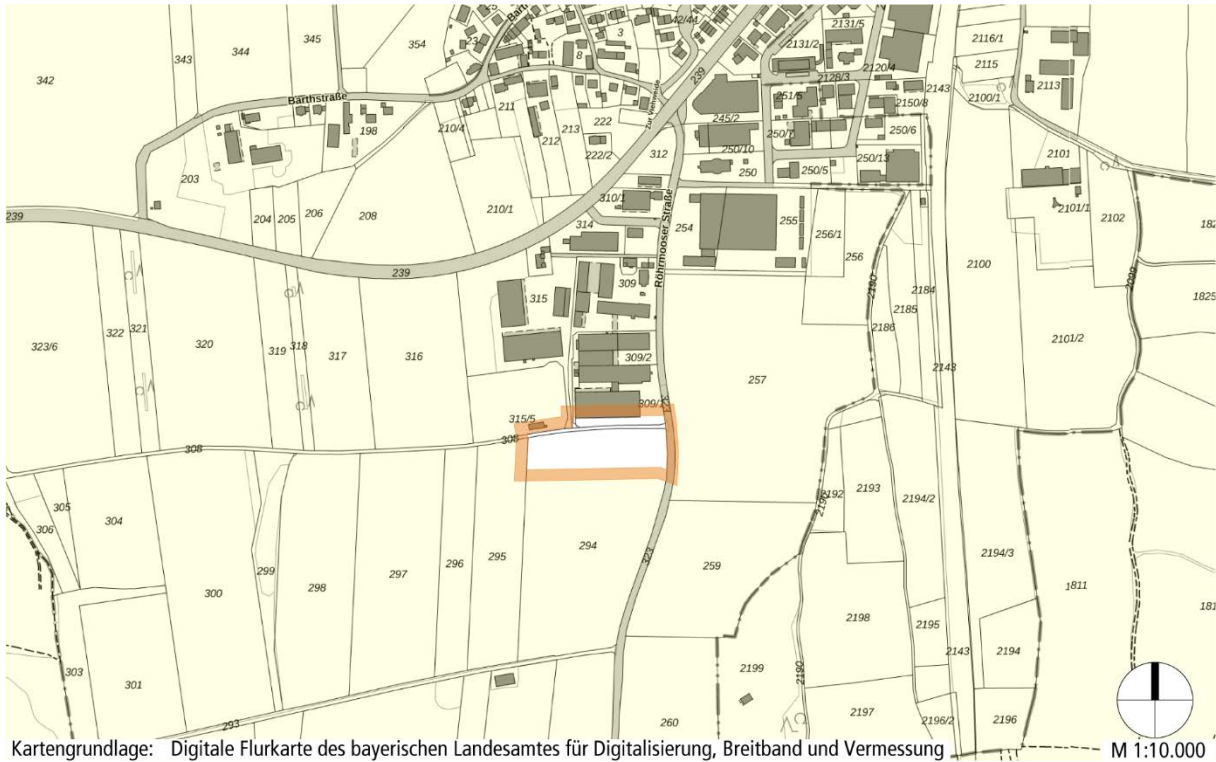




GEMEINDE VIERKIRCHEN

12. Änderung des Flächennutzungsplans



Grundsätzlich bleibt es bei der Begründung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vierkirchen vom 31.10.2000.

Planungsstand:

22.01.2026

Verfahrensstand:

