaumaß). Das Fertigbaumaß wurde wegen der Bestandhöhen und der Sicherung einer ausreichenden Besonnung festgesetzt.

5.4. Dächer

5.4.1. Dachform

Das Satteldach wurde als Regeldachform festgesetzt. Diese Dachform prägt das Planungsgebiet und die nähere Umgebung.

Versetzte Dachformen sind sehr unruhig und fügen sich nicht in das Bild der Umgebung ein. Sie haben eher den Charakter von Sheddächern in Gewerbegebieten. Ferner ist diese Dachform in der

Gemeinde Vierkirchen fremd. Da die ländliche Prägung erhalten werden soll, sind diese Formen ausgeschlossen worden.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig. Alle Flachdächer sind zu begrünen.

5.4.2. Dachneigung

Die festgesetzten Dachneigungen entsprechen den in Vierkirchen üblichen. Bei der Festsetzung wurde auch die mögliche Gestaltung der Dächer berücksichtigt.

Die Dachneigung der Flachdächer und flachgeneigten Dächer wurde geringer festgesetzt, um eine unangemessene Höhenentwicklung auf der Firstseite zu vermeiden.

5.4.3. Dachgestaltung

Mit der Reduzierung der erlaubten Dachüberstände soll der in der Region üblichen Dachform Rechnung getragen werden.

Die Dachgauben sind in ihren Abmessungen so festgesetzt, dass eine ansprechende Gestaltung gewährleistet ist.

5.5. Flächenbilanz

Im Umgriff des Bebauungsplans ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

Gesamtfläche Bebauungsplan	8.560 m ²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	1.348 m ²	15,75 %
Flächen für den Gemeinbedarf	6.816 m ²	79,62 %
Verkehrsflächen	396 m ²	4,63 %

5.6. Verschattungsstudie

5.6.1. Anwendungserfordernis

In der Regel wird der Belang der Verschattung im Rahmen der Umweltprüfung untersucht. Aber auch bei Verfahren nach den §§ 13, 13a und 13b BauGB muss sich die Bauleitplanung mit den Anforderungen an die menschliche Gesundheit auseinandersetzen.

In der Regel soll die Verschattung überprüft werden, wenn einer der drei nachfolgenden Punkte zutrifft:

1. Die Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO sollen überschritten werden.
2. Die Mindestabstände gemäß BayBO sollen unterschritten werden.
3. Orientierungswerte für Dichteobergrenzen und Mindestabstände werden eingehalten, aber die städtebauliche Figur lässt eine Verschattung vermuten.

In der vorliegenden Planung ist aufgrund der Topografie und der Bestandsbebauung eine Verschattung zu vermuten.

5.6.2. Grundlagen

Mit der Einführung der DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ (März 2019) ist für die Beurteilung der Verschattung die DIN 5034-1 (Fassung 2011) nicht mehr relevant.

Die DIN EN 17037 stellt fest, dass „eine Mindestbesonnungsdauer [...] in einem Wohnraum in Wohnungen sichergestellt werden“ sollte. Als Kriterium hierfür wird die Anzahl der Stunden herangezogen, „während der dieser Raum direktes Sonnenlicht an einem klaren wolkenlosen

Bezugstag des Jahres erhält“. Der Bezugstag soll zwischen dem 1. Februar und dem 21. März (Tag-Nacht-Gleiche) liegen. In der vorliegenden Studie wird der 21. März gewählt.

Für die Besonnungstunden sieht die DIN EN 17037 drei Empfehlungsstufen vor:

Empfehlungsstufe für die Besonnungsdauer	Besonnungsdauer
gering	1,5 h
mittel	3,0 h
hoch	4,0 h

Quelle: DIN EN 17037:2019-03

Der Bezugspunkt für den Nachweis der Besonnungsdauer liegt an der Innenseite der Außenwand in 1,20 m über dem Boden bzw. 0,30 m über der Brüstung.

In der vorliegenden Planung liegen keine konkreten Grundrisse von den Gebäuden vor. Allerdings sind die Oberkanten der Fertigfußböden bekannt. Daher wird der Schattenwurf auf 1,20 m über dem Fertigfußboden des Wohngebäudes ermittelt.

