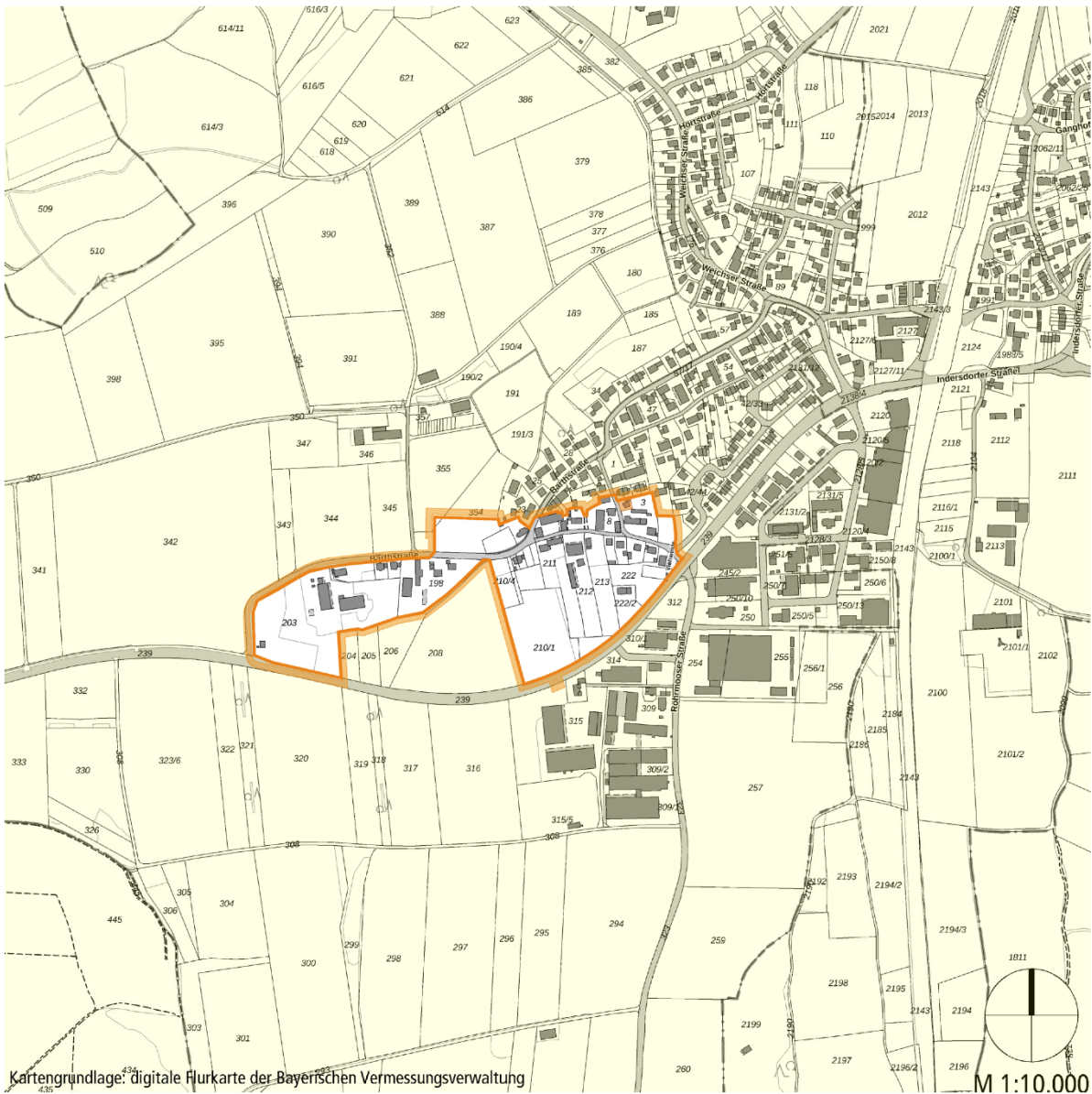




GEMEINDE VIERKIRCHEN

Bebauungsplan „Pasnach zwischen Kreisstraße und Barthstraße/Rita-Mayr-Straße“ mit Grünordnungsplan



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
E-Mail: 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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 23.04.2026

C Festsetzungen durch Text vom 23.04.2026

D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text vom 23.04.2026

Beigefügt:

1. Begründung vom 23.04.2026
2. Umweltbericht vom 23.04.2026
- 3. Zusammenfassende Erklärung**
4. Artenschutzrechtliche Vorabschätzung vom 26.04.2024, Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe
5. Gehölzbeurteilung vom 02.05.2024, Architekturbüro Werner Schaffner
6. Schalltechnische Untersuchung 8872.1 / 2024 - JB vom 07.11.2024 des Ingenieurbüros Kottermair GmbH
7. Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 30.08.2018 mit der Auftrags-Nr. 6456.0 / 2018 – JB (Pasenbach Süd Nr. 2)
8. Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen 24-09-18-FR vom 28.03.2025 **des Ingenieurbüros iMA Richter & Röckle**

In diesem Gutachten wurden folgende Gutachten fortgeschrieben:

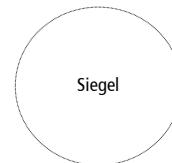
- Immissionsprognose K1208-23072-A-REV 2, vom 28.11.2023, des Ingenieurbüros Kottermair GmbH mit Modern Testing Services (Germany) GmbH
 - Immissionsprognose K1208-23072-B-REV 2, vom 28.11.2023, des Ingenieurbüros Kottermair GmbH mit Modern Testing Services (Germany) GmbH
 - Immissionsprognose K1208-23072-C-REV 2, vom 28.11.2023, des Ingenieurbüros Kottermair GmbH mit Modern Testing Services (Germany) GmbH
 - Immissionsprognose K1208-23072-E, vom 28.11.2023, des Ingenieurbüros Kottermair GmbH mit Modern Testing Services (Germany) GmbH
9. Baugrunderkundung/Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik vom 17.06.2024, Nr. B231616
 10. Baugrunderkundung/Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik vom 07.08.2018, Nr. B181317

A Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Vierkirchen hat in der Sitzung vom 21.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2023 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 18.07.2024 hat in der Zeit vom 26.07.2024 bis 06.09.2024 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 18.07.2024 erfolgte mit Schreiben vom 23.07.2024 mit Fristsetzung bis zum 06.09.2024.
- 4) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 5) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom bis beteiligt.
- 6) Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 7) Zu dem geänderten 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.

Vierkirchen, den

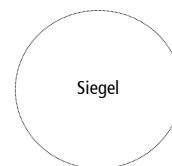
Harald Dirlenbach
1. Bürgermeister



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

Vierkirchen, den

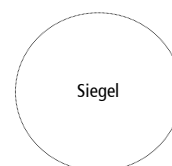
Harald Dirlenbach
1. Bürgermeister



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

Vierkirchen, den

Harald Dirlenbach
1. Bürgermeister



B Planzeichnung vom **23.04.2026**

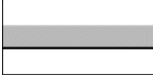

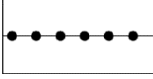
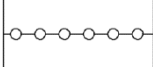
Die Planzeichnung befindet sich auf einem gesonderten Blatt.

- B 1 Blatt mit der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 (Plan 1)
- 1 Blatt mit der Darstellung der Grenzen der Planungsabschnitte und des wassersensiblen Bereichs (Plan 2)




Planzeichenerklärung

Festsetzungen

1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2.  Grenzen der Planungsabschnitte, z. B. Planungsabschnitt 1
- 1.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen
- 1.4.  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlagen der Hauptgebäude und Vollgeschosse


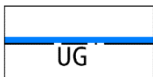

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1.  Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- 2.2.  Flächen für den Gemeinbedarf nach Festsetzung in der Planzeichnung
- 2.3.  Kirchliche Zwecke

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. GRZ 0,4 Geschossflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: z. B. 0,4
- 3.2. II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: z. B. höchstens zwei (II)
- 3.3. I D Dachgeschoss
- 3.4. OK 485,00 Höhenlage der Hauptgebäude über NN in Metern, z. B. 485,00 Meter
- 3.5. $\text{---}11,0\text{---}$ verbindliche Maßangabe in Metern, z. B. 11,0 Meter

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1.  Baugrenze
- 4.2.  Baugrenze für das Untergeschoss und unterirdische Anlagen
- 4.3.  Flächen für Nebenanlagen
- 4.3.1. NA Nebenanlagen
- 4.3.2. St Stellplätze
- 4.3.3. Ga Garagen
- 4.3.4. TGa Tiefgaragen

4.3.5. AS Sammelanlage für Abfall

4.3.6. Aw Abfallwertstoffbehälter

4.4.  Ausschluss von Nebenanlagen


4.5.  Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

5. Verkehrsflächen


5.1.  Öffentliche Straßenverkehrsflächen

5.2. P Öffentliche Parkplätze

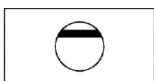
5.3.  Straßenbegleitgrün

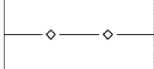
5.4.  Straßenbegrenzungslinie

6. Ver- und Entsorgung

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

6.2.  Elektrizität

6.3.  Abwasser

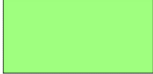
6.4.  Unterirdische Hauptversorgungsleitung

