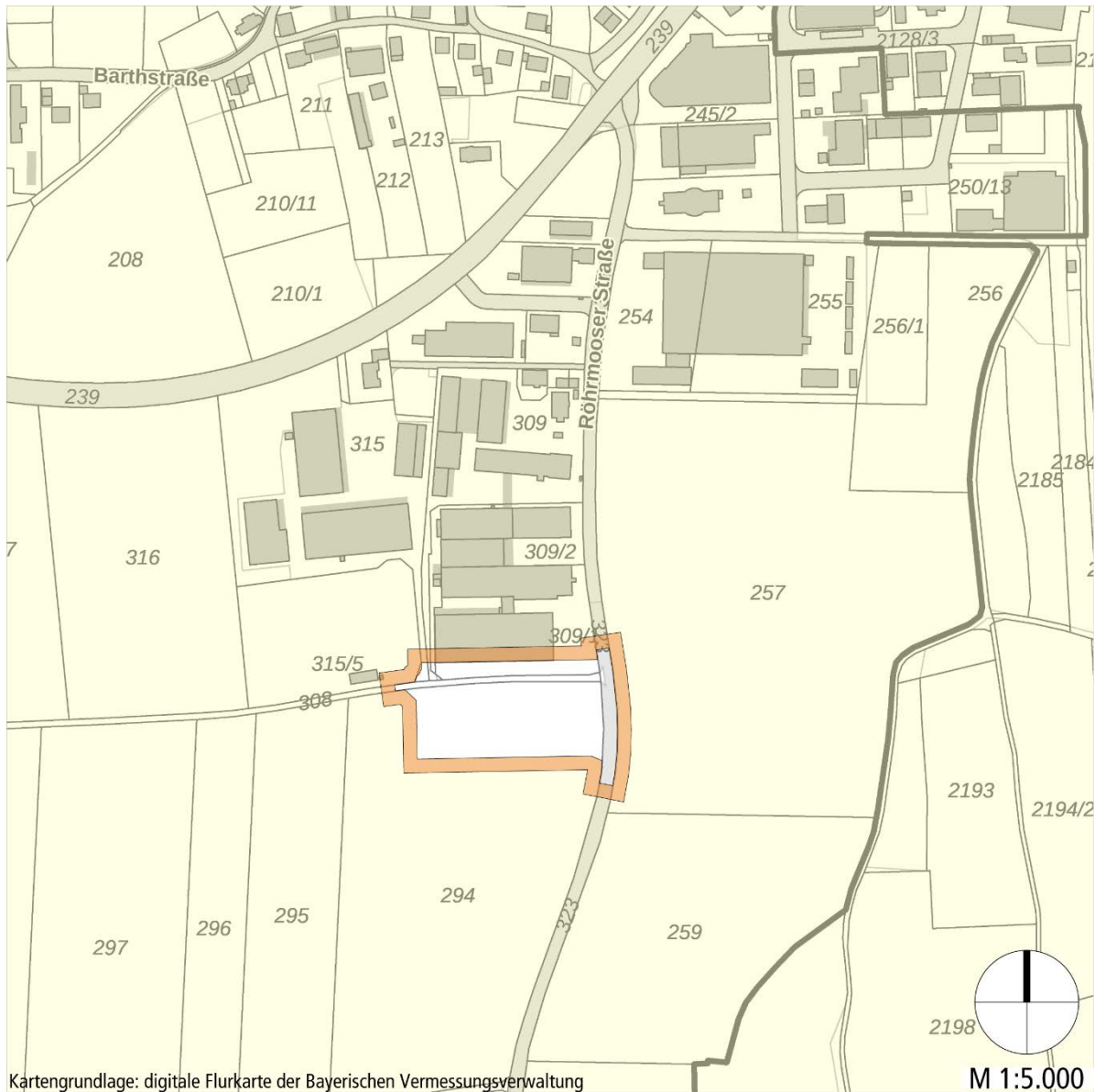




GEMEINDE VIERKIRCHEN

Bebauungsplan „Pasenbach - Röhrmooser Straße, Am Hennenloh“ mit Grünordnungsplan



Kartengrundlage: digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung

M 1:5.000

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



ARCHITEKTURBÜRO
WERNER SCHAFFNER

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 zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 29.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), 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 § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98), 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 das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und 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 Verfahrensvermerke
- B Planzeichnung und Planzeichenerklärung vom 22.01.2026
- C Festsetzungen durch Text vom 22.01.2026
- D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text vom 22.01.2026

Beigefügt:

- 1. Begründung vom 22.01.2026
- 2. Umweltbericht vom 22.01.2026
- 3. Schalltechnische Untersuchung 9298.1/2025-JB vom 09.12.2025 des Ingenieurbüros Kottermair GmbH

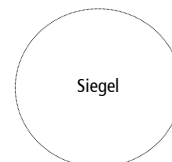
A Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Vierkirchen hat in der Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2025 hat in der Zeit vom bis 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 11.12.2025 erfolgte mit Schreiben vom mit Fristsetzung bis zum
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten im Rathaus in der Gemeindeverwaltung [Bauamt], zu den Dienstzeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht..
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Gemeinde Vierkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Vierkirchen, den