5.6.3. Verschattungsberechnung

Die Berechnung der Verschattung erfolgt über Excel-Dateien. Zur Berechnung der Elevation und des Azimuts wurde die Excel-Tabelle von GeoAstro.de/sunpos verwendet. Die Schattenwürfe wurden mittels einer durch das Architekturbüro Werner Schaffner erstellten Excel-Tabelle berechnet.

Folgende Daten waren Grundlage für die Berechnung:

1. Bezugspunkt im Planungsgebiet

geografische Breite	48,366°
geografische Länge	11,4598°
2. Sonnenstand

Sonnenaufgang	06:15 Uhr
Sonnenhöchststand	12:21 Uhr
Sonnenuntergang	18:28 Uhr
Tageslichtdauer	12h 12m
3. Bezugshöhe

Fiktive Bezugshöhe 488,00 1,20 für Fenster im EG	489,20
Wohngebäude	488,00
Bibliothek	490,30
Jugendzentrum	489,30
Kulturhaus, Musikverein	489,00
4. Abweichung von der Nord-Süd-Achse in Grad

Wohngebäude	0
Bibliothek	19
Jugendzentrum	19
Kulturhaus, Musikverein	0

Aus diesen Daten berechnen sich in Abhängigkeit der Wandhöhen und Firsthöhen die folgenden Schattenlängen und Schattenkanten. Unter Bauwerk sind die Daten des Bauwerks angegeben. Die als Horizont angegebenen Höhen sind um die Geländehöhen angepasst.

Als Höhen wurden die Höhen gewählt, die bei der Errichtung eines Gebäudes mit Flachdach Anwendung finden. Diese erzeugen eine größere Verschattung als die Gebäude, bei denen das oberste Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist.

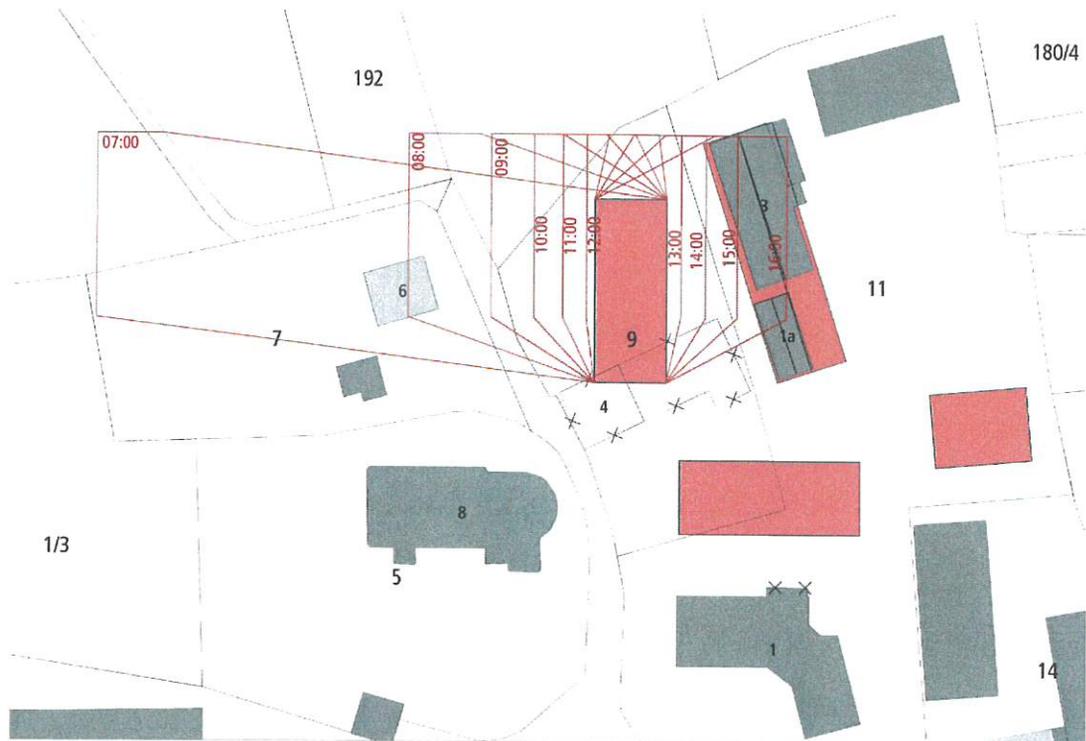
Die Beschattung durch die Kirche konnte wegen fehlender Höhenangaben nicht berücksichtigt werden.