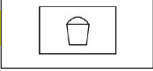
7. Flächen für die Landwirtschaft

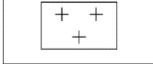
7.1.  Landwirtschaftliche Fläche


8. Grünordnung


8.1.  Private Grünfläche

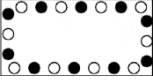
8.2.  Öffentliche Grünfläche

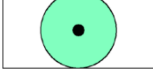
8.3.  **Spielplatz**

8.4.  Friedhof

8.5.  Ausgleichsfläche

8.6.  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.7.  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern


8.8.  Erhalt: Bäume

8.9.  Erhalt: Hecken


8.10.  Anpflanzen: Bäume


8.11.  Anpflanzen: Hecken

9. Flächen für Aufschüttungen

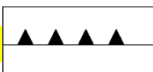
9.1.  Flächen für Aufschüttung zum Angleich des Geländes


9.2.  Böschung

9.3.  Stützmauer

9.4.  Höhe der festgesetzten Aufschüttungen

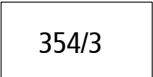
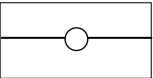




10. Immissionsschutz

10.1.  **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Verkehrslärm**

10.2.  **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Gewerbelärm**

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

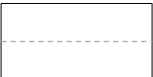

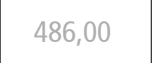
1. Kartengrundlage

- 1.1.  Flurnummer, z. B. 354/3
- 1.2.  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.3.  Grenze des Gemeindegebiets
- 1.4.  Bestehendes Hauptgebäude
- 1.5.  Bestehendes Nebengebäude
- 1.6.  Öffentliches Gebäude


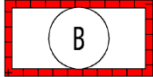

2. Neuordnung der Grundstücke

- 2.1.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3. Topografie – Bestandsgelände

- 3.1.  Höhenlinie 0,5 m
- 3.2.  Höhenlinie 1,0 m
- 3.3.  Höhenangabe über NN, z. B. 486,00 m

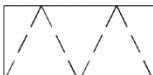
4. Regelungen für den Denkmalschutz

- 4.1.  Einzelanlage D-1-74-150-12
- 4.2.  Bodendenkmal D-1-7634-0164
- 4.3.  Bodendenkmal-Vermutung – Straße der römischen Kaiserzeit von Augsburg ins Isartal

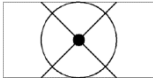
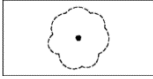
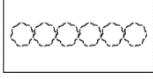

5. Wasserwirtschaftliche Belange

- 5.1.  Wassersensibler Bereich



6. Verkehrsrechtliche Belange

- 6.1.  Anbaufreie Zone entlang der Kreisstraße gemäß Art. 23 BayStrWG

7. Grünordnung und Naturschutz

- 7.1.  Zu beseitigende Bäume
- 7.2.  erhaltenswerte Bäume außerhalb des Geltungsbereichs
- 7.3.  Hecken und Sträucher außerhalb des Geltungsbereichs
- 7.4.  Biotopflächen, z. B. Ökofläche ID 616

8. Sonstige

- 8.1.  Lage der Geländeschnitte mit Nummerierung, z. B. Schnitt A
- 8.2.  Grenze angrenzender Bebauungspläne

C Festsetzungen

1. Planungsabschnitte

Die Planungsabschnitte 1, 3 und 5 sind einfache Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Planungsabschnitte 2, 4 und 6 sind qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

2. Art der baulichen Nutzung

In den festgesetzten Dorfgebieten nach § 5 BauNVO sind Ausnahmen nach Absatz 3 (Vergnügungsstätten) unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen baulichen Anlagen (z. B. Terrassen), der Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Abweichend der Bestimmungen von Absatz 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl bei Betrieben nach § 5 Absatz 2 Ziffern 1, 2, 5, 6 und 8 BauNVO und Mehrfamilienhäusern nach § 5 Absatz 2 Ziffer 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Ausnahme gilt nicht für Reihen- und Doppelhäuser.

4. Geschosse

4.1. Dachgeschoss

Die mit Planzeichen 3.3 festgesetzten Vollgeschosse sind als Dachgeschoss auszubilden.

Vollgeschosse im Dachgeschoss sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens $\frac{2}{3}$ ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Hierbei sind die Bruttomaße ausschlaggebend, d. h. gemessen wird am Schnittpunkt der Außenhaut des Daches.

4.2. Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

4.2.1. Höhenlage der Hauptgebäude

Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Hauptgebäude bezieht sich auf die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoss bzw. der Bodenplatte. Sie kann um 0,30 Meter über- bzw. unterschritten werden.

4.2.2. 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.

Bei Gebäuden, die an talseitigen Gebäudeseiten ein zusätzliches Vollgeschoss ausbilden können, gilt die dort entstehende Anzahl der Vollgeschosse.



Systemskizze Vollgeschosse in Hanglage

Für bauliche Anlagen gelten folgende Höhen als Höchstmaß:

- | | |
|----------------------------------|--------|
| 1) Bei I + I D | 4,50 m |
| 2) bei II | 6,50 m |
| 3) bei II + I D | 7,50 m |
| 4) bei III | 9,50 m |
| 5) bei Garagen und Nebengebäuden | 3,00 m |
| 6) bei Gartenhäusern | 2,30 m |

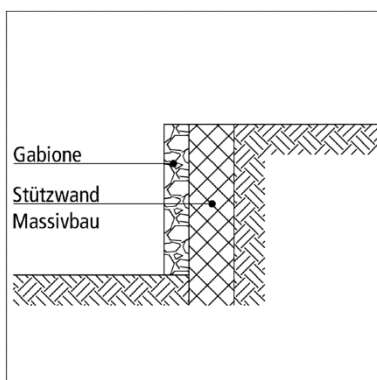
Bei der Ausführung als begrüntes Flachdach oder begrüntes flachgeneigtes Dach darf die maximale Wandhöhe der Gebäude (Ziffer 2 und 4) durch die Attika um 0,50 m, bei Garagen und Nebenanlagen (Ziffer 5) um 0,30 m überschritten werden.

Bei Gebäuden, bei denen der Geländesprung durch das Gebäude abgefangen wird, und talseitig kein Vollgeschoss entsteht, darf talseitig die Rohdecke über dem Keller bis zu 1,30 m über dem Gelände liegen.

4.2.3. Stützmauern

Stützmauern zum Abfangen von Geländesprüngen sind bis zu einer Höhe von 1,25 Metern zulässig. Diese Höhenbeschränkung ist nicht auf die durch das Planzeichen 9.3 festgesetzte Stützmauer anzuwenden. Diese ist in ihrer Höhe auf das bautechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

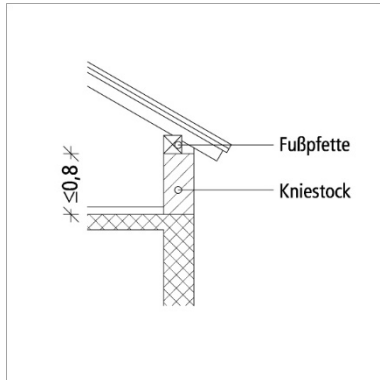
Stützmauern sind als Trockenmauern, Gabionen oder als Massivbau mit einer Gabione als Wandverkleidung oder einer Vormauerung aus Natursteinen zu errichten.



Systemskizze Wandverkleidung

4.2.4. Kniestöcke

Kniestöcke sind ausschließlich bei Gebäuden zulässig, deren oberstes Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Die Höhe des Kniestockes wird von Oberkante Rohdecke über dem darunterliegenden Geschoss bis Unterkante Fußpfette der Dachkonstruktion gemessen. Sie darf maximal 0,80 m betragen.



Systemskizze zur Definition des Kniestocks

5. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

5.1. Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

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

Bei Wohnungen dürfen die Baugrenzen durch Lichtschächte, Balkone, Loggien und Vordächer mit maximal 1,5 m und durch Terrassen mit maximal 3,0 m überschritten werden.

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

5.2. Von Bebauung freizuhalten Flächen

Auf Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Planzeichen 4.10) ist die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen untersagt. Dies betrifft insbesondere die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Anlagen (Festsetzung 5.1 und 5.3).

Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind abweichend von Absatz 1 verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne des Art.57 Abs.1 Nr. 1 c BayBO zulässig.

Die temporäre, teilweise Inanspruchnahme der Fläche während der Bauausführung angrenzender Gebäude bleibt unberührt. Die beanspruchte Fläche ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen und die Bepflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Maßnahmen sind im Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen.

5.3. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern in dieser Satzung keine andere Regelung entgegensteht.

5.3.1. Ausschluss von Nebenanlagen (Planzeichen 4.4)

Auf den Flächen auf denen Nebenanlagen ausgeschlossen werden, dürfen keinerlei Nebenanlagen errichtet werden. Die betrifft auch temporär nutzbare, wie zum Beispiel Wäschespinnen.

5.4. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 21 a BauNVO

5.4.1. 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.

5.4.2. Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Vierkirchen in der Fassung vom 25.09.2025.

5.4.3. Tiefgaragen

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

Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mit mindestens 0,6 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

Die Zufahrtsrampen von Tiefgaragen sind vollständig einzuhausen. Die Entwässerungsrinnen im Bereich der Rampe sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen (z. B. Abdeckung mit verschraubten Gusseisenplatten). Das Tiefgaragentor muss ohne Ein- und Aussteigen vom Kfz aus mittels Torautomatik zu öffnen sein. Auf einen leisen Schließmechanismus der Toranlage ist zu achten.