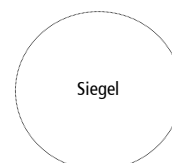
Harald Dirlenbach
1. Bürgermeister



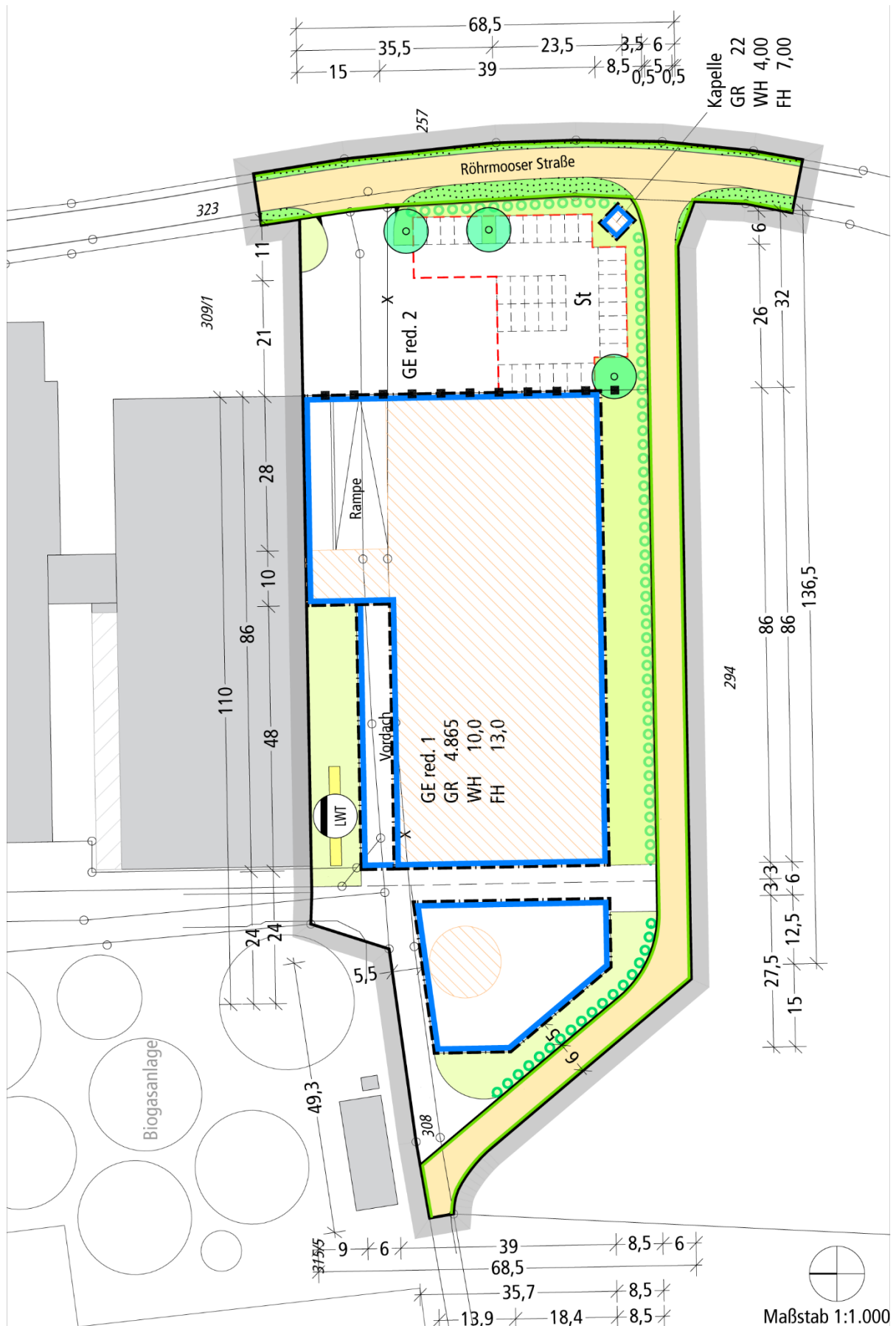
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung
8. wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Vierkirchen, den

Harald Dirlenbach
1. Bürgermeister



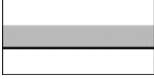
B Planzeichnung vom 22.01.2026



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

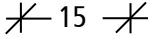
1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente

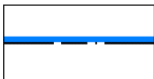
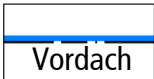
2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1. GE red. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit eingeschränkten Nutzungen
- 2.2. Kapelle Private Kapelle

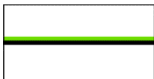
3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. GR 4.865 Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO: z. B. 4.865
- 3.2. WH 10,0 Wandhöhe: z. B. höchstens 10,0 Meter
- 3.3. FH 13,0 Firsthöhe: z. B. höchstens 13,0 Meter
- 3.4.  verbindliche Maßangabe in Metern, z. B. 15,0 Meter

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1.  Baugrenze
- 4.2.  Baugrenze für das Vordach
- 4.3.  Flächen für Nebenanlagen
- 4.3.1. St Stellplätze

5. Verkehrsflächen

- 5.1.  Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 5.2.  Straßenbegleitgrün
- 5.3.  Straßenbegrenzungslinie

6. Ver- und Entsorgung

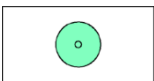
- 6.1.  Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- 6.2.  Löschwassertank

- 6.3.  Unterirdischer Regenwasserkanal

7. Grünordnung

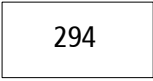
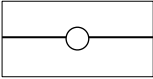
- 7.1.  zu begrünende private Grundstücksflächen

- 7.2.  Anpflanzen: Bäume

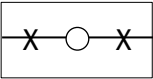
- 7.3.  Anpflanzen: Hecken

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Kartengrundlage

- 1.1.  Flurnummer, z. B. 294
- 1.2.  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.3.  Bestehendes Nebengebäude
- 1.4.  Geplantes Gebäude
- 1.5.  Vorgeschlagene Straßen und Wege auf privaten Grundstücken

2. Neuordnung der Grundstücke

- 2.1.  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2.2.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

C Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den festgesetzten Gewerbegebieten mit reduzierter Nutzung nach § 8 BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO),
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO) und
3. eine Kapelle (§ 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO).
4. Im Gewerbegebiet (GE red.) 3 sind außerdem Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB) zulässig.

Die Zulässigkeit gilt nur für Betreibe, die die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (Nr. 10) einhalten.

Unzulässig sind folgende Nutzungen:

1. Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO),
2. Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO),
3. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO)
4. Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO),
5. Sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Ziffer 2) und
6. Vergnügungsstätten (§ 8 Abs.3 Ziff. 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächen § 19 BauNVO

Die Summe der innerhalb eines Grundstückes festgesetzten Grundflächen kann durch Nutzungen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf für Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

3.1. Wandhöhe

Die Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoss bzw. der Bodenplatte (Rohbaumaß) bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenwand.

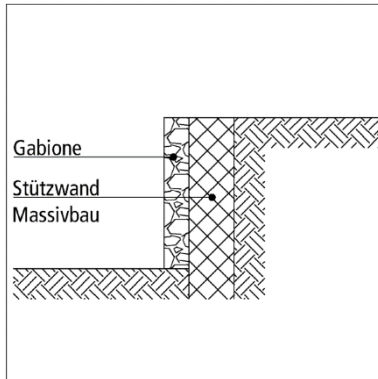
Abweichend von der durch Planzeichen 3.2 festgesetzten Wandhöhe ist bei Wärmespeichern eine Wandhöhe von 17 m und eine Firsthöhe von 18 m zulässig

Bei der Ausführung als begrüntes Flachdach oder begrüntes flachgeneigtes Dach darf die maximale Wandhöhe der Gebäude durch die Attika um 0,50 Meter, bei Garagen und Nebenanlagen um 0,30 Meter überschritten werden.

3.2. Stützmauern

Stützmauern zum Abfangen von Geländesprüngen sind bis zu einer Höhe von 0,50 Metern zulässig.

Stützmauern sind als Trockenmauern, Gabionen oder als Massivbau mit einer Gabione als Wandverkleidung oder einer Vormauerung aus Natursteinen zu errichten.



Systemskizze Wandverkleidung:

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

4.1. Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch technische Anlagen, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile wie Lichtschächte und außenliegende Kellertreppen ist ausnahmsweise zulässig. Jede dieser baulichen Anlagen darf eine Fläche von 20 m² nicht überschreiten.

Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

4.2. Vordach

Auf Flächen, die für Vordächer vorgesehen sind (Planzeichen 4.2) ist ausschließlich die Errichtung eines Vordaches in Verlängerung des Dachaufbaus des anzubauenden Gebäudes zulässig. Zusätzliche Wände zu den Wänden der anzubauenden Gebäude sind unzulässig.