Sonnenstand 21.03.2023			Schattenlänge (c) in Metern						
			Bibliothek		Kulturhaus, Musikverein, Jugend				Wohnen
			Bauwerk	Horizont	Bauwerk		Horizont		
			WH	WH	WH	FH	WH	FH	WH
UTC+1	Elevation	Azimet	11,00	12,10	7,50	12,50	7,30	12,30	9,50
07:00	6,49	97,13	96,72	106,40	65,95	109,91	64,19	108,16	83,53
08:00	16,20	108,81	37,86	41,65	25,82	43,03	25,13	42,34	32,70
09:00	25,22	121,64	23,35	25,69	15,92	26,54	15,50	26,11	20,17
10:00	32,98	136,37	16,95	18,65	11,56	19,26	11,25	18,96	14,64
11:00	38,73	153,51	13,72	15,09	9,35	15,59	9,10	15,34	11,85
12:00	41,64	172,82	12,37	13,61	8,44	14,06	8,21	13,83	10,69
13:00	41,16	192,86	12,58	13,84	8,58	14,30	8,35	14,07	10,87
14:00	37,39	211,66	14,39	15,83	9,81	16,35	9,55	16,09	12,43
15:00	31,01	228,11	18,30	20,13	12,48	20,80	12,15	20,46	15,81
16:00	22,84	242,26	26,11	28,73	17,80	29,67	17,33	29,20	22,55
17:00	13,59	254,72	45,49	50,04	31,02	51,69	30,19	50,87	39,29
18:00	3,79	266,22	166,01	182,61	113,19	188,65	110,17	185,63	143,37

Sonnenstand 21.03.2023			Abstand der Schattenkante (b) im Westen (+) und Osten (-) in Metern						
			Bibliothek		Kulturhaus, Musikverein				Wohnen
			Bauwerk	Horizont	Bauwerk		Horizont		
			WH	WH	WH	FH	WH	FH	WH
UTC+1	Elevation	Azimet	11,00	12,10	7,50	12,50	7,30	12,30	9,50
07:00	6,49	97,13	95,98	105,57	59,21	98,68	57,63	97,10	82,89
08:00	16,20	108,81	35,84	39,43	20,40	33,99	19,85	33,45	30,95
09:00	25,22	121,64	19,88	21,87	10,10	16,83	9,83	16,56	17,17
10:00	32,98	136,37	11,70	12,87	4,82	8,03	4,69	7,90	10,10
11:00	38,73	153,51	6,12	6,73	1,22	2,03	1,19	2,00	5,28
12:00	41,64	172,82	1,55	1,70	-1,73	-2,88	-1,68	-2,83	1,34
13:00	41,16	192,86	-2,80	-3,08	-4,53	-7,55	-4,41	-7,43	-2,42
14:00	37,39	211,66	-7,55	-8,31	-7,59	-12,65	-7,39	-12,45	-6,52
15:00	31,01	228,11	-13,62	-14,99	-11,50	-19,16	-11,19	-18,85	-11,77
16:00	22,84	242,26	-23,11	-25,42	-17,60	-29,33	-17,13	-28,86	-19,96
17:00	13,59	254,72	-43,88	-48,27	-30,95	-51,59	-30,13	-50,76	-37,90
18:00	3,79	266,22	-165,65	-182,21	109,22	182,03	106,30	179,12	-143,06

Sonnenstand 21.03.2023			Abstand der Schattenkante (b) im Norden und Süden in Metern						
			Bibliothek		Kulturhaus, Musikverein				Wohnen
			Bauwerk	Horizont	Bauwerk		Horizont		Bauwerk
			WH	WH	WH	FH	WH	FH	WH
UTC+1	Elevation	Azimut	11,00	12,10	7,50	12,50	7,30	12,20	9,50
07:00	6,49	97,13	12,00	13,20	29,04	48,40	28,27	47,63	10,36
08:00	16,20	108,81	12,21	13,43	15,82	26,37	15,40	25,95	10,54
09:00	25,22	121,64	12,25	13,48	12,31	20,52	11,98	20,19	10,58
10:00	32,98	136,37	12,27	13,50	10,51	17,51	10,23	17,23	10,60
11:00	38,73	153,51	12,28	13,50	9,27	15,45	9,03	15,21	10,60
12:00	41,64	172,82	12,28	13,50	8,26	13,76	8,04	13,54	10,60
13:00	41,16	192,86	12,27	13,49	7,29	12,14	7,09	11,95	10,59
14:00	37,39	211,66	12,25	13,48	6,22	10,37	6,05	10,20	10,58
15:00	31,01	228,11	12,22	13,44	4,85	8,09	4,72	7,96	10,55
16:00	22,84	242,26	12,16	13,37	2,71	4,51	2,63	4,44	10,50
17:00	13,59	254,72	11,99	13,19	2,01	3,35	1,96	3,30	10,36
18:00	3,79	266,22	10,94	12,04	29,72	49,53	28,92	48,73	9,45