6. Bauweise

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung

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

8. Flächen für die Landwirtschaft

Auf den festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft ist eine Bebauung nur für verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne des Art.57 Abs.1 Nr. 1 c BayBO zulässig (Festsetzung 5.2).

Die Errichtung von Feldzufahrten bleibt unberührt.

9. Gestaltung baulicher Anlagen

9.1. Dachform

In den Planungsabschnitten 1, 3 und 5 ist die Dachform an die umgebende Bebauung anzupassen. Abweichend von Satz 1 sind begrünte Flachdächer oder begrünte flachgeneigte Dächer (Festsetzung 9.2) für Garagen und Carports zulässig.

Im Planungsabschnitt 2 und im Teilbereich des Planungsabschnitts 6 der an der Barthstraße liegenden Gebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Im Planungsabschnitt 4 und den übrigen Bereichen des Planungsabschnittes 6 sind ausschließlich Sattel-, begrünte Flachdächer und begrünte flachgeneigte Dächer (Festsetzung 9.2) zulässig.

Einhausungen von Zufahrten zu den Tiefgaragen sind als begrüntes Flachdach oder begrüntes flachgeneigtes Dach (Festsetzung 9.2) auszuführen.

9.2. Dachneigung

Die Dachneigung wird bei Satteldächern wie folgt festgesetzt:

| | |
|----------|--------------------------------|
| I + I D | mindestens 40° bis maximal 50° |
| II | mindestens 30° bis maximal 35° |
| II + I D | mindestens 40° bis maximal 50° |
| III | mindestens 30° bis maximal 35° |

Flachdächer sind Dächer mit einer Neigung von 0°. Bei flachgeneigten Dächern ist eine maximale Dachneigung von 7° zulässig.

9.3. Dachüberstände

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

9.4. Dachgestaltung

9.4.1. Dachbegrünung

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

Die Begrünung von Satteldächern ist zulässig, insoweit denkmalpflegerische Belange nicht entgegenstehen.

9.4.2. Farbe der Dächer

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

9.4.3. Dachgauben

Dachgauben sind ausschließlich bei Hauptgebäuden deren oberstes Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist und einer Dachneigung von mehr als 30 Grad zulässig. Die maximale Breite der Einzelgaube wird mit 2,50 m und die maximale Wandhöhe mit 2,70 m festgesetzt. Die Wandhöhe bemisst sich von der Rohdecke des darunterliegenden Geschosses bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen an der Außenwand.

Die festgesetzten Maße sind Außenmaße.

9.4.4. Zwerchgiebel

Zwerchgiebel können eine Breite von maximal 5,00 m aufweisen, wobei die Breite 1/3 der Traufhöhe des Haupthauses nicht überschreiten darf.

Der First des Zwerchgiebels und die Oberkante bzw. der First der Dachgaube muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die festgesetzten Maße sind Außenmaße.

9.4.5. Dacheinschnitte und Dachbalkone

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind bei geneigten Dächern unzulässig.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind Dachterrassen zulässig.

9.4.6. 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.

9.4.7. Wintergärten und Sichtschutzwände

Wintergärten aus Stahl-/Glaskonstruktionen bzw. Holz-/Glaskonstruktionen sind grundsätzlich zulässig.

Sichtschutzwände 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.

9.4.8. Standorte für Abfallbehälter

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

10. Einfriedungen, Hecken, Sichtschutz

Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten und sind als Holzzäune mit vertikalen Latten (Hobellatten bzw. Staketenzaun) sowie als verzinkte Stabgitterzäune oder Stahlzäune mit senkrechten Stäben zugelassen. Durchlaufende Sockel sind nur zulässig, wenn sie für die Überwindung von Höhenunterschieden notwendig sind. Für Einfriedungen durch geschnittene Hecken sind die vorgeschlagenen Gehölzarten (Pflanzliste 11.9) zu verwenden.

Innerhalb der Baugrundstücke sind Einfriedungen nur als offene Holzzäune mit senkrechter Lattung oder hinterpflanzte Maschendraht- bzw. Stabmattenzäune zulässig

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.

Mauern oder sonstige geschlossene Wände sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Stützmauern (4.2.3).

Gemauerte oder betonierete Sockel, die dem Gelände folgen, sind bis 10 cm Höhe über Hinterkante Gehweg entlang der Verkehrsflächen zulässig.

Die zulässigen Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszubilden, sofern sie nicht mit einem Sockel (Stützmauer) kombiniert sind.

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.

Schnitthecken müssen mindestens die Höhe des errichteten Zauns aufweisen. Sie sind bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste 11.9 zulässig.

11. Grünordnung

11.1. Zu erhaltende Bäume

Die zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen.

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

Die in der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung als wertvolle Alt- und Biotopbäume haben einen besonderen Schutzstatus. Vor Pflegeschnitten und erforderlichen Fällungen ist eine artenschutzrechtliche Kartierung vorzunehmen. Die Festsetzungen zum Artenschutz (12) gelten entsprechend.

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

Die Mindestpflanzqualität beträgt bei allen mit Planzeichen festgesetzten Bäumen:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm. Die Mindestpflanzqualität gilt nicht für Obstbäume.

11.2. Zu erhaltende Hecken

Die zu erhaltenden Hecken sind zu pflegen.

Ausfallende Pflanzen sind in der Pflanzperiode nach dem festgestellten Ausfall durch Pflanzen der Pflanzliste 11.9 zu ersetzen.

11.3. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Grünstrukturen auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen.

Ausfallende Pflanzen sind in der Pflanzperiode nach dem festgestellten Ausfall durch Pflanzen der Pflanzliste 11.9 zu ersetzen.

11.4. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Grünstrukturen auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und in ihrem Bestand weiter zu entwickeln.

Ausfallende Pflanzen sind in der Pflanzperiode nach dem festgestellten Ausfall durch Pflanzen der Pflanzliste 11.9 zu ersetzen.

11.5. Zu pflanzende Bäume

Für die mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen auf den zu begrünenden Flächen sind heimische Laubbäume aus der Pflanzliste unter 11.9 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 (bis zu 5 m) 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.

11.6. Zu pflanzende Hecken

Die zu pflanzenden Hecken sind zu ca. 70 % ihrer Fläche als Heckenstruktur mit einer gemischten Strauch- und Baumpflanzung (Pflanzliste 11.9) 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.

11.7. private Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht Zufahrten zu Garagen, Hauseingänge und Terrassen sind. Das Anlegen von Schottergärten (Schotter anstelle von Rasen) ist nicht zulässig.

In den Planungsabschnitten 2, 4 und 6 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder alternativ ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (1. oder 2. Wuchsordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In den Planungsabschnitten 1, 3, und 5 gelten abweichend von Absatz 2 die Festsetzungen über die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Sträucher.

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

Der ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt **7.999 m²**.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden wie folgt nachgewiesen:

- 1.997 m² auf der Flurnummer 1736, Gemarkung Vierkirchen

Auf dieser Ausgleichsfläche sind Feuchtlebensräume durch Mutterbodenabtrag anzulegen und zu entwickeln. In den Randbereichen sind Hochstaudenfluren und Röhricht zu initiieren und zu fördern.

Vor der Anlage der Ausgleichsfläche ist ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmter, qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Bei der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der Moorbeauftragte zwingend in die Planung einzubeziehen. Für die Blühwiese ist ausschließlich regionales Saatgut des Ursprungsgebiets 16 zu verwenden.

- 2.008 m² auf der Flurnummer 210/1, Gemarkung Pasenbach

Auf dieser Ausgleichsfläche ist entlang der Kreisstraße eine Heckenstruktur in Fortsetzung der bestehenden Struktur im Osten anzulegen. Diese Hecke soll insbesondere den Lebensraum der Zauneidechse erweitern.

Die überwiegende, restliche Fläche ist als artenreiche Blütenwiese mit lockerer Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern anzulegen.

- 928 m² auf der Flurnummer 286, Gemarkung Pasenbach

Auf dieser Ausgleichsfläche ist eine artenreiche Blütenwiese anzulegen.

- 2.433 m² auf der Flurnummer 986, Gemarkung Vierkirchen

Auf dieser Fläche ist der bestehende Feldrand mit Eichen weiterzuentwickeln.

- 633 m² auf der Flurnummer 1735, Gemarkung Vierkirchen

Auf dieser Ausgleichsfläche sind Feuchtlebensräume durch Mutterbodenabtrag anzulegen und zu entwickeln. In den Randbereichen sind Hochstaudenfluren und Röhricht zu initiieren und zu fördern.

Vor der Anlage der Ausgleichsfläche ist ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmter, qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Bei der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der Moorbeauftragte zwingend in die Planung einzubeziehen. Für die Blütenwiese ist ausschließlich regionales Saatgut des Ursprungsgebiets 16 zu verwenden.

Die Ausgleichsflächen werden durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern gesichert.