4.3. Stellplätze § 21 a BauNVO

4.3.1. Stellplätze

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Planzeichen 4.1 und 4.3) errichtet werden.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Wasserdurchlässige Materialien sind Mineralbeton, Rasengittersteine oder rechteckige bzw. quadratische Pflastersteine mit mindestens 2,5 cm Sickerfuge.

4.3.2. Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Vierkirchen in der Fassung vom 18.09.2025.

5. Bauweise

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung

Alle Leitungen für die Ver- und Entsorgung sind unterirdisch zu verlegen.

7. Gestaltung baulicher Anlagen

7.1. Dachform

Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Sattel und Pultdächer zulässig.

Bei Wärmespeicher sind abweichend von Absatz 1 auch Zeltdächer zulässig.

7.2. Dachüberstände

Dachüberstände sind bis maximal 60 cm zulässig.

7.3. Dachgestaltung

7.3.1. Farbe der Dächer

Alle Dächer sind in roter bis rotbrauner Farbe oder anthrazitfarbig auszuführen.

Ausgenommen sind die Metalldächer der Hallen und der technischen Anlagen. Diese dürfen in der Metallfarbe belassen werden.

7.3.2. Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

7.3.3. Dacheinschnitte und Dachbalkone

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig.

7.3.4. Schornsteine

Schornsteine sind in Firstnähe anzuordnen. Die Oberkante des Schornsteins ohne Abdeckung muss mindestens 0,4 m über der Oberkante des Firstes liegen.

Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen zu Lüftungsöffnungen (Fenster und Türen sowie Dachliegefenster und Dachgauben) entweder einen Abstand von mehr als 15,0 m einhalten oder die Oberkante vorgenannter Öffnungen um mindestens 1,0 m überschreiten. Als Bezugsmaße zu den Nachbargebäuden gelten die nächstgelegene Außenwand und die maximal zulässige Firsthöhe.

7.3.5. Standorte für Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in die Gebäude oder Einfriedungen zu integrieren oder dicht einpflanzen.

8. Grünordnung

8.1. Zu pflanzende Bäume

Für die mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen auf den zu begrünenden Flächen sind heimische Laubbäume aus der Pflanzliste unter 8.5 zu pflanzen.

Die Mindestpflanzqualität beträgt bei allen mit Planzeichen festgesetzten Bäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 – 14 cm.

Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können geringfügig verschoben werden, wenn es im Rahmen der Bauausführung aufgrund der Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen oder bei Ein- und Ausfahrten erforderlich ist. Anzahl und Art der Bepflanzung muss beibehalten werden.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.

8.2. Zu pflanzende Hecken

Die zu pflanzenden Hecken sind zu ca. 70 % ihrer Fläche als Heckenstruktur mit einer gemischten Strauch- und Baumpflanzung (Pflanzliste 8.5) zu bepflanzen. Für die Ortsrandeingrünung sind autochthone Gehölze zu verwenden. Sollten diese nicht in ausreichender Menge verfügbar sein, ist geprüfte Forstware zu verwenden.

Die gesetzlichen Pflanzabstände nach AG BGB zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

8.3. Zu begrünende private Grundstücksflächen

Zu begrünende private Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten, soweit sie nicht Zufahrten, Stellplätze und Hauseingänge sind.

8.4. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Der ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt 3.150 m².

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den Flurnummern 86, Gemarkung Obermarbach, sowie Flurnummer 620, Gemarkung Alberzell, nachgewiesen. Sie sind durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Die Gestaltung ist mit den Unteren Naturschutzbehörden des Landkreises Dachau bzw. Pfaffenhofen abzustimmen.

Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen müssen spätestens mit der Fertigstellung der Erschließung angelegt sein.

8.5. Pflanzliste

Bei der Bepflanzung sind insbesondere zu verwenden:

8.5.1. Obstbäume

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

8.5.2. Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Aesculus Hippocastanum	Kastanie
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fragus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

8.5.3. Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
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

8.5.4. Heckengehölze (für geschnittene Hecken)

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	Schlehdorn
Taxus baccata	Eibe

Diese Pflanzen können insbesondere im Bereich der Gewerbegebäude durch die Anpflanzung von Ziersträuchern wie Flieder, Falscher Jasmin, Strauchrosen, gefüllter Schneeball, Forsythie, Kolkwitzia und ähnliche Arten ergänzt werden.

Das Pflanzen von Thujenhecken sowie blau- und gelbnadeliger Koniferen ist nicht zulässig.
Ausgenommen sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume.

9. Natur- und Artenschutz

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.

10. Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Bezeichnung der (Teil-) Fläche des Gewerbegebietes	Fläche [m ²]	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)/m ²]	
		Tag (06-22 Uhr)*	Nacht (22-06 Uhr)*
GEE1	5.563	60	45
GEE2	2.129	60	45
GEE3	1.707	61	46

* die Angaben der Uhrzeit zu den Tages- und Nachtzeiten sind nur Erläuterungen und nicht Bestandteil der Festsetzung

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise durch Text).

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

D Hinweise durch Text vom 22.01.2026

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

6. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

6.1. 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 Baudenkmals sind mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

6.2. 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.

7. Natur- und Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seiner näheren Umgebung wurden keine schützenswerten Tiere und Pflanzen gefunden.

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.

8. 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.

9. Immissionsschutz

- 9.1. Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorIV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.
- 9.2. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die ggf. erforderlichen Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.
- 9.3. Mit Lärmimmissionen durch die nahe gelegene Kreisstraße DAH 9 ist zu rechnen.
- 9.4. Beim Einbau von Sonnenkollektoren ist auf eine Vermeidung von Blendwirkung auf Nachbargebäude zu achten.
- 9.5. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Sondergebiet „Biogasanlage“ muss im gesamten Planungsgebiet mit dem Auftreten von Gerüchen gerechnet werden.
- 9.6. 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.

10. 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.

Begründung vom 22.01.2026

1. Planungsrechtliche Situation

1.1. Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

Der bestehende Handelsbetrieb mit großem Lagerbedarf hat die Möglichkeit sich zu erweitern. Dazu benötigt dieser Betrieb zusätzliche Lagerflächen. Im Sinne einer nachhaltigen Gewerbeentwicklung soll diese Entwicklung städtebaulich ermöglicht werden.

Im Anschluss an die Biogasanlage soll ein Wärmespeicher und andere gewerbliche Einrichtungen entstehen. Diese sind für die Versorgung mit erneuerbaren Energien unerlässlich.

1.2. Nutzbare Flächenpotentiale

Die Gemeinde Vierkirchen bemüht sich den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten. Aufgrund der gegebenen Situation im Bestand ist es unvermeidlich, dass zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

1.3. Planungsalternativen

Für die Planung bestehen wegen des direkten räumlichen Bezugs zu den bestehenden Nutzungen keine tauglichen, gleich gut geeigneten Planungsalternativen.