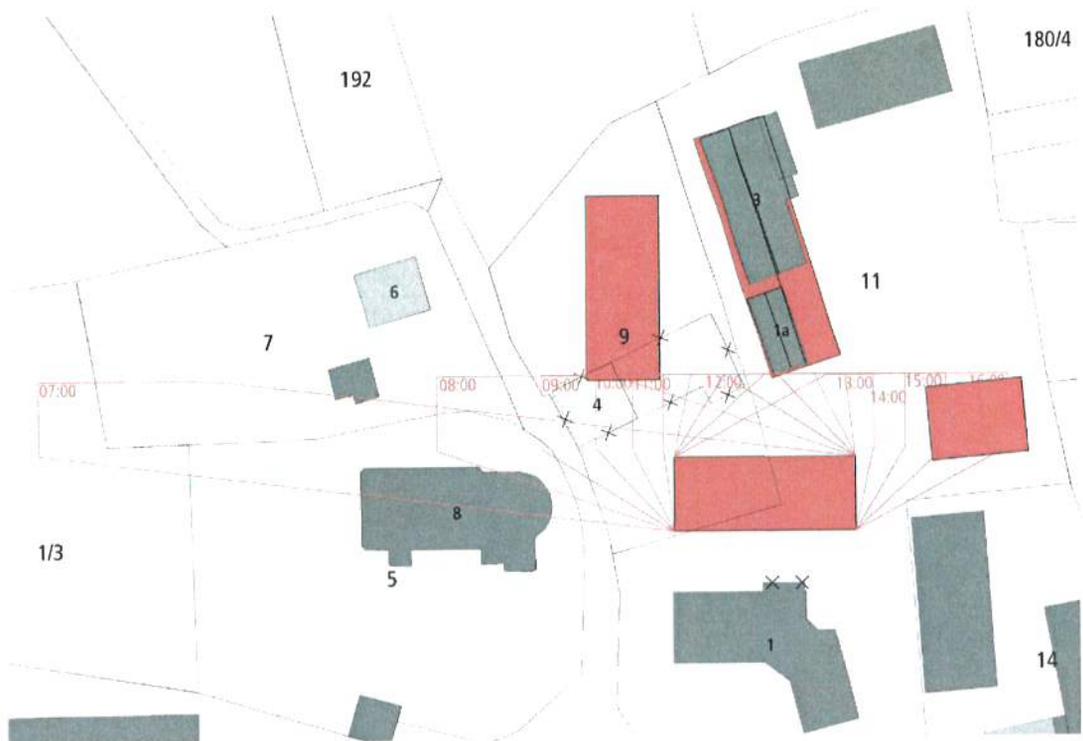
5.6.4. Verschattung durch das geplante Wohngebäude



Die Eigenverschattung des Wohngebäudes führt zu folgenden Besonnungsdauer für die Gebäudeseiten (gerundet):