Die Gestaltung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

11.9. Pflanzliste

Bei der Bepflanzung sind insbesondere zu verwenden:

11.9.1. Obstbäume:

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

11.9.2. Bäume

| | |
|-------------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Aesculus hippocastanum</i> | Kastanie |
| <i>Betula pendula</i> | Hängebirke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Fragus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche |
| <i>Juglans regia</i> | Walnuss |
| <i>Populus tremula</i> | Zitterpappel |

| | |
|------------------|--------------|
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

11.9.3. 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 |

11.9.4. Heckengehölze (für geschnittene Hecken)

| | |
|--------------------|------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Buxus sempervirens | 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 Wohnungen 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.

12. Natur- und Artenschutz

Die für den Artenschutz besonders relevanten Gehölzbestände nach der Artenschutzrechtlichen Vorabschätzung sind zwingend zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dies gilt auch für die in der Vorabschätzung festgestellten Flächen mit Habitataignung für die Zauneidechse.

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.

Zusätzlich ist für die in der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung als wertvolle Alt- und Biotopbäume aufgeführten Bäume immer vor Pflegeschnitten und nicht vermeidbaren Fällungen das Artenvorkommen zu kartieren. Sollten Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auch zu renovierende und 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.

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. Herr Lichti, Mitarbeiter Fledermauskoordinationsstelle, Landschaftsarchitekt in Dachau).

13. Immissionsschutz

13.1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

13.1.1. Verkehrslärm

Alle Schlaf- und Kinderzimmer sind an Fassaden zu orientieren, an denen nachts ein Verkehrslärmpegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird. Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i. S. d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen 10.1 und 10.2 festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung).

An Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind geeignete bauliche Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen. Dies sind insbesondere Hafencyfenster, Prallscheiben, Schiebeläden, verglaste Loggien, kalte Wintergärten usw., die anstatt bzw. zusätzlich zu schallgedämmten Belüftungen eingebaut werden. Diese Maßnahmen müssen einen Innenpegel von 30 dB(A) nachts bei teilgeöffneten Fenstern sicherstellen.

Verfügen diese Räume über ein Fenster an unbelasteten, nicht markierten Fassaden, sind vorgenannte Maßnahmen nicht erforderlich.

Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone etc.) zulässig.

13.1.2. Gewerbelärm

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht möglich ist, ist baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i. S. v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind nicht offenbar und mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung).

Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone etc.) zulässig.

13.1.3. Verkehrs- und Gewerbelärm:

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde. Für die übrigen Gebäude sind die in der DIN 4109-1:2018-01 genannten Anforderungen eigenverantwortlich umzusetzen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau) sind in der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Auftragsnummer: 8872.1 / 2024 - JB vom 07.11.2024) hinterlegt, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

D Hinweise durch Text vom 23.04.2026

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. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern (siehe auch Ziff. 9).

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

An verschiedenen Stellen wurden Auffüllungen und Belastungen durch Cyanide, Chrom und Kupfer gefunden. Der Torf hat einen hohen TOC-Gehalt. Das im Gebiet eingebrachte Aushubmaterial ist gilt ebenfalls als belastet.

Ein Bodenaustausch bei den Hoch- und Tiefbauarbeiten ist erforderlich.

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

Im Bereich der Kirche und des Friedhofs in Pasenbach auf der Flurnummer 22, Gemarkung Pasenbach, befindet sich das Bodendenkmal D-1-7634-0164.

Auf der Flurnummer 22, Gemarkung Pasenbach, befindet sich die Kath. Pfarrkirche St. Leonhard, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor und Turm im nördlichen Winkel, Chor und Turm spätgotisch, Langhaus 17. Jh.; mit Ausstattung (Baudenkmal D-1-74-150-12).

8.1. 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.

8.2. 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.

9. Wasserrecht

9.1. Niederschlagswasser

Auf § 55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen. Danach ist anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich, kann das Niederschlagswasser in den Misch- bzw. Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden. Deshalb sind auf den hiervon betroffenen Parzellen Regenspeicherschächte zu errichten, um Regenrückhaltevolumen zu schaffen und das Kanalsystem hydraulisch zu entlasten. Hierbei steht das Volumen unterhalb der Abflussschleuse (Dauerstau) zur Brauchwassernutzung zur Verfügung, das Volumen oberhalb der Schleuse dient der Regenrückhaltung.

Liegen die Niederschlagsmengen über der Bemessungsgrundlage kann das überschüssige Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die zulässige einzuleitende Menge pro Zeiteinheit bestimmt der Entsorgungsträger. Diese ist bei der Baueingabe nachzuweisen. Die Volumenermittlung ist auf der Grundlage der DWA-A 117 durchzuführen. Die maximale Menge pro Zeiteinheit darf nur so hoch sein wie der für jedes Grundstück durch die Gemeinde berechnete Wert. Der Wert kann bei der Gemeinde kostenfrei abgerufen werden.

Im Bereich besser wasserdurchlässiger Schichten auf wasserstauenden, bindigen Zwischenschichten sind zudem in allen Bereichen und Tiefenlagen, besonders bei und nach Starkniederschlagsereignissen, Schichtwasserzutritte auch bis zur Geländeoberkante möglich und somit auch im Rahmen der Baumaßnahme und für Auftriebsnachweise zu beachten. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Bei der Kellerentwässerung sind, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen einzubauen.

Die Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser müssen den Regeln der Technik entsprechend geplant, gebaut und unterhalten werden. Hierzu wird auf das **DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“** verwiesen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Dachau. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

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 verhindern.

Die Grundstückseigentümer haben das Gelände auf ihren Grundstücken so zu planieren, dass das Niederschlagswasser nicht in Richtung der Lichtschächte oder äußere Kellerabgänge abfließen kann. Diese dürfen nicht am Tiefpunkt angelegt sein, sondern müssen vom Grundstück aus höher liegen als die umgebende Anplanierung.

Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände ist umzusetzen und 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.

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird Sorge getragen, dass es zu keiner Verschlechterung der bestehenden Situation kommt, beziehungsweise wird bei der Planung berücksichtigt, das Gefährdungspotenzial für die bestehende Bebauung nicht zu erhöhen. Dies wird ebenfalls im Rahmen der Überflutungsnachweise dargestellt.

Südlich des Planungsabschnitts 6 (Baugebiet Mitte) wird eine Mulde für die Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet in den neu geplanten Regenwasserkanal angeordnet. Im Bestand fließt das Wasser aus dem Außeneinzugsgebiet ungehindert auf Flurnummer 211. Somit wird die Situation durch das neu geplante Baugebiet verbessert.

10. Natur- und Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorabschätzung des Landschaftsökologen Klaus Burbach, Marzling, hat ergeben, dass im Planungsgebiet Lebensräume für Fledermäuse, Reptilien und Vögel vorhanden sind. Die vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen sowie die extensiven Wiesenbereiche können 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. Bodenschutz

11.1. 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.

11.2. Altlasten

Unter Verweis auf den Bebauungsplan „Pasenbach Süd Nr. 2“ vom 30.08.2018 und das Gutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 07.08.2018, B 181317 wird darauf hingewiesen, dass mindestens auf den Flurstücknummern 221, 222, 222/2 sowie nördlich der Barthstraße mit Bodenbelastungen zu rechnen ist.

Die Maßnahmen im Bereich dieser Flurstücke sind durch das Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten und mit den Fachbehörden und dem Landratsamt Dachau, Fachbereich Bodenschutz abzusprechen. Sollten die Fachbehörden dies für erforderlich halten, sind die belasteten Bodenanteile restlos zu entfernen und dies in einem Bericht zu dokumentieren.

Der Bericht ist dem Landratsamt Dachau, Fachbereich Bodenschutz zur Prüfung vorzulegen.

12. Immissionsschutz

12.1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärm

Mit Lärmimmissionen durch die nahe gelegene Kreisstraße DAH 9, der angrenzenden Gewerbebetriebe, der Biogasanlagen und der landwirtschaftlichen Betriebe ist zu rechnen.

12.2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Geruch

Von den Tierhaltungsbetrieben und Biogasanlagen innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Umgebung des Geltungsbereichs können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidbare Geruchsemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind.

Für einen darüber hinaus gehenden Schutz vor Geruchsmissionen besteht die Möglichkeit, durch baulich-technische Maßnahmen z.B. mit nicht-öffnen Fenstern sicherzustellen, dass keine geruchsbelastete Außenluft in die Gebäude eintreten kann. Für diesen Fall sollten die Gebäude mit einer fensterunabhängigen Belüftung mit Frischluftansaugung (technische Raumbelüftung mit kontrollierter Luftzuführung) ausgestattet werden. Die Außenluft sollte auf der jeweils von den Betrieben abgewandten Seite angesaugt werden.

12.3. Beim Einbau von Sonnenkollektoren ist auf eine Vermeidung von Blendwirkung auf Nachbargebäude zu achten.

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.

Begründung vom 23.04.2026

1. Planungsrechtliche Situation

1.1. Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Vierkirchen verfolgt das Ziel günstigen Wohnraum zu schaffen. Dies soll in den einzelnen Gemeindeteilen geschehen. Gleichzeitig soll in weiten Bereichen die Charakteristik der Gemeindeteile bewahrt bleiben. Die Gemeinde beabsichtigt selbst Wohnraum zu errichten und Personen mit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt zu bevorzugen.

Im Planungsbereich ist noch die ursprüngliche dörfliche Prägung zu erkennen. Diese historisch gewachsene Struktur soll erhalten und weiterentwickelt werden. Im weiteren Sinne vollzieht hier die Gemeinde eine Entwicklung des Dorfkerns.