22.01.2026

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

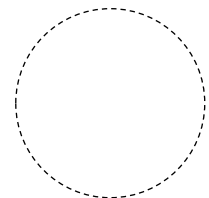
Web: www.werner-schaffner.de



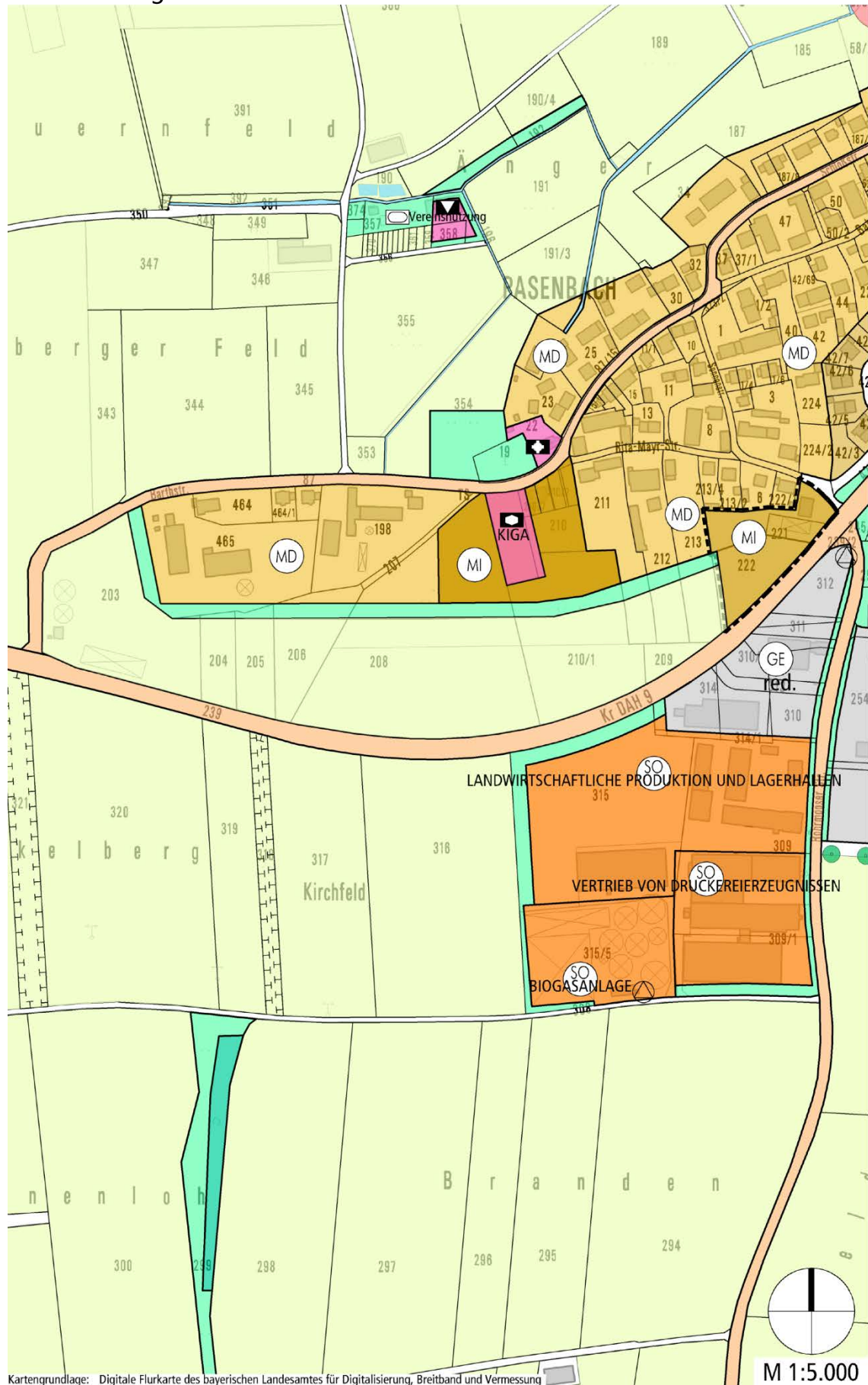
ARCHITEKTURBÜRO
WERNER SCHAFFNER

Ausgefertigt am

.....
Harald Dirlenbach, 1. Bürgermeister



A. Planzeichnung - Bestand



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiete



Mischgebiete



Gewerbegebiete



Sondergebiete z. B. für Landwirtschaftliche Produktion und Lagerhallen

red. Baugebiet in der Art der Nutzung reduziert

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs,



Kirche

Verkehrsflächen



Strassenverkehrsflächen



untergeordnete Straßen, Wege und Plätze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Trafostation

Grünflächen



Grünflächen



Friedhof



Bäume



Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft



Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungsflächen

C. Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Vierkirchen hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 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 der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen in der Fassung vom 30.08.2018 erfolgte mit Schreiben vom mit Fristsetzung bis zum
- 4) Zu dem Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5) Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Vierkirchen, den

1. Bürgermeister Harald Dirlenbach

- 6) Die Gemeinde Vierkirchen hat mit Beschluss vom die 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom festgestellt.