Süden: 12 h
 Osten: 6 h
 Westen: 6 h

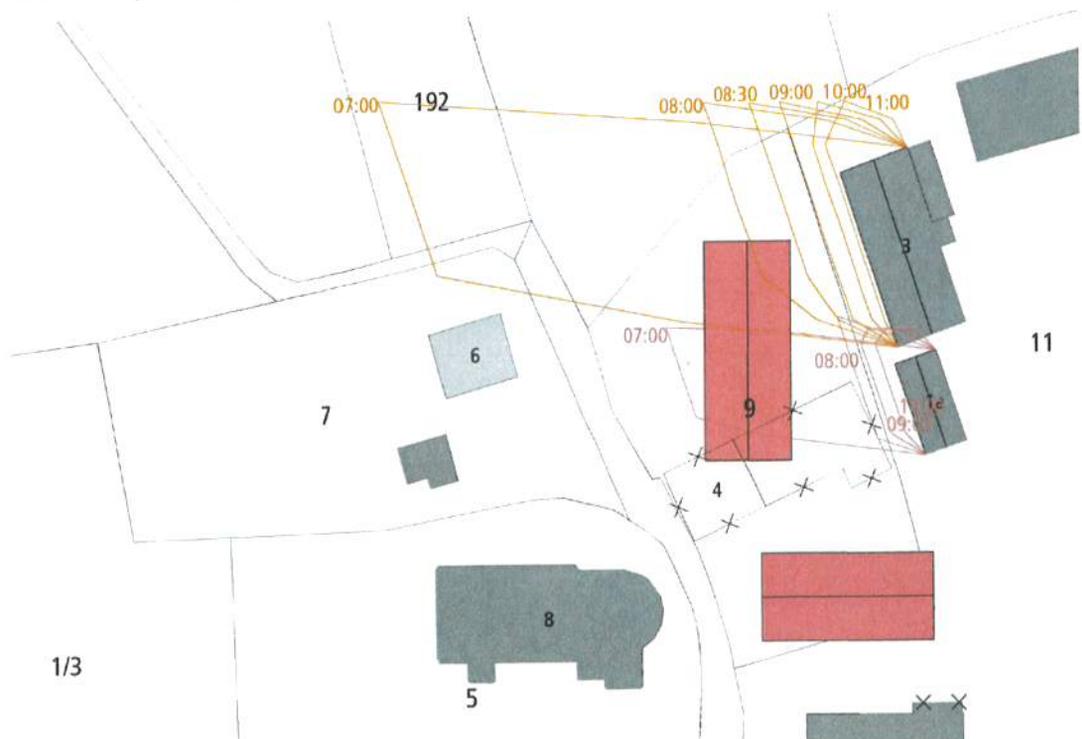
5.6.5. Verschattung durch die geplante Bibliothek, Volkshochschule, Rathaus



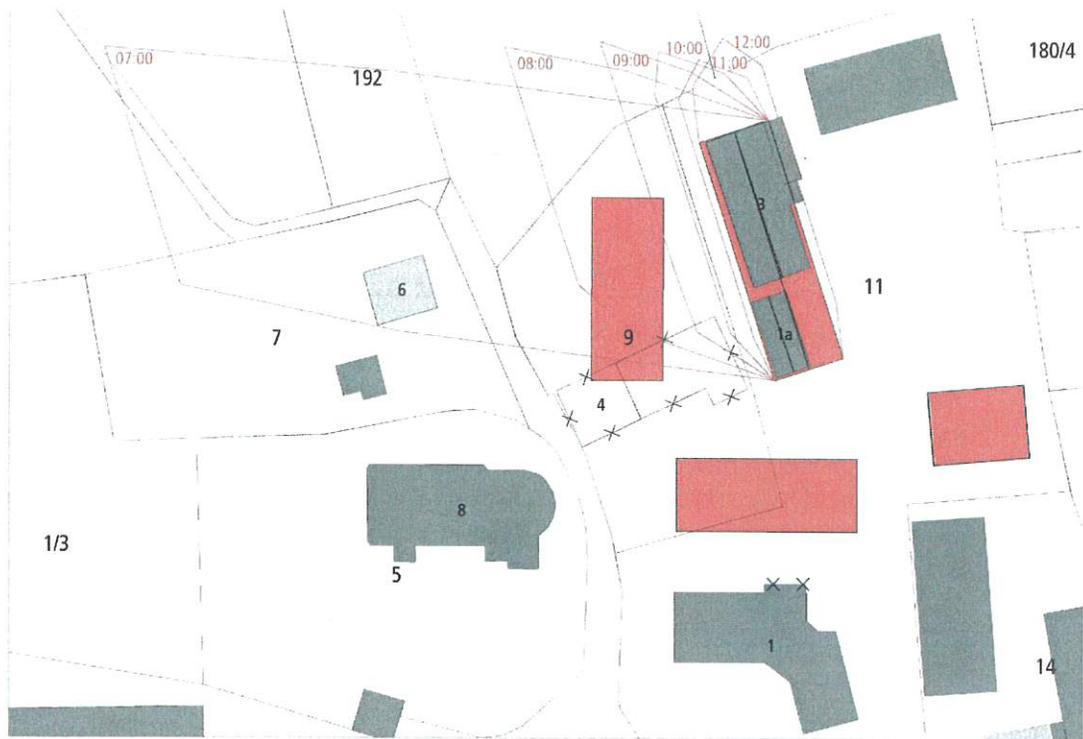
Die Eigenverschattung des Wohngebäudes führt zu folgenden Besonnungsdauer für die Gebäudeseiten (gerundet):