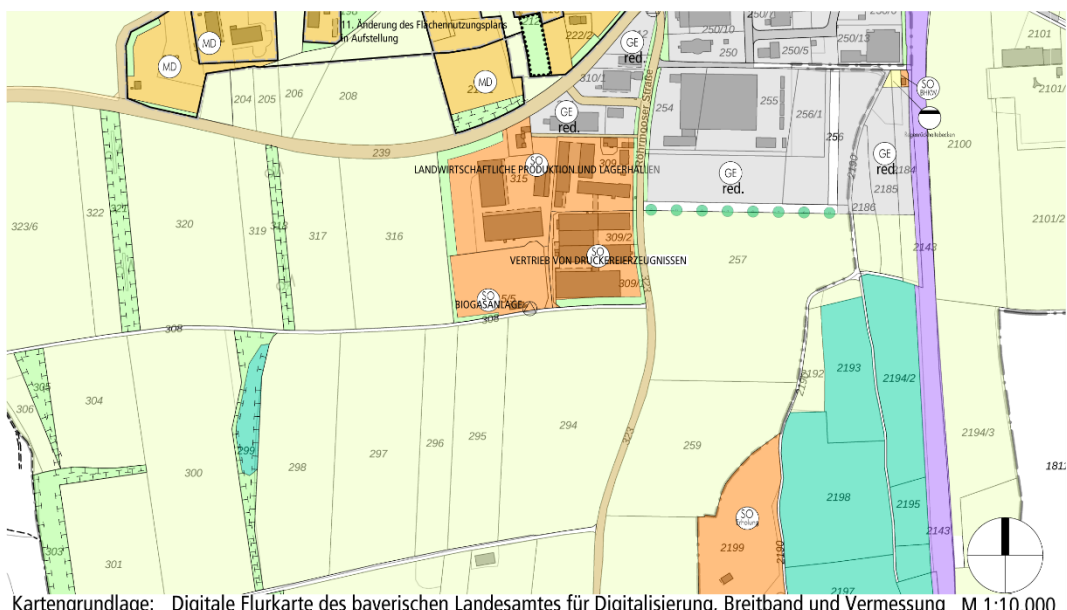
2. Übergeordnete Planungen

2.1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

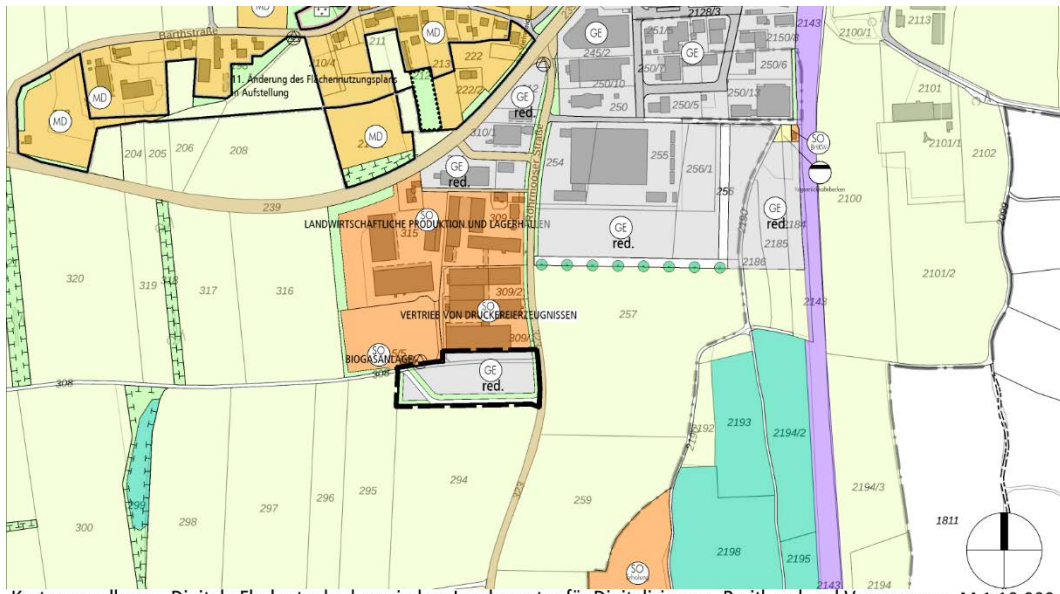
2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Kartengrundlage: Digitale Flurkarte des bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung M 1:10.000
Flächennutzungsplan - Bestand

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan geändert. Das Planungsgebiet wird in der aktuellen Fassung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Kartengrundlage: Digitale Flurkarte des bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung M 1:10.000
Flächennutzungsplan – 12. Änderung

2.3. Angrenzende Bebauungspläne

An das Planungsgebiet grenzen folgende Bebauungspläne an:

- Bebauungsplan „Sondergebiet westlich der Röhrmooser Straße“, 2. Änderung

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 294 TF, 308 TF und 309/1 TF, Gemarkung Pasenbach

3.2. Größe

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,15 ha.

3.3. Bisherige Nutzung und Bebauung

Im Norden des Planungsgebietes wird ein Teil des Sondergebiets „Vertrieb von Druckereierzeugnissen“ mit seiner Ortsrandeingrünung und zugehörigen Parkplätzen genutzt. Direkt angrenzend befindet sich ein bestehender Feldweg. Der übrige Teil des Planungsgebietes wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.4. Umgebung

Im Norden des Planungsgebietes befinden sich die Sondernutzungen „Vertrieb von Druckereierzeugnissen“, „Biogasanlage“ und „Landwirtschaftliche Produktion und Lagerstätten“.

Östlich, südlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.5. Erschließung

3.5.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bestehende Gemeindestraße „Röhrmooser Straße“ und den neu anzulegenden Feldweg erschlossen.

3.5.2. Versorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist gesichert bzw. kann sichergestellt werden.

3.5.3. Entsorgung

In der Röhrmooser Straße befindet sich ein Mischwasserkanal.

3.6. Topografie

Der überplante Bereich weist keine signifikanten Höhenunterschiede auf und ist somit als eben zu betrachten.

3.7. Wasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem Überschwemmungsgebiet.

3.8. Flora und Fauna

3.8.1. Bäume

Innerhalb des Untersuchungsraumes konnten keine Alt- und Biotopbäume nachgewiesen werden.

3.8.2. Gefäßpflanzen

Im Eingriffsbereich sind keine Lebensräume bzw. Wuchsorte streng geschützter Pflanzenarten vorhanden. Dies ergibt sich für den größten Teil der Arten bereits aus der Verbreitungssituation. Für einige, im Naturraum vorkommende Arten sind im Bereich der Vorhaben keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

3.8.3. Vögel

Die an den Flurweg (Flurnummer 108) angrenzende Heckenstruktur ist als Brut- und Nistplatz einzustufen.

Das im Norden angrenzende Gebäude weist keine Brutvorkommen von Haussperling, Rauchschwalbe und evtl. Mehlschwalbe auf.