Die Erweiterung des Wohnungsangebots soll in die vorhandene Struktur integriert werden. Die landwirtschaftlichen Betriebe und Gartenbaubetriebe sind gut in die Siedlungsstruktur mit den sonstigen Nutzungen eingebettet. Diese sollen in ihrem Bestand erhalten und in ihrer Entwicklung gefördert werden.

Um diese Ziele als Ganzes zu realisieren, ist es erforderlich, die Planung großräumiger zu fassen.

In den bereits bebauten Bereichen des Planungsgebiets (Planungsabschnitte 1, 3 und 5) werden lediglich die Flächen konkretisiert, die als Dorfgebiet genutzt werden können. Einschränkungen bei dieser Konkretisierung sind aufgrund der neuen Erkenntnisse bezüglich des Artenschutzes und der daraus resultierenden Anpassungspflicht der gemeindlichen Planung erforderlich.

Im Planungsabschnitt 2 sind die erforderliche Erweiterung des Friedhofs und die Verbesserung des Ortsrandes erforderlich. Der Bedarf an Friedhofsflächen ist stetig steigend und die Sicherung der Flächen unabdingbar. Da die geschlossene Ortschaft zurzeit erst im Bereich der Kirche beginnt, ist der Ortsrand verkehrsrechtlich unklar. Die Erweiterung nach Westen bis kurz vor die Straße „Am Krautgarten“ verdeutlicht den Ortsrand.

Im Planungsabschnitt 4 liegt der Bebauungsplan „Pasenbach Süd Nr. 2“. In diesem Gebiet sind die Änderung und Anpassung an die Erfordernisse des Artenschutzes zwingend erforderlich.

Der Bebauungsplan wird in den Planungsabschnitten 1, 3 und 5 als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, in den Planungsabschnitten 2, 4 und 6 als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 aufgestellt. Diese Planungsabschnitte sind in einem Bebauungsplan zusammengefasst.

1.1. Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen

1.1.1. Prognose

Die Gemeinde Vierkirchen verzeichnet einen stetig steigenden Bevölkerungszuwachs. Die aktuelle Bevölkerungszahl von 4.738 Einwohnern (Stand 10.04.2026) wird sich nach den Prognosen des Landesamts für Statistik ein Bevölkerungswachstum auf 4.940 Einwohner (2027) und bis zum Jahr 2033 5.150 Einwohner erhöhen. Aufgrund des steigenden Wohnungsbedarfs im Verdichtungsraum München werden durchaus auch höhere Zuwächse erwartet. Aus diesen Prognosen lässt sich ein weiterer Bedarf an Wohnflächen ableiten.

Datenblatt 09 174 150 Vierkirchen

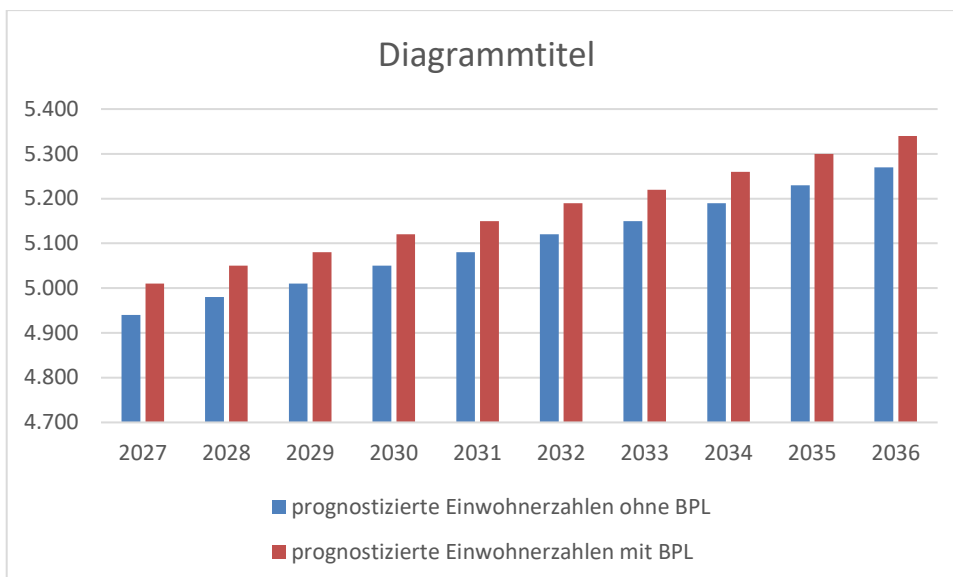
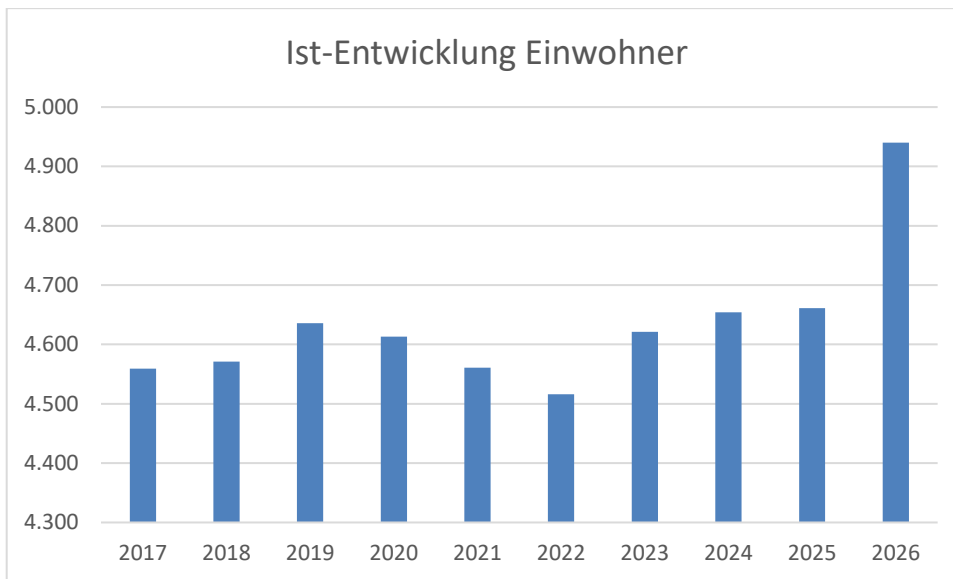
| Bevölkerungs- stand am 31.12... | Personen insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren | | |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------|
| | | unter 18 | 18 bis unter 65 | 65 oder älter |
| 2019 | 4 636 | 850 | 2 961 | 825 |
| 2020 | 4 610 | 860 | 2 920 | 840 |
| 2021 | 4 660 | 860 | 2 920 | 890 |
| 2022 | 4 710 | 870 | 2 910 | 930 |
| 2023 | 4 760 | 880 | 2 900 | 970 |
| 2024 | 4 810 | 900 | 2 900 | 1 010 |
| 2025 | 4 850 | 920 | 2 880 | 1 050 |
| 2026 | 4 890 | 930 | 2 870 | 1 090 |
| 2027 | 4 940 | 940 | 2 880 | 1 120 |
| 2028 | 4 980 | 950 | 2 870 | 1 150 |
| 2029 | 5 010 | 960 | 2 850 | 1 210 |
| 2030 | 5 050 | 960 | 2 850 | 1 230 |
| 2031 | 5 080 | 970 | 2 850 | 1 260 |
| 2032 | 5 120 | 980 | 2 830 | 1 310 |
| 2033 | 5 150 | 980 | 2 840 | 1 340 |

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik, Heft 553, S. 5

Die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung des Landesamtes für Statistik waren für die vergangenen Jahre zu hoch. Jedoch zeigt sich, dass das Wachstum der letzten Jahre die Prognose übertreffen könnte. Für die Entwicklungen ab 2027 scheinen die Zahlen zuverlässig zu sein. Real ergab sich folgendes Bild:

| Ist-Entwicklung | | prognostizierte Einwohnerzahlen | | |
|-----------------|-----------|---------------------------------|----------|---------|
| Jahr | Einwohner | Jahr | ohne BPL | mit BPL |
| 2017 | 4.559 | 2027 | 4.940 | 5.010 |
| 2018 | 4.571 | 2028 | 4.980 | 5.050 |
| 2019 | 4.636 | 2029 | 5.010 | 5.080 |
| 2020 | 4.613 | 2030 | 5.050 | 5.120 |
| 2021 | 4.561 | 2031 | 5.080 | 5.150 |
| 2022 | 4.516 | 2032 | 5.120 | 5.190 |
| 2023 | 4.621 | 2033 | 5.150 | 5.220 |
| 2024 | 4.654 | 2034 | 5.190 | 5.260 |
| 2025 | 4.661 | 2035 | 5.230 | 5.300 |
| 2026 | 4.940 | 2036 | 5.270 | 5.340 |



1.1.2. Bevölkerungszuwachs aus dem Planungsgebiet

Im gesamten Gemeindegebiet sind 4.738 Personen mit Hauptwohnsitz in 2.016 Wohnungen innerhalb von 1.252 Wohngebäuden gemeldet. Das ergibt eine durchschnittliche Belegung von 2,35 Bewohnern pro Wohneinheit. Diese Belegung ist höher als die in der Statistik angenommene Belegungsdichte von 2,22. Die Werte des statistischen Landesamtes sind somit konservativ angenommen.