Süden:	6 h
Osten	6 h
Westen	6 h

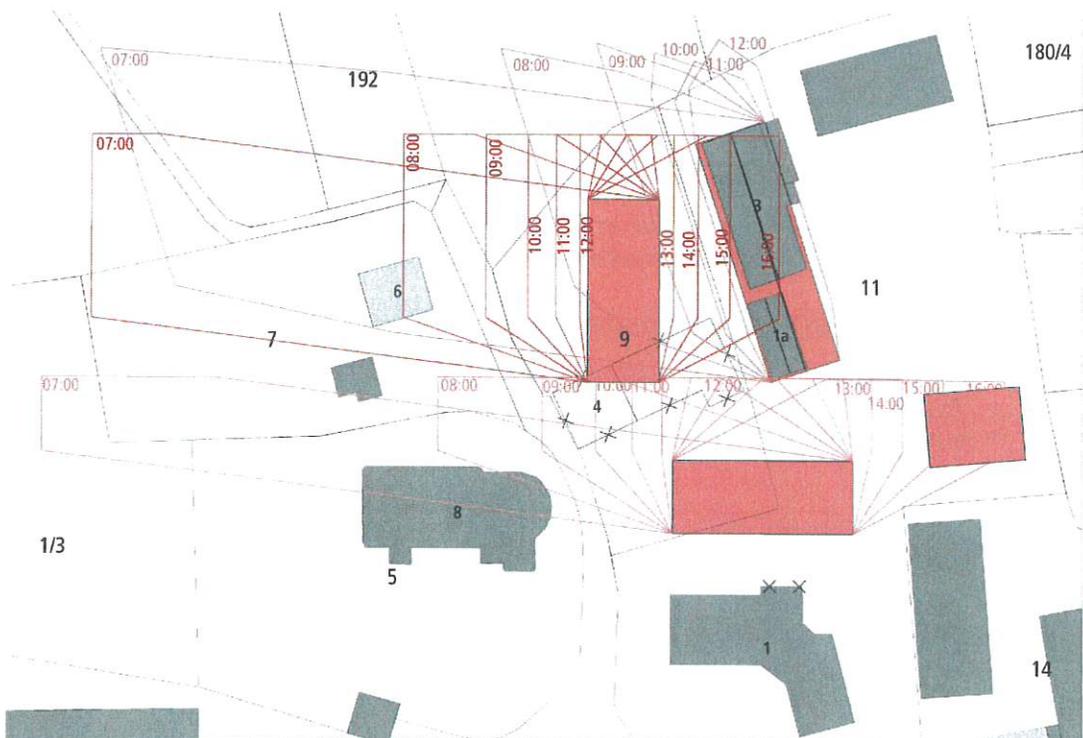
5.6.6. Verschattung durch das Jugendzentrum und das Kulturhaus im Bestand



5.6.7. Verschattung durch das Jugendzentrum und das Kulturhaus nach neuer planungsrechtlicher Zulässigkeit.



5.6.8. Zusammenfassung



Durch die Planung wird die umgebende Bebauung kaum oder in zumutbarer Weise verschattet.

Die Planung so ausgelegt, dass alle Fassaden eine den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügende Besonnungsdauer haben.