Vierkirchen, den

1. Bürgermeister Harald Dirlenbach

- 7) Das Landratsamt Dachau hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom Az.: gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Vierkirchen, den

1. Bürgermeister Harald Dirlenbach

- 8) Die Erteilung der Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Vierkirchen, den

1. Bürgermeister Harald Dirlenbach

D. Begründung

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Vierkirchen besitzt für ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung einen gültigen Flächennutzungsplan, der seit dem 31.10.2000 rechtswirksam ist.

Der Flächennutzungsplan wurde bis heute zehnmal geändert. Das Verfahren zur 6. Änderung wurde eingestellt und wird nicht weiterverfolgt. Das Verfahren zur 11. Änderung ist noch nicht abgeschlossen.

2. Lage und Beschreibung der Änderungsfläche

Die Änderungsfläche liegt im Gemeindegebiet Vierkirchen, Gemeindeteil Pasenbach, im Landkreis Dachau. Sie umfasst den Bereich westlich der Röhrmooser Straße.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Vierkirchen weist für den Geltungsbereich der 12. Änderung zum Teil landwirtschaftliche Flächen sowie ein Sondergebiet aus.

Die Größe der Änderungsfläche beträgt ca. 1,13ha.

3. Grund- und Oberflächenwasser

Der Grundwassertand liegt ca. zwischen 2,5 m und 4,0 m unter der Geländeoberkante.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des wassersensiblen Bereichs von Pasenbach.

4. Standortalternativen/ Standortauswahl - Zersiedelung der Landschaft

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach dem Grundsatz 3.3 des LEP Bayern soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Nach dem Ziel 3.3 sollen Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

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

Für die Standortfindung wurden folgende Aspekte berücksichtigt und realisiert:

- Anbindung an bereits vorhandene Verkehrswege
- Ausreichender Abstand landwirtschaftlichen Betrieben
- Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft.

5. Ziel und Zweck der Planung, Gebietsausweisung

Der Planungskonzeption für das Gewerbegebiet ergibt sich aus den bestehenden Strukturen nördlich des Planungsgebiets. Diese Einheiten stehen für die ausgeübte und angestrebte Nutzung in einem funktionalen Zusammenhang.

Der bestehende Vertrieb von Druckereierzeugnissen benötigt für seinen Betrieb eine Erweiterungsfläche.

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.

6. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Der Umweltbericht liegt als Anlage zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan bei.

7. Landschaftsplan

7.1. Ziele des Landschaftsplans

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist im überplanten Bereich der Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Begrünung entlang der Röhrmooser Straße und am südlichen Rand des Gewerbegebiets festgelegt. Die Begrünung ist ortsbildprägend und unterstützt den nachhaltigen Artenschutz.

7.2. Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Landkreis Dachau (ABSP)

Das ABSP Landkreis Dachau trifft für die betroffenen Flächen keine Zielaussagen.

7.3. Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebietes

7.3.1. Naturräumliche Lage

Der überplante Bereich gehört der naturräumlichen Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Donau und Isar (062-A) des Donau-Isar-Hügellandes (062) an (nach Meynen & Schmithüsen, 1953-62).

7.3.2. Topographie und räumliche Lage

Der überplante Bereich befindet sich auf nahezu ebenem Gelände (ca. 500 m ü. NN) im Gemeindeteil Pasenbach der Gemeinde Vierkirchen, westlich der Röhrmooser Straße.

7.3.3. Potentiell natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation gibt SEIBERT (1968) für das Planungsgebiet die Südbayern-Rasse des reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum typicum) an.