Im bestehenden Dorfgebiet vor Planung wohnen 68 Personen in 29 Wohneinheiten. Das ergibt eine Belegungsdichte von 2,34 Einwohnern / Wohneinheit. Zu diesen Wohneinheiten zählen auch die beiden Wohneinheiten im Planungsabschnitt 6. Aufgrund der landwirtschaftlichen Struktur und der damit eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten wird eine durchschnittliche Zunahme der Bevölkerung von maximal 30% angenommen.

Die Neubauten werden in der Regel von überdurchschnittlich vielen Familien mit Kindern bezogen. Die Belegungsdichte kann zum Zeitpunkt des Bezugs deutlich höher ausfallen. Wegen der Unsicherheit der tatsächlichen Belegung wird eine Belegungsdichte zwischen 2,3 und 2,6 Einwohnern pro Wohneinheit angenommen. Damit ergibt sich ein prognostizierter Bevölkerungszuwachs von 340 bis 385 zusätzlichen Einwohnern im Planungsgebiet.

| Planungs- abschnitt | Wohneinheiten | | | Belegungsdichte | | zusätzl. Einwohner | |
|------------------------|---------------|-----|--------|-----------------|------|--------------------|------|
| | Bestand | neu | gesamt | min. | max. | min. | max. |
| 1, 3, 5 | 66 | 20 | 86 | 2,3 | 2,6 | 46 | 52 |
| 2 | 0 | 8 | 8 | 2,3 | 2,6 | 18 | 21 |
| 4 | 1 | 36 | 37 | 2,3 | 2,6 | 83 | 94 |
| 6 | 2 | 84 | 86 | 2,3 | 2,6 | 193 | 218 |
| Summe | | | | | | 340 | 385 |

Mit dem Beginn einer Realisierung ist ab 2027 zu rechnen. Bei einem Realisierungszeitraum von 10 Jahren ist bei linearer Verteilung des Einwohnerzuwachses ein Bevölkerungszuwachs durch das Baugebiet von ca. 70 Einwohnern jährlich zu erwarten.

1.1.3. Wohnungsdichte

Die Wohnungsdichte stellt sich für die einzelnen Planungsabschnitte wie folgt dar:

| Planungs- abschnitt | Bauland in ha | Wohneinheiten | |
|------------------------|------------------|---------------|--------|
| | | gesamt | pro ha |
| 1, 3, 5 | 3,74 | 86 | 23 |
| 2 | 0,32 | 8 | 25 |
| 4 | 0,33 | 37 | 110 |
| 6 | 1,24 | 86 | 69 |

1.2. Nutzbare Flächenpotentiale

Die Gemeinde Vierkirchen bemüht sich fortwährend, brachliegendes Bauland zu aktivieren. Auf Anfrage des Bürgermeisters äußerten sich alle Eigentümer dahin, dass diese Grundstücke zum jetzigen Zeitpunkt und in absehbarer Zukunft nicht zur Verfügung stehen. Als Begründung wurde überwiegend die Vorhaltung von Bauland für die eigenen Kinder und andere Erbberechtigte genannt. Trotz mehrfacher Nachfragen seitens des Bürgermeisters hat sich an der Verfügbarkeit dieser Grundstücke nichts geändert. Die angespannte wirtschaftliche Lage und insbesondere die am Wohnungsmarkt bremsen die wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke.

Laut dem Baulückenkataster der Gemeinde Vierkirchen gibt es mit Datum 10.04.2026 132 unbebaute Baugrundstücke, davon sechs im Planungsgebiet, die nicht zur Verfügung stehen. Diese verteilen sich wie folgt auf die Gemeindeteile:

| Ortsteile | Anzahl | Fläche in ha |
|-------------|--------|--------------|
| Vierkirchen | 65 | 3,2727 |
| Esterhofen | 10 | 0,6424 |
| Rettenbach | 13 | 0,7866 |
| Rammelbach | 3 | 0,2459 |
| Pasnach | 23 | 1,8264 |
| Giebing | 17 | 1,0490 |
| Jedenhofen | 1 | 0,1145 |
| Wiedenhöfe | 0 | 0,0000 |
| Summe | 132 | 7,9375 |



Baulückenkataster Stand: 10.04.2026, Quelle: Gemeinde Vierkirchen

1.3. Planungsalternativen

Für die Planung existieren keine tauglichen, gleich gut geeigneten Planungsalternativen.

Die Anpassungspflicht an die Ergebnisse der Fachplanung (Artenschutz) zwingt die Gemeinde innerhalb des Planungsgebiets tätig zu werden.

Die Ausweisung von neuem Baurecht soll in bestehende Strukturen integriert werden und im direkten Anschluss an diese erfolgen. In der vorliegenden umfassenden Entwicklungsplanung für den dörflich geprägten Teil von Pasenbach schließen sich andere Standorte aus.

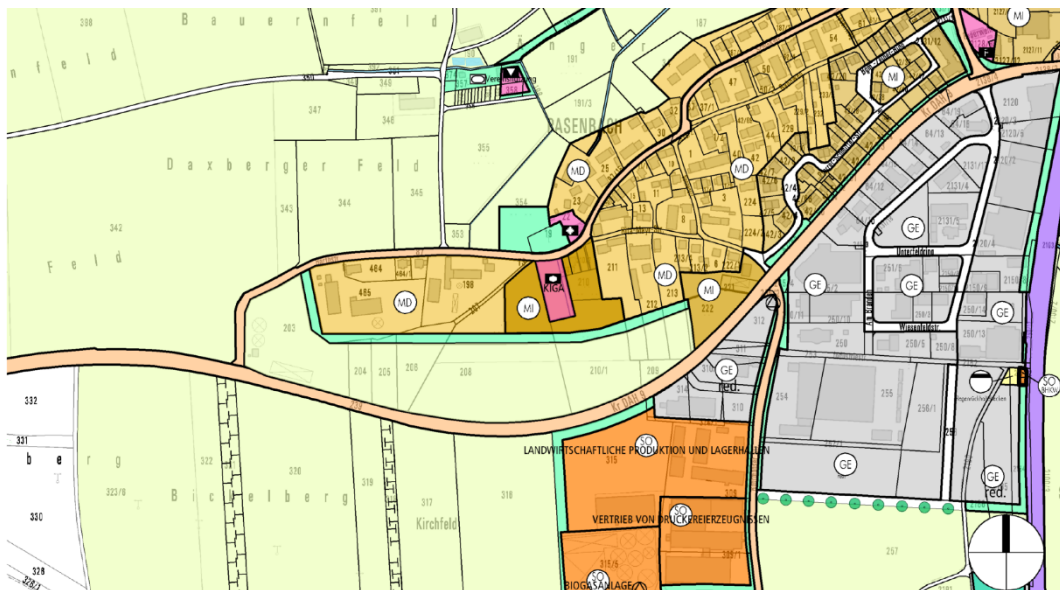
2. Übergeordnete Planungen

3. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

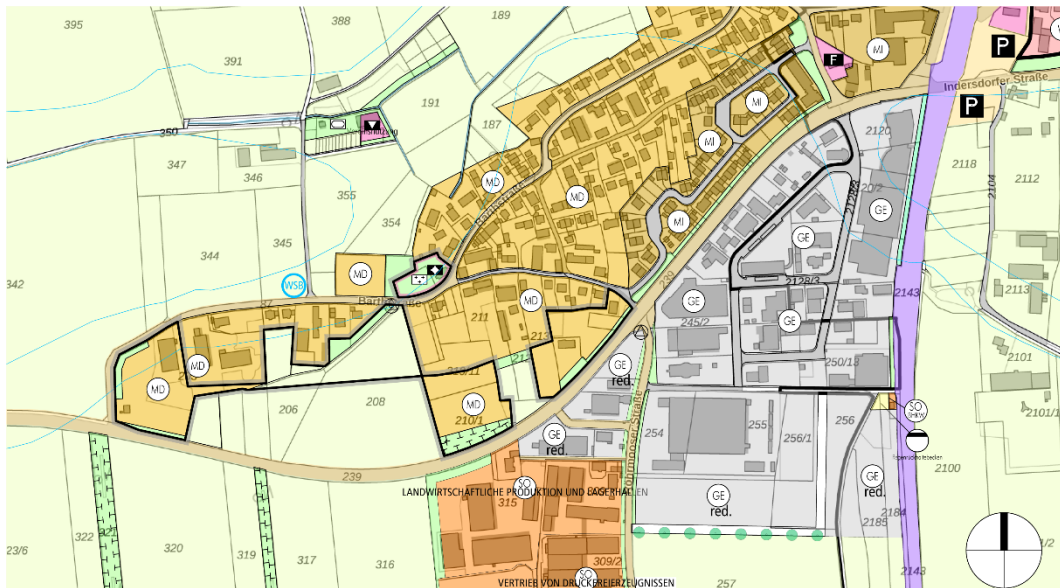
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet, Mischgebiet, Fläche für den Gemeinbedarf 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 11. Änderung als Dorfgebiet ausgewiesen.