3.8.4. Säugetiere: Fledermäuse

Es sind keine potenziell geeigneten Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden.

3.8.5. Säugetiere: sonstige Arten

Für streng geschützte Arten (z. B. Biber, Haselmaus etc.) sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Es sind keine Vorkommen entsprechender Arten zu erwarten.

Europäische Vogelarten

Es sind potenziell geeignete Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden.

Amphibien

Es sind keine geeigneten Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden. Auch in größerem Umkreis um das Vorhaben bestehen keine für entsprechende Arten geeigneten Gewässer

3.8.6. Reptilien

Vorkommen streng geschützter Arten sind aufgrund der nicht vorhandenen Lebensräume und des Umfeldes auszuschließen.

3.8.7. Fische

Es sind keine geeigneten Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden. Ein Vorkommen entsprechender Arten ist nicht zu erwarten.

3.8.8. Insekten

Es sind keine geeigneten Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden. Ein Vorkommen entsprechender Arten ist nicht zu erwarten.

3.8.9. Weichtiere

Es sind keine geeigneten Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden. Ein Vorkommen entsprechender Arten ist nicht zu erwarten.

3.9. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und ein Bodendenkmale.

3.10. Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

4. Planungskonzeption

Der Planungskonzeption für die Gewerbegebiete GE red. 1 und 2 ergibt sich aus den bestehenden Strukturen nördlich des Planungsgebiets. Diese Einheiten sind für die ausgeübte und angestrebte Nutzung funktional.

Die bestehende Biogasanlage benötigt für ihren ordnungsgemäßen Betrieb einen größeren Wärmespeicher und weitere Hilfseinrichtungen. Die Planungskonzeption ergibt sich aus den Erfordernissen der technischen Anlagen. Da keine elementaren Betriebsanteile auf der neuen Fläche errichtet werden sollen, ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets ausreichend. Die Ausweisung eines Sondergebiets ist nicht erforderlich.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der von den Eigentümern geplanten Nutzung ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets angezeigt. Die Unterteilung der Gewerbegebiete ist wegen der unterschiedlichen zulässigen Lärmkontingente erforderlich.

Die Reduzierung der Nutzungen ist aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

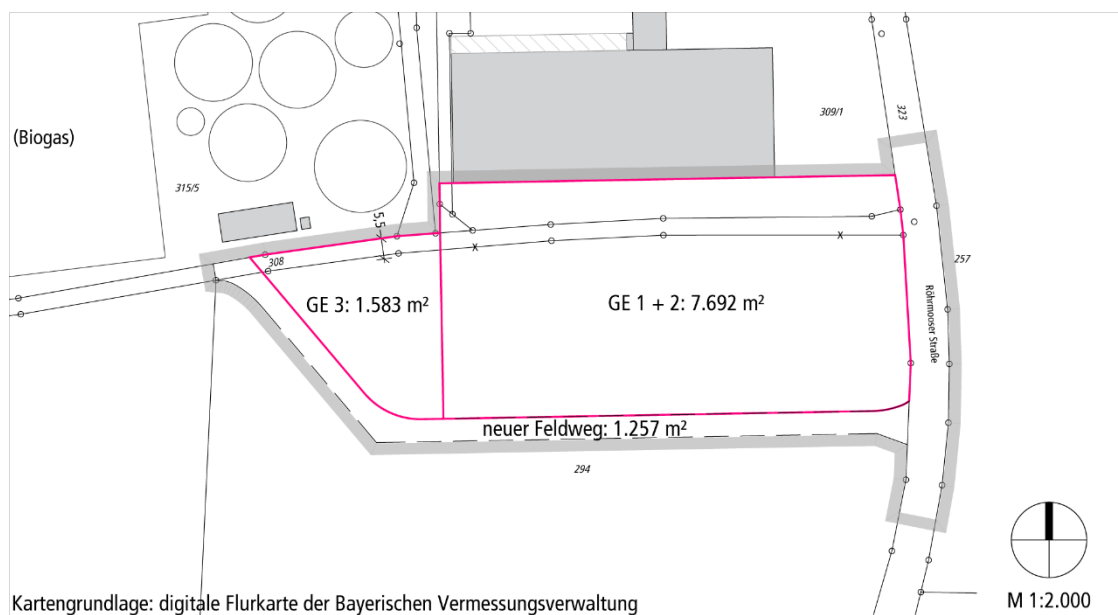
Im Gewerbegebiet 3 (GE red. 3) wird zusätzlich die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB) zugelassen. Dies erfolgt hilfsweise, auch wenn solche Anlagen in Gewerbegebieten zulässig sind.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Grundfläche

Im Planungsgebiet wurde eine maximal zulässige Grundfläche für das gesamte Gewerbegebiet festgesetzt. Lediglich die Grundfläche für die Kapelle wurde separat festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die einzelnen Bereiche liegt bei 0,50 bzw. bei 0,57. Durch die Zufahrten erhöht sich die GRZ auf 0,80. Damit liegt die GRZ innerhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.



Grundstück Nr.	Grundstück Fläche in m²	Grundfläche			Grundflächenzahl	
		Gewerbe	St + Zufahrt	Gesamt	Gewerbe	Gesamt
GE 1 + 2	7.692	4.405	1.778	6.183	0,57	0,80
GE 3	1.583	796	473	1.269	0,50	0,80

5.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhe der neu zu errichtenden Halle orientiert sich am nördlichen Bestand.

Die Höhen für den Wärmespeicher orientieren sich an den technischen Vorgaben.

5.3. Überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1. Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden für Einzelne Häuser festgesetzt. Die Hanglage und der erforderlichen Abstände der Häuser zueinander machen eine stringenter Festsetzung erforderlich. Zu besseren Nutzung der Grundstücke werden Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen. Das zulässige Maß wird zusätzlich durch die zulässige Grundflächenzahl geregelt.

5.3.2. Nebenanlagen

Als Nebenanlagen wurde nur eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die übrigen Zulässigkeiten richten sich nach der BauNVO.

5.4. Dächer

5.4.1. Dachform

Das Satteldach wurde als Regeldachform festgesetzt. Diese Dachform prägt das gesamte Gemeindegebiet. Für die technischen Anlagen sind andere Dachneigung zulässig.

5.4.2. Dachgestaltung

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

5.5. Erschließung

5.5.1. Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird durch die bestehende Gemeindestraßen „Röhrmooser Straße“ und den neu zu errichtenden Feldweg erschlossen.