Wohngebäude

Fassade	Besonnungszeit	Besonnungsdauer	Bewertung
Westen EG – 2. OG	12:30 – 18:30 Uhr	6,0 h	hoch
Osten EG	08:30 – 12:30 Uhr	4,0 h	hoch
Osten 1. – 2. OG	08:00 – 12:30 Uhr	4,5 h	hoch
Süden EG	06:30 – 08:30 Uhr	2,0 h	gering
Süden 1. – 2. OG	12:00 – 18:30 Uhr	6,5 h	hoch

Alle Fassaden weisen in allen Geschossen eine hohe Besonnung auf. Eine Ausnahme ist das Erdgeschoss auf der Südseite. Hier ist die Besonnungsdauer als gering einzustufen. Bei einer Wohnung im Erdgeschoss, die sich von Osten nach Westen erstreckt, kann bei geeigneter Grundrissgestaltung eine hohe Besonnungsdauer für alle Aufenthaltsräume sichergestellt werden. Die Besonnung des Wohngebäudes kann daher insgesamt als hoch eingestuft werden.

Gebäude für die Kultur und Verwaltung

Fassade	Besonnungszeit	Besonnungsdauer	Bewertung
Westen EG – 1. OG	11:30 – 14:30 Uhr	3,0 h	mittel
Osten EG – 1. OG	06:30 – 18:30 Uhr	12,0 h	hoch
Süden EG	06:30 – 11:00 Uhr	4,5 h	hoch
Süden 1. OG	06:30 – 18:30 Uhr	12,0 h	hoch

Die Besonnungsdauer ist in allen Geschossen als gut einzustufen.

Der Neubau an der Südostseite des Planungsgebiets wurde nicht untersucht, das hier aufgrund der Lage eine gute Besonnung gewährleistet ist.

Verwaltung, Bibliothek, Volkshochschule

Der Neubau wird durch das Rathaus wegen des Abstandes nicht nennenswert beschattet. Eine Beschattung des Erdgeschosses wurde nicht untersucht, da eine Bibliothek in der Regel mit Kunstlicht und/oder indirektem Tageslicht betrieben wird (Schädigung der Medien durch UV-Strahlung).

Die Nutzungen der Volkshochschule und des Rathauses werden folglich in den beiden Obergeschossen untergebracht, die von der Beschattung des Rathauses nicht betroffen sind.

5.7. Naturschutz und Grünordnung

Ziele der Grünordnung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll das Plangebiet, soweit dies bei dem vorhandenen Versiegelungsgrad möglich ist, umweltverträglich gestaltet werden.

Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung und zum Naturschutz

1. Baum zu erhalten / zu begrünende Fläche

Als Maßnahme zur Durchgrünung des Baugebiets wird das Anpflanzen von standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspender, zur Staubfilterung und zur Verbesserung des Lebensraumangebots.

Der Bau von durchgehenden Zaunsockeln soll aus siedlungsökologischen Gründen vermieden werden, da diese für viele Kleintiere ein Wanderhemmnis darstellen.

2. Pflanzenliste

Die Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen aus der Auswahlliste und die Vermeidung von Nadelgehölzen bei der Neubepflanzung der Flächen soll ein Lebensraumangebot für heimische Tierarten (z. B. Singvögel) darstellen.

3. Boden und Wasser

Versickerungsfähige Beläge im Bereich der Stellplätze vermindern die Versiegelung und dienen der Verbesserung des Wasserhaushaltes. Eine möglichst weitgehende Versickerung auf den Bauflächen schließt lokale Wasserkreisläufe (Grundwasserneubildung).

4. Mindestüberdeckung von Tiefgaragen

Die Festsetzung der Mindestüberdeckung der Tiefgaragen von 60 cm sichert den Erhalt der Funktionsfähigkeit des Bodens und verbessert den Wasserhaushalt.

5.7.1. Nutzung regenerativer Energie

Die Nutzung regenerativer Energien ist den Bauherren überlassen.

5.7.2. Besonderer Artenschutz

Im Zuge einer Ermittlung der im Plangebiet vorhandenen Arten, die auch bei einer Begehung des Plangebiets ermittelt wurden, wurde festgestellt, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) aufgrund der überwiegend bebauten Flächen nicht erforderlich ist.

5.8. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen fest.