Kartengrundlage: Digitale Flurkarte des bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung M 1:10.000 Flächennutzungsplan – 11. Änderung

5. Angrenzende Bebauungspläne

An das Planungsgebiet grenzen folgende Bebauungspläne an:

- Bebauungsplan „Pasenbach Süd Nr. 1“, Neuaufstellung
- 3. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Röhrmooser Straße“
- 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“
- Bebauungsplan „3. Erweiterung des Gewerbegebiets“

6. Beschreibung des Planungsgebietes

7. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 3, 6, 8, 13, 17, 19, 22, 87 TF, 87/3 TF, 198, 198/1, 198/2, 198/3, 203, 209, 210, 210/1, 210/2, 210/3, 210/4, 210/5, 210/6, 210/7, 210/8, 210/11, 211, 212, 213, 213/2, 213/4, 222, 222/1, 222/2, 323/1 TF, 354/2, 354/3, 355/3 TF, 355/4 TF, 464, 464/1, 464/2 und 465/1, Gemarkung Pasenbach

8. Größe

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 10,64 ha.

9. Bisherige Nutzung und Bebauung

Das Planungsgebiet teilt sich in drei Planungsabschnitte, die überwiegend bebaut, und drei Planungsabschnitte, die weitgehend unbebaut sind.

Die Planungsabschnitte 1, 3 und 5 weisen eine gewachsene dörfliche Struktur auf. Die landwirtschaftlichen Betriebe und die Gartenbaubetriebe prägen überwiegend das Erscheinungsbild. Die Wohnbebauung mit Gärten rundet das Bild ab. Insgesamt ist dieser Bereich stark durchgrünt. Die Bäume haben einen hohen ökologischen Wert.

Die Planungsabschnitte 2, 4 und 6 sind so gut wie nicht bebaut. Sie sind durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen geprägt. Das Gelände ist im Gegensatz zu den anderen Planungsabschnitten stark geneigt.

10. Umgebung

Im Nordosten des Planungsgebiets, nördlich der Kreisstraße DAH 9 befindet sich überwiegend Wohnbebauung und einzelne landwirtschaftliche und sonstige Betriebe. Direkt angrenzend liegt das Gebiet des Bebauungsplans „Pasenbach Süd Nr.1“.

Südöstlich, südlich der Kreisstraße DAH 9 befinden sich mehrere Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Nutzungen. Diese sind detailliert in der Bestandserhebung zum Immissionsschutzgutachten dargestellt. Ziemlich exakt im Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Biogasanlage.

Der Norden und der Westen ist durch Flächen für die Landwirtschaft geprägt.

Im westlichen Teil des Planungsgebiets befindet sich ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Biogasanlage.

11. Erschließung

11.1.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Gemeindestraßen „Barthstraße“ und „Rita-Mayr-Straße“ erschlossen.

11.1.2. Versorgung

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

11.1.3. Entsorgung

In der Rita-Mayr-Straße befindet sich ein Mischwasserkanal.

In der Barthstraße ist ein Trennsystem vorhanden.

12. 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 %.

13. Wasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem Überschwemmungsgebiet. Nördlich der Barthstraße und Rita-Mayr-Straße und im Planungsgebiet 1 und 2 liegt ein wassersensibler Bereich. Hier kann es zu einem Ansteigen des Grundwasserspiegels bis zur Geländeoberkante kommen. Im gesamten Planungsgebiet ist aufgrund der Hanglage mit starken Vorkommen von Schichtwasser zu rechnen.

14. Flora und Fauna

14.1.1. Bäume

Innerhalb des Untersuchungsraumes konnten wertvolle Alt- und Biotopbäume an 21 Standorten nachgewiesen werden (siehe Tabelle). Ihre genaue Lage ist über das Baumkataster festzustellen.

| Nr. | Nr. Baumkataster | Kronen-Ø [m] | Stamm-Ø [m] | Art | Feststellung |
|-----|------------------|--------------|-------------|--------------------|--------------------------------------|
| 1 | L1032 | 15 | 0,66 | Fraxinus excelsior | Altbaum |
| 2 | L1033 | 20 | 0,70 | Fraxinus excelsior | Altbaum |
| 3 | L1034 | 14 | 0,52 | Juglans regia | Altbaum |
| 4 | L1065 | 8 | 0,56 | Malus domestica | mehrere kleine Höhlen |
| 5 | L1067 | 10 | 0,56 | Malus domestica | Altbaum |
| 6 | L1068 | 8 | 0,58 | Salix caprea | Altbaum |
| 7 | L1091 | 15 | 0,72 | Juglans regia | Altbaum |
| 8 | L3020 | 11 | 0,50 | Juglans regia | Altbaum |
| 9 | L3021 | 13 | 0,56 | Fraxinus excelsior | Altbaum |
| 10 | L5002 | 14 | 0,76 | Fagus sylvatica | Altbaum, Astloch in 4 m Höhe nach SO |
| 11 | L5010 | 8 | 0,56 | Malus domestica | Altbaum, mit Efeu und Höhle |
| 12 | L5014 | 8 | 0,62 | Malus domestica | Altbaum, Höhlen vorhanden |
| 13 | L5019 | 10 | 0,60 | Betula pendula | Altbaum, Wipfel gebrochen |
| 14 | L5029 | 11 | 0,44 | Quercus robur | Elsternest |
| 15 | L5030 | 9 | 0,20 | Fagus sylvatica | Spalten am Stamm |
| 16 | L5032 | 8 | 0,38 | Quercus robur | abgebrochen |
| 17 | L5092 | 6 | 0,20 | Prunus avium | Elsternest |
| 18 | L5100 | 7 | 0,18 | Prunus spec. | Elsternest in Hasel östlich |
| 19 | L5108 | 7 | 0,38 | Pyrus communis | Spalt, evtl. Höhle |
| 20 | L5117 | 20 | 0,92 | Juglans regia | Altbaum |

Liste der wertvollen Alt- und Biotopbäume

14.1.2. 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.

14.1.3. Vögel

Die vorhandenen Gebäude als auch die Gehölze weisen zahlreiche als Brutplatz geeignete Strukturen auf. Besonders bedeutsame Gehölzbestände sind der Liste unter 3.4.1 zu entnehmen.

Die zahlreichen – auch alten – Gebäude dürften u. a. Brutvorkommen von Haussperling, Rauchschwalbe und evtl. Mehlschwalbe aufweisen.

14.1.4. Säugetiere: Fledermäuse

Es sind potenziell geeignete Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden. Sowohl viele der vorhandenen Gebäude als auch einige Bäume (vgl. Tabelle 2) weisen als Fledermausquartier geeignete Strukturen auf.

14.1.5. 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.

14.1.6. Reptilien

Vorkommen streng geschützter Arten sind aufgrund der vorhandenen Lebensräume und des Umfeldes denkbar. Möglich erscheinen Vorkommen der Zauneidechse, da ausgedehntere strukturreiche Säume ebenso wie vegetationsarme, zur Eiablage geeignete Bereiche an einigen Stellen des Gebietes vorhanden sind.

14.1.7. Fische

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

14.1.8. Insekten

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

14.1.9. Weichtiere

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

15. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich je ein Bau- und ein Bodendenkmal.

15.1.1. Bodendenkmal

Im Bereich der Kirche und des Friedhofs in Pasenbach auf der Flurnummer 22, Gemarkung Pasenbach, befindet sich das Bodendenkmal D-1-7634-0164.

Das Bodendenkmal ist beschrieben als untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Leonhard und Anna in Pasenbach und ihrer Vorgängerbauten.



16. Altlasten

Im Rahmen der Bodengutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 07.08.2018, Nr. B 181317, und vom 17.06.2024, Nr. B231616, wurden die angetroffenen Auffüllungen, die natürlich anstehenden Böden und der Mutterboden einer chemischen Analyse unterzogen. Diese wurden durch die Agrolab Laborgruppe GmbH, Bruckberg, durchgeführt.

16.1.1. Auffüllungen

Bei den Auffüllungen wurden keine auffälligen Grenzwertüberschreitungen festgestellt, so dass die Probe als Z 0-Material nach Eckpunktepapier zu klassifizieren ist. Festzustellen ist jedoch, dass eine Kohlenwasserstoff-Konzentration im Feststoff von 95,0 mg/kg ermittelt wurde (Z 0-Grenzwert: 100 mg/kg), so dass hier die Deklaration als Z 0-Material nur vergleichsweise knapp vorgenommen werden konnte. Aushubmaterial aus anthropogen beeinflussten Flächen kann nur als Z 1.1-Material verwertet werden.

16.1.2. Anstehende Böden

Im Planungsgebiet 4 wurde eine Probe aus den anstehenden Decklagen (Schurf SCH 2 / 1,20 m), die als stark schluffiger Sand anzusprechen war, der chemischen Analyse zugeführt und wiederum auf das Parameterspektrum nach Eckpunktepapier untersucht.

Es ergab sich auch für diese Probe die Einstufung als Z 0-Material nach Eckpunktepapier.

Im Planungsgebiet 2 wurde beim Bohrpunkt SDB 10 (Friedhoferweiterung) Torf gefunden, der stark belastet ist. In den Proben wurden erhöhte Konzentrationen an Cyaniden, Cadmium, Chrom und Kupfer in Feststoff ermittelt. Zudem wurde hier ein geogen bedingt erhöhter TOC-Gehalt von 14,5 % festgestellt. Aufgrund dieses hohen Organikgehalts kann der Torf nicht in Gruben, Brüchen und Tagebauen verwertet werden und ist daher voraussichtlich zu entsorgen, sofern Aushubarbeiten erforderlich werden.