7.3.4. Schutzgebietskategorien

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotop- oder Schutzgebiete dargestellt.

7.3.5. Landnutzung, Freiraum- und Biotopstrukturen

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Dazwischen treten keinerlei Biotop- oder Freiraumstrukturen auf.

Die vorhandenen Hecken haben eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt besitzt das Gebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Der überplante Bereich liegt im Übergangsbereich von Siedlung und einem überwiegend agrarisch genutzten Landschaftsraum.

7.3.6. Bestandsbewertung

Das überplante Gebiet liegt am Rand eines überwiegend agrarisch geprägten Raumes.

Der Standort, auf dem bereits intensive landwirtschaftliche Produktion und Gewerbe betrieben wird, weist keinerlei erhaltenswerte Strukturen auf, sowohl in Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotope als auch auf das Landschaftsbild. Der Standort ist derzeit von Süden, Norden und Westen einsehbar.

Das Planungsgebiet kennzeichnen überprägte Bodenstrukturen sowie bereits beeinträchtigte Bodenwasserfunktionen infolge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

7.3.7. Konfliktbereiche

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Vertriebs von Druckereierzeugnissen ergeben sich Konfliktbereiche insbesondere mit den Schutzgütern.

- Boden und Wasser
- Natur und Landschaft sowie
- Landschaftsbild/Mensch.

Auf den Erweiterungsflächen gehen teilweise bereits überprägte Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren. Gleiches gilt für den Bodenwasserhaushalt. Innerhalb des Planungsgebietes herrschen allerdings grundwasserunbeeinflusste Böden vor.

Das Landschaftsbild wird mittelbar durch die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude beeinträchtigt, allerdings in einer Lage, die infolge des unmittelbaren Anschlusses an bestehende Bebauung (Gewerbe) in weiten Teilen nur geringfügig wahrnehmbar sein wird.

7.3.8. Ziele und Maßnahmen

Aus den vorgenannten Konflikten ergeben sich die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen und Ziele, um die Wohnbebauung landschaftsverträglicher zu gestalten.

Wichtiges Ziel an diesem Standort ist die optimale Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine wirksame Ortsrandeingrünung, um die Wahrnehmbarkeit der Gebäude von der Süd- und Südwestseite zu reduzieren.

7.3.9. Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs wird daher eine umfangreiche Eingrünung vorgenommen. Diese kommt nicht zuletzt dort vorkommenden Tier- und Pflanzenarten als Rückzugsbereich zugute.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen der Boden- bzw. Bodenwasserfunktionen wird in den unbefestigten, unbepflanzten Bereichen Rasen angesät.

Trotz der geplanten umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von baulichen Eingriffen verbleiben unvermeidbare Eingriffe, die gemäß BayNatSchG auszugleichen sind. Dies wird in

Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie nach dem Leitfaden des Bayerischen Umweltministeriums (2021) geregelt.

Die exakte Bewertung und Ermittlung erfolgt in dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan.

8. Immissionsschutz

8.1. Gewerbe- und Verkehrslärm

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

Für den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair 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.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Bezeichnung der (Teil-) Fläche des Gewerbegebietes	Fläche [m²]	Emissionskontingent L _{EK} [dB(A)/m²]	
		Tag (06-22 Uhr)*	Nacht (22-06 Uhr)*
GEE1	5.563	60	45
GEE2	2.129	60	45
GEE3	1.707	61	46

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 immissionsrechtlich 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.

- 8.2. 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.

9. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz und einen neuen gemeindlichen Feldweg.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Versorgung

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist gesichert.

10.2. 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 auf den befestigten Flächen des westlichen Teils des nördlich gelegenen Bestands anfallende Niederschlagswasser wird gefasst, über einen Regenwassersammler zu einer zentralen Sickermulde südlich des Planungsbereiches geleitet und dort in den Untergrund versickert.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über diesen Regenwassersammler.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

12. Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

13. Sonstiges

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Vierkirchen mit den bisher erfolgten Änderungen.