5.5.2. Versorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Wärme kann sichergestellt werden.

5.5.3. Entsorgung

a) Häusliches Schmutzwasser:

Das im Bereich des Bebauungsplanes anfallende häusliche Schmutzwasser wird innerhalb des Planungsgebietes gefasst und an mehreren Stellen dem bestehenden, gemeindlichen Mischwasserkanal in der Röhrmooser Straße zugeleitet.

b) Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet. Die Versickerung erfolgt im bestehenden Sickerbecken auf Flurnummer 286, Gemarkung Pasenbach, versickert

5.6. Flächenbilanz

Im Umgriff des Bebauungsplans ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

Gesamtfläche Bebauungsplan	11.522 m ²	100,00 %
Gewerbegebiet	9.275 m ²	80,50 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.247 m ²	19,50 %
<i>davon Straßenbegleitgrün</i>	<i>528 m²</i>	<i>4,58 %</i>

5.7. Naturschutz und Grünordnung

5.7.1. Naturschutz

Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2002 in Bayern geltende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 8a BNatSchG) ist bei Verfahren zu Bauleitplänen oder Satzungen nach Baugesetzbuch verpflichtend anzuwenden.

Das Planungsgebiet erweitert die Nutzungen des nördlich gelegenen Sondergebiets. Durch diese Planung ist es erforderlich, die bestehende Heckenstruktur zu roden und am neuen südlichen Ortsrand aufzuforsten. Gleichzeitig wird durch die Planung intensiv genutztes Ackerland in Anspruch genommen.

1. Bestandsbewertung

Schutzgut Boden

Bestand	Intensivgrünland Schnitthecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten Grünflächen innerhalb von Gewerbe-/Sondergebieten
Funktion	Funktion zur Regenwasserentwässerung und Grundwasserneubildung
Bestandsbewertung	Niedrige Wertigkeit; Anlage 2.3 BayKompV Anthropogen überprägter Boden; mittlere Ertragsfähigkeit kein Vorkommen seltener Böden; wenige Funktionen;

Schutzgut Wasser

Bestand	Intensivgrünland Schnitthecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten Grünflächen innerhalb von Gewerbe-/Sondergebieten Keine vorhandenen Oberflächengewässer; kein hoch anstehender Grundwasserspiegel
Funktion	Abflussregelungsfunktion und Funktion für Naturhaushalt (Quantität, Qualität Grundwasser)
Bestandsbewertung	Geringe Wertigkeit; Anlage 2.3 BayKompV keine Oberflächengewässer; kein hoch anstehender Grundwasserspiegel

Schutzgut Klima/Luft

Bestand	Intensivgrünland Schnitthecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten Grünflächen innerhalb von Gewerbe-/Sondergebieten
Funktion	Funktion zum bioklimatischen Ausgleich, Beitrag zur Kaltluftproduktion oder zum Immissionsschutz
Bestandsbewertung	Geringe Wertigkeit; Anlage 2.3. BayKompV geringe geländeklimatische Auswirkung; z.T. Kaltluftentstehungsgebiet, geringe luftverbessernde Wirkung; befindet sich nicht in relevanten Luftaustauschbahnen

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand	Intensivgrünland Schnitthecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten Grünflächen innerhalb von Gewerbe-/Sondergebieten
Funktion	Landschaftsbildfunktion und Funktion zur Naherholung
Bestandsbewertung	geringe Wertigkeit gem. Anlage 2.2. BayKompV Landschaftsraum mit geringer Vielfalt, Eigenart, Schönheit; Keine Bedeutung für Erholung und Landschaftsbild aufgrund von Strukturarmut; keine besondere Geländemorphologie;

Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand	Intensivgrünland Schnitthecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten Grünflächen innerhalb von Gewerbe-/Sondergebieten
Funktion	Vernetzungs- und Lebensraumfunktion
Bestandsbewertung	Geringe Wertigkeit; Anlage 2.1. BayKompV Anthropogen überprägtes Gelände mit geringer Bedeutung als Lebensraum; keine geschützten Artenvorkommen; Heckenstrukturen für Vögel und Reptilien als Fortpflanzungs- und Ruhestätte vorhanden

Als unmittelbare Eingriffsflächen werden die Bereiche in Ansatz gebracht, die direkt verändert und überbaut werden. Die derzeitige Nutzung ist nach Biotopwertliste zur Anwendung der Bayrischen Kompensationsverordnung (BayKompV) in

- Intensivgrünland (G11)
- Schnithecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (B141)
- Grünflächen innerhalb von Gewerbe-/Sondergebieten (X2)

eingeteilt. Dies entspricht einer Wertigkeit des Bestandes von 3 (G11) bzw. 1 (X2) bzw. 5 (B141) Biotopwertpunkten.

2. Geplante Veränderungen, Auswirkungen und Erheblichkeit sowie Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Durch die geplante Bebauung entstehen insgesamt versiegelte Flächen von ca. 7.715 m².

Schutzgut Boden

Art des Eingriffs	Beseitigung von Intensivgrünland und Gehölzstrukturen im Siedlungsgebiet
Auswirkungen	Veränderung der Bodenstruktur bzw. des Bodengefüges, Versiegelung
Minimierungsmaßnahmen	Größtmögliche Reduzierung des Neuversiegelungsgrades Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich Rasenansaat in den unbefestigten, nicht bepflanzten Bereichen des Gebäudeumfeldes

Schutzgut Wasser

Art des Eingriffs	Beseitigung von Intensivgrünland und Gehölzstrukturen im Siedlungsgebiet
Auswirkungen	Verringerte Niederschlagsentwässerung, reduzierte Grundwasserneubildung
Minimierungsmaßnahmen	Anordnung der Baukörper so, dass der Abfluss des Schichtwassers nicht behindert wird Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich Rasenansaat in den unbefestigten, nicht bepflanzten Bereichen des Wohnumfeldes Versickerung des Oberflächenwassers im Straßenraum durch begleitende Grünstreifen

Schutzgut Klima/Luft

Art des Eingriffs	Versiegelung von Intensivgrünland und Beseitigung von Gehölzstrukturen im Siedlungsgebiet
Auswirkungen	kaum Auswirkungen auf Grund der Flächenverhältnisse
Minimierungsmaßnahmen	Reduzierung der Veränderungen des Klein- und Mesoklimas durch die Beschränkung von Versiegelungen auf das notwendige Minimum, verbunden mit den Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser wo möglich

Schutzgut Landschaftsbild

Art des Eingriffs	Errichtung von Gewerbe und Wegen
Auswirkungen	Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung
Minimierungsmaßnahmen	Wirksame Durchgrünung der Grundstücksflächen Verwendung standorttypischer Gehölzarten Minimierung der baulichen Dichte Einbindung des Baugebiets durch Ortsrandeingrünung