5.9. Immissionsschutz

5.9.1. Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet umfasst Flächen für Rathaus, Bibliothek, Volkshochschule, Kultur und Jugendarbeit, die allesamt Flächen für den Gemeinbedarf darstellen. Außerdem ist eine Fläche als WA- Gebiet vorgesehen. Für das Rathaus im Süden des Geltungsbereiches und für die Unterstellhalle im Norden (BV: Neubau einer Unterstellhalle für Vereine, Aktenzeichen 41/BV 910714) liegen explizit bauaufsichtliche Genehmigungen vor, während das Musikheim in einem ehemaligen Lehrerwohnhaus untergebracht ist. Alle Nutzungen, wie auch das bestehende Jugendzentrum sind nur tagsüber bzw. nur sporadisch in Betrieb und teilweise gegenüber den schutzbedürftigen Wohnnutzungen (geplantes WA- Gebiet und Bebauungsplangebiet „Trattanger“) abgeschirmt. Die genehmigte Unterstellhalle dient beispielsweise zum Einlagern von Utensilien für Vereine, die nur gelegentlich benötigt werden. Das neu geplante Gebäude im Osten des Planungsgebiets soll für ein Verwaltungsgebäude eines Zweckverbandes genutzt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Gegebenheiten wurde von einer schalltechnischen Untersuchung abgesehen. Auch ohne die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung kann die Aussage getroffen werden, dass die geltenden Immissionsrichtwerte für die WA- Gebiete eingehalten werden können bzw. im Fall „Bebauungsplan Trattanger“ bereits zum jetzigen Zeitpunkt bereits eingehalten werden müssen.

5.9.2. Geruchsmissionen

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 14 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der zwar schon über viele Jahre keine Tierhaltung mehr betreibt, aber eine bauaufsichtliche Genehmigung besitzt. Laut Aussage des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Töging am Inn, das den landwirtschaftlichen Betrieb betreut, kann zudem mit den bestehenden Gebäuden das geltende Tierwohl (Anforderungen der TierSchNutzwV) eingehalten werden. Um den landwirtschaftlichen Betrieb nicht einzuschränken, hat die Gemeinde Vierkirchen die lufthygienische Situation sachverständig untersuchen lassen. Die Grenzwerte für Wohngebiete betragen 10% und für Dorfgebiete 15%, wobei dieser Wert auch für Kerngebiete ohne Wohnen gilt. Aus den Ergebnissen der vorliegenden lufthygienischen Untersuchung geht hervor, dass am geplanten WA- Gebiet die Grenzwerte von 10% an einigen Fassadenseiten eingehalten werden können. Im Umfeld des bestehenden Rathauses sind die geltenden Grenzwerte von 15% überschritten, wobei dieser Wert für das Rathaus und für die übrigen Nutzungen heranzuziehen ist. Unter Zugrundelegung des Wertes von 15% kann auch an einigen Fassaden der geplanten Nutzungen dieser Wert eingehalten werden.

Eine Überprüfung der folgenden Nutzungen hat ferner ergeben, dass diese aus lufthygienischer Sicht nicht relevant sind:

Flur Nr./ Eigentümer	Tierart(en)	aktiv/inaktiv?	Verzichtserklärung vorhanden?	Weitere Anmerkungen
22	Keine Tierhaltung	Inaktiv	nein	Genehmigung als Landmaschinenabstellhalle
26	Keine Tierhaltung	Inaktiv	nein	Alles genehmigte Wohnungen
41	Keine Tierhaltung	Inaktiv	nein	Umbau in Auto- und Bücherlager, später als Motorradlager
79/4	Keine Tierhaltung	Inaktiv	nein	Pizza-Bäckerei
84	Keine Tierhaltung	Inaktiv	nein	Lagerhalle für Schuhe und Leder, Maschinen- und Lagerhalle
99	Keine Tierhaltung	Inaktiv	nein	Kartoffelscheune, Scheune und Wagenremise mit Garage
107	Keine Tierhaltung	Inaktiv	nein	Nutzungsänderung in Maschinenhalle und Kartoffellagerung

Der landwirtschaftliche Betrieb hat keine immissionsschutzfachlichen Nachteile gegenüber der derzeitigen- und genehmigten Situation zu befürchten, da entweder die Belüftung der geplanten Gebäude über Fenster an Fassaden erfolgen kann, an denen die Grenzwerte eingehalten sind oder eine zentrale Lüftung für die Gebäude eingebaut werden kann, bei der die Zuluft von Stellen zugeführt wird, bei denen die Grenzwerte eingehalten sind. Weitere Betriebe, die lufthygienisch von Bedeutung sind, sind nicht vorhanden.

- 5.9.3. Ein Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG ist in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.