16.1.3. Mutterboden

Die Untersuchung des Mutterbodens zeigte eine erhöhte Kupfer- und Cyanid-Konzentration. Diese Belastungen sind biogen.

Diese vorliegend dokumentierte, leichte erhöhte Cyanid-Konzentration ist als biogen bedingt einzu-
stufen. Eine Wiederverwertung des Mutterbodens ist im Nahbereich vor Ort vorzusehen, wo eine
ähnliche Zusammensetzung des anstehenden Mutterbodens mit vermutlich ebenfalls erhöhten Cya-
nid-Konzentrationen (geogen bedingt) zu erwarten ist. Eine Entsorgung des Mutterbodens sollte
möglichst vermieden werden.

Da vorliegend die Vorsorgewerte allerdings nur bei einem Schadstoff (Kupfer) überschritten
werden, ist insoweit unter Berücksichtigung der zu erwartenden Gesamtfracht eine Zusatz-
belastung bis zur Höhe einer jährlichen Fracht von 300 g/ha Jahr des Schadstoffes zulässig.
Dabei sind die Einwirkungen auf den Boden über Luft und Gewässer sowie unmittelbare
Einträge zu beachten. Wenn diese zulässige Zusatzbelastung überschritten wird, sind die
naturbedingt oder großflächig siedlungsbedingten Vorbelastungen des Bodens im Einzelfall
zu berücksichtigen.

17. Planungskonzeption

Die Gemeinde Vierkirchen verfolgt das Ziel, den dörflich geprägten Teil von Pasenbach zu erhalten
und weiterzuentwickeln. Ein wesentlich prägender Faktor neben den landwirtschaftlichen Betrieben
ist der große Bestand an Bäumen und Gehölzen. Somit ist die Konzeption durch den Natur- und Ar-
tenschutz geleitet.

Die Planungsabschnitte 1, 3 und 5 sind überwiegend bebaut und weisen fast die gesamte Grün-
masse des Planungsgebietes auf. Diese Planungsabschnitte sollen durch die Planung zweifelsfrei
zum Innenbereich werden. Dadurch ist die Entwicklung auf den bestehenden Baugrundstücken
möglich. Ein Eingriff in die Landschaft wird dadurch vermieden. Beschränkt wird diese Entwicklung
durch den erhaltens- und schützenswerten Baum- und Gehölzbestand. Dessen Sicherung steht im
Vordergrund.

Die Planungsabschnitte 2, 4 und 6 sind im Wesentlichen unbebaut und sollen einer Bebauung zuge-
führt werden. In den Vernetzungsbereichen zu den Grünbereichen der anderen Planungsabschnitte
ist auch hier im Rahmen der Verhältnismäßigkeit die Bautätigkeit einzuschränken.

Die Topografie spielt in allen Planungsabschnitten eine wichtige Rolle. In den Planungsabschnitten
4 und 6 ist die Planung an das Gefälle anzupassen und das Gelände abzusenken. Im Planungsab-
schnitt 2 ist wegen des Höhenunterschieds zur Straße und des erforderlichen Abstandes zum Grund-
wasser eine Anhebung des Geländes erforderlich.

18. Begründung der Festsetzungen

18.1. Art der baulichen Nutzung

18.1.1. Dorfgebiet

Das Planungsgebiet ist durch seine Struktur und Bebauung als Dorfgebiet geprägt. Diese Struktur soll mit seinen Gebäuden und Grünflächen erhalten und weiterentwickelt werden.

18.1.2. 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.

- Kirchliche Zwecke

18.2. Maß der baulichen Nutzung

18.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die einzelnen Bereiche zwischen 0,3 und 0,4 festgesetzt. Damit liegt die GRZ unterhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Dorfgebiete.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen baulichen Anlagen (z. B. Terrassen), der Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Damit soll die Versiegelung im Einfamilienhausbau auf das erforderliche Maß reduziert werden. Der Orientierungswert für Dorfgebiete wird eingehalten.

Wegen des erhöhten Bedarfs an Freiflächen und Stellplätzen wird die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bei Betrieben nach Absatz 2 Ziffern 1, 2, 5, 6 und 8 und Mehrfamilienhäusern nach Absatz 2 Ziffer 3 bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. Um Missverständnissen vorzubeugen, wurde klargestellt, dass diese Ausnahme nicht für Reihen- und Doppelhäuser gilt.

18.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

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.

Bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern ist bei Begrünungen eine Attika erforderlich. Um das Gründach baulich umsetzen zu können, wird die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe für die Attika zugelassen.

Die besondere Situation aufgrund des Geländes macht in der Regel einen Angleich des Geländes zum Haus erforderlich. Aus diesem Grunde wird zugelassen, dass die Decke über dem Kellergeschoss 1,30 Meter über dem talseitigen Gelände liegen kann. Damit bleibt das sichtbare Kellergeschoss unter dem Maß für ein Vollgeschoss. Bei Gebäuden, bei denen ein Vollgeschoss entsteht, ist dieser Höhenversatz über die Anzahl der Vollgeschosse hang- wie talseitig geregelt.

18.3. Überbaubare Grundstücksfläche

18.3.1. Baugrenzen

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

18.3.2. Von Bebauung freizuhalten Flächen

Aus Gründen des Natur- und Artenschutzes ist im Bereich der artenschutzrechtlich relevanten Gehölze eine Bebauung auszuschließen. Jede Bebauung gefährdet den Bestand dieser Bäume und Gehölze. Diese Festsetzung ist Bestandteil der Vermeidung von Eingriffen in den (potentiellen) Lebensraum geschützter Arten.

18.3.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, in denen deren Errichtung aufgrund der Festsetzungen ausgeschlossen ist.

18.3.4. Ausschluss von Nebenanlagen

Der Ausschluss von Nebenanlagen begründet sich analog zu den von Bebauung freizuhalten Flächen.

Hinzu ist zu besorgen, dass durch die Benutzung von Nebenanlagen schützenswerte Tierarten in ihrem Lebensraum gestört werden.

18.4. Dächer

18.4.1. 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.

Aus ökologischen Gründen und zur Verbesserung des Mikroklimas ist die Rückhaltung und die Versickerung bzw. Verdunstung des Regenwassers auf dem Grundstück erforderlich. Zur Förderung der Regenwasserrückhaltung werden begrünte Flachdächer und flachgeneigte Dächer zugelassen.

Für einzelne Bereiche entlang der Barthstraße wurden Satteldächer verpflichtend festgesetzt. Diese befinden sich in unmittelbarer Nähe zur denkmalgeschützten Kirche und haben in ihrem Erscheinungsbild auf diese Rücksicht zu nehmen.

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

18.4.2. 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.

18.4.3. 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.

18.5. Erschließung

18.5.1. Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird überwiegend durch die bestehenden Gemeindestraßen „Barthstraße“ und „Rita-Mayr-Straße“ erschlossen. Für die Planungsabschnitte 2, 4 und 6 sind für die Erschließung neue Straßen erforderlich. Diese werden auf den mindesterforderlichen Flächenbedarf reduziert.

Wegen des starken natürlichen Gefälles ist es erforderlich die Oberkanten der neuen Straßen in den Planungsabschnitten 4 und 6 unter das Gelände zu legen. Damit kann die erforderliche maximale Längsneigung von 8% eingehalten werden.

Im Planungsabschnitt 2 wird die Straße über das Gelände gelegt.

18.5.2. Versorgung

Die Planungsabschnitte 2, 4 und 6 sollen mit Nahwärme und gegebenenfalls mit Strom aus den beiden Biogasanlagen versorgt werden. Zur Sicherung der Leitungsführung von der südlich gelegenen Biogasanlage wurde ein Leitungsrecht unter der Kreisstraße und den südlichen Grundstücken des Planungsabschnittes 6 vorgesehen.

Die bestehenden Trafostationen wurden im Bestand festgesetzt.

18.5.3. Entsorgung

a) häusliches Schmutzwasser:

Ein Schmutzwasserkanal wird hergestellt und entweder an den bestehenden Mischwasserkanal in der Rita-Mayr-Straße oder an den Schmutzwasserkanal in der Barthstraße angeschlossen.

b) Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser der neuen Straße im Planungsabschnitt 4 wird in den festgesetzten Rigolen unter dem Straßenkörper versickert. Die Zuleitung erfolgt über Sinkkästen und einen Regenwasserkanal.

Im Planungsabschnitt 6 wird das Regenwasser in den Regenwasserkanal in der Barthstraße eingeleitet.

Auf den Grundstücken wird das Grundwasser direkt versickert. Wegen den Bodenverhältnissen sind auch hier Rigolen erforderlich. Diese können unter den Flächen für die Stellplätze und/oder Zufahrten angeordnet werden.

18.6. Einfriedungen

Die Einfriedungen werden in ihrer Höhe beschränkt, um harte Abgrenzungen zu verhindern und dem Ortsbild zu entsprechen. Als Materialien wurden Holzzäune mit vertikalen Latten (Hobellatten bzw. Staketenzaun) sowie als verzinkte Stabgitterzäune oder Stahlzäune mit senkrechten Stäben festgesetzt.

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

19. Flächenbilanz

Im Umgriff