Schutzgut Arten und Lebensräume

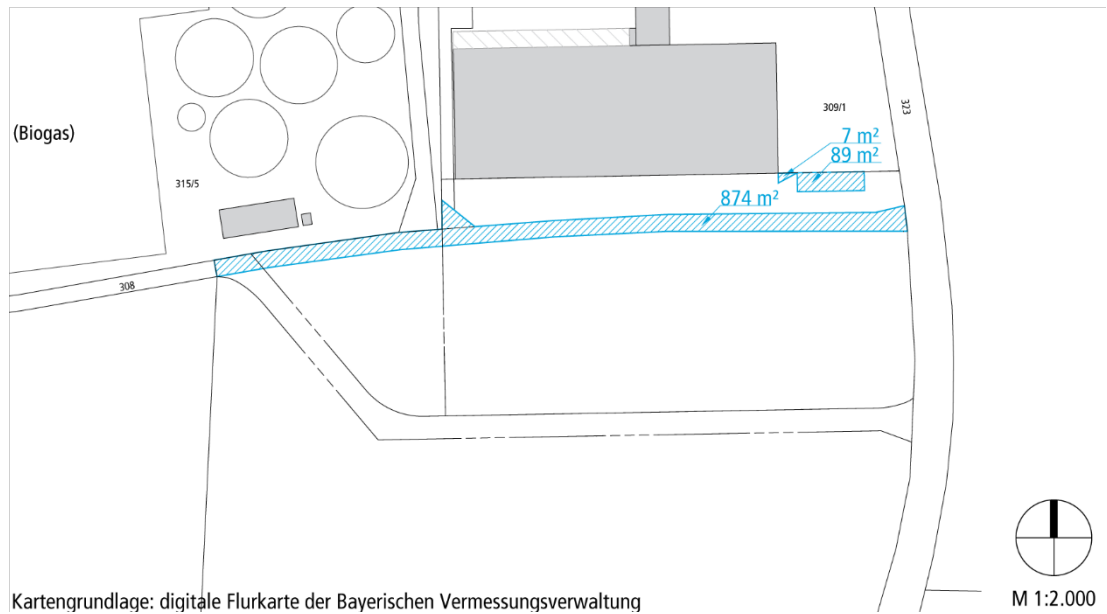
Art des Eingriffs	Beseitigung von Intensivgrünland und Gehölzstrukturen im Siedlungsgebiet
Auswirkungen	Störung potenzieller Vernetzungsstrukturen Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, Reptilien und Fledermäuse
Minimierungsmaßnahmen	Durchgrünung des Baugebiets entlang der Straßen und Wege Ortsrandeingrünung Verwendung standorttypischer Gehölzarten Schaffung neuer Lebensraumbereiche für Tiere und Pflanzen

Beeinträchtigung der flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen nach Anlage 3.1 Spalte 3 BayKompV:

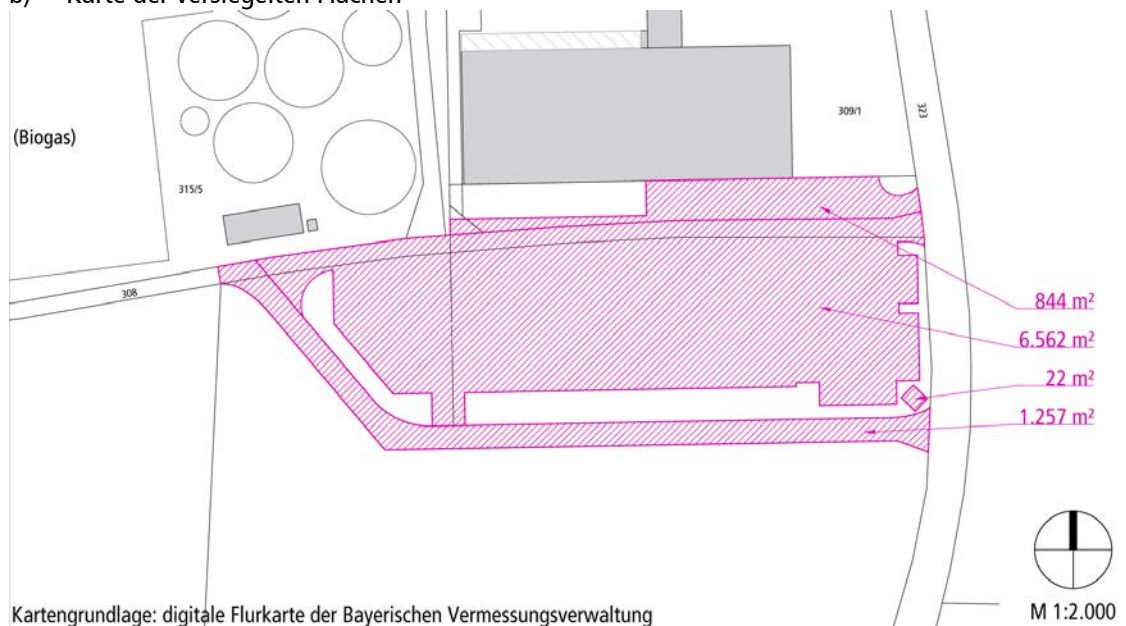
Für Eingriffsflächen, die vollständig versiegelt werden oder nach vorübergehender Inanspruchnahme nicht dem Ursprung nach wiederhergestellt werden, ist der Beeinträchtigungsfaktor 1 zu wählen. Für Flächen, die mit ≥ 4 Wertepunkten bewertet werden und dem Ursprung nach wiederhergestellt werden ist der Beeinträchtigungsfaktor 0,4 zu wählen. Wird eine Fläche mit < 4 Wertepunkten durch eine Maßnahme mit gleicher Wertigkeit ersetzt und der Zustand innerhalb einer Frist von 3 Jahren hergestellt ist der Eingriff nicht erheblich.

3. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

a) Karte der Versiegelungen im Bestand



b) Karte der versiegelten Flächen



c) Zusammenstellung der versiegelten Flächen

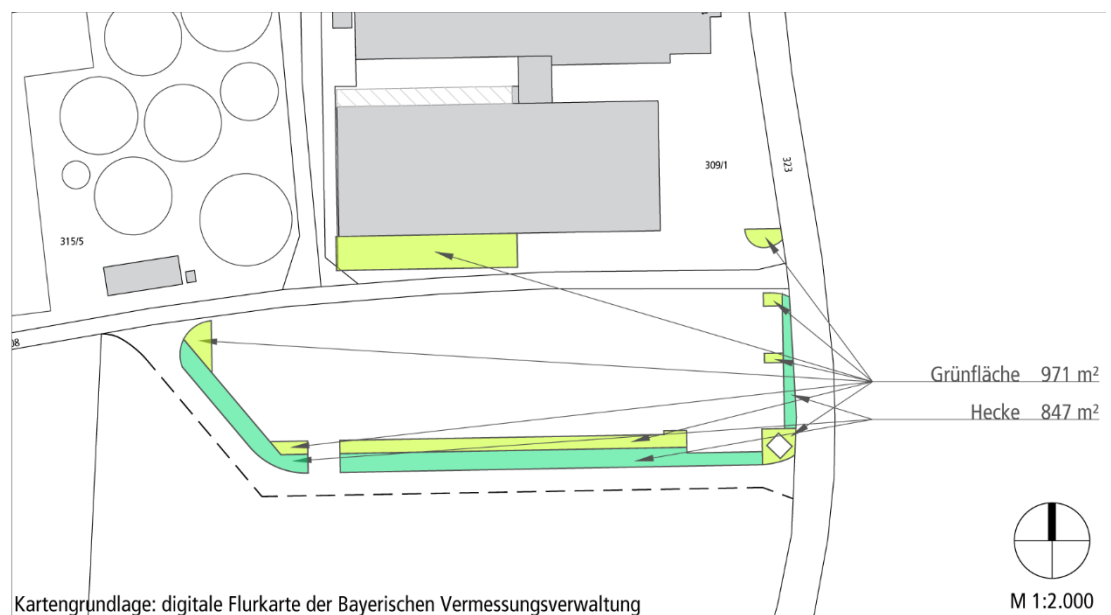
Versiegelung Planung	8.685 m²
Gewerbegebiet	7.428 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.257 m²
Versiegelung Bestand	- 970 m²
Private Verkehrsflächen	96 m²
Öffentliche und private Verkehrsflächen	874 m²

Summe: 7.715 m²

d) Eingriff in ökologische Flächen



e) Ökologische Flächen nach Planung



f) Zusammenstellung der Eingriffsflächen

Ökologische Flächen nach Planung	- 1.818 m²
Hecken	847 m²
Zu begrünende private Flächen	971 m²
Eingriff in ökologische Flächen	9.318 m²
Hecken	825 m²
begrünte private Flächen	145 m²
Flächen für Landwirtschaft	8.348 m²

Summe:	7.500 m²
--------	----------

g) Kompensationsbedarf

Kompensationsbedarf=Wertpunkt (Ausgangszustand) * Beeinträchtigungsfaktor [1/m²] * Fläche
[m²] = Wertpunkte

1 Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume (§7 Abs. 2 Satz 1 BayKompv)				Bezugsraum			
Code	Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in Wertpunkten	Vorhabenbezogene Wirkung	Betroffene Fläche (m²)	Beeinträchtigungsfaktor (Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung)	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
	Bezeichnung						
Errichtung von Gebäuden, Straßen und Wegen							
G11	Intensivgrünland		3	Versiegelung	6967	1	20901
X2	Gewerbegebiete (inkl. typische Freiräume)		1	Versiegelung	145	1	145
B141	Schnitthecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten		5	Rodung	825	1	4125
Summe Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten							25171

4. Ermittlung des Kompensationsumfangs der Aufwertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)

2 Kompensationsumfang der Aufwertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)									
Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichtigung Prognosewert *	Fläche (m²)	Aufwertung	Kompensationsumfang in WP
Ausgleichsfläche Fl.Nr.86, Gemarkung Obermarbach									
G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	-1	995	8	7960
Ausgleichsfläche Fl.Nr.620, Gemarkung Alبرزell									
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	3	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	-1	2155	8	17240
Summe Kompensationsumfang der Aufwertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten								25200	
Übrige Summe Kompensationsbedarf nach Abzug Kompensationsumfang der Aufwertung								Überkompensation von 29	

* erhöhter Entwicklungszeitraum bis zur vollständigen Funktionserfüllung (§ 8 Abs. 1 in Verbindung mit Anlage 3.2 BayKompV)

Es erfolgt eine relative Aufwertung von 25.200 Wertpunkten.

5. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Gemäß §15 Abs. 2, Sätze 2 und 3 BNatschG werden dem Kompensationsbedarf entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

6. Maßnahmenbeschreibung

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden zum einen auf der Flurnummer 86, Gemarkung Obermarbach, angelegt.

Die Maßnahmen erfolgen im Anschluss an bereits ausgeführte Maßnahmen auf dem Grundstück.

Als Ausgleich für die Eingriffe dient ein ehemaliges Intensivgrünland, welches in eine artenreiche Blütenwiese mit lockerer Bepflanzung von Bäumen in Form einer Streuobstwiese zur Erhöhung der Artenvielfalt und des Nahrungsangebots für Bienen umgewandelt werden soll.

Für die Wieseneinsaat ist standortgerechtes Saatgut von zumindest süddeutscher Herkunft zu verwenden

Die weitere Ausgleichsfläche wird auf Flurnummer 620, Gemarkung Alberzell, in Form einer extensiven, artenreichen Blütenwiese erbracht. Dabei ist der Boden zuvor abzumagern.

7. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Durch die im Bebauungsplan geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die hier aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen in einem Gesamtumfang von 3.150 m² ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft kompensiert werden.

5.7.2. Grünordnung

Ziele der Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, die bestehende Heckenstruktur nach Norden zu verlagern. Dadurch soll die Ortsrandeingrünung und der Lebensraum für potenziell vorkommende Arten erhalten werden.

Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung und zum Naturschutz

1. Zu begrünende private Grundstücksflächen

Die zu begrünenden Flächen sichern teilweise die Funktionsfähigkeit des Bodens und der angrenzenden Heckenstrukturen.

2. Bäume zu pflanzen

Im Bereich der Stellplätze werden zu pflanzende Bäume festgesetzt. Dies soll dem Aufheizen der Stellplatzflächen in den Sommermonaten entgegenwirken und damit zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Nutzung regenerativer Energie

Die Nutzung regenerativer Energien ist im Prinzip den Bauherren überlassen. Der Betreiber der Biogasanlage strebt an, das Gebiet mit Nahwärme und gegebenenfalls mit Strom zu versorgen.

5.8. Besonderer Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist aufgrund der überwiegend bebauten Flächen und der intensiv genutzten Äcker in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dachau nicht erforderlich.

6. Immissionsschutz

6.1. Lärm-Immissionen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde hinsichtlich des Gewerbelärms die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 09.12.2025 mit der Auftrags-Nr. 9298.1 / 2025 – JB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Der Gliederung des Gebietes liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Kommune möchte mit der vorliegenden Planung nahe der schutzbedürftigen Nutzungen Ansiedlungen mit geringerem und in aller Regel weniger kritischem Emissionsverhalten realisieren, während immissionsschutzrechtlich vermehrt kritischere Nutzungen im zentralen/ abgerückten Bereich vorgesehen sind.

Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

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

7. DIN-Normen

Die im Text zitierten Normen können im näheren Umfeld bei folgenden Normauslegestellen kostenfrei eingesehen werden:

- Deutsches Patent und Markenamt
Auslegestelle
Zweibrückenstraße 12
80331 München
Telefon: 089 2195-3435
Telefax: 089 21495-2221
E-Mail: elmar.schmid@dpma.de
<http://www.dpma.de>
- Hochschule München Bibliothek
Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien
Lothstraße 13 D
80335 München
Telefon: 089 1265-1207
Telefax: 089 1265-1187
E-Mail: bibliothek@bib.fh-muenchen.de
<http://www.fh-muenchen.de>
- Technische Universität München
Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien
Arcisstraße 21
80333 München
Telefon: 089-289-23333
Telefax: 089 289-28622
E-Mail: infocenter@ub.tum.de
<http://www.ub.tum.de>

In allen DIN-Normen-Auslegestellen kann man nach DIN-Normen und anderen technischen Regeln recherchieren und das vollständige Deutsche Normenwerk kostenfrei einsehen. Die Normen sind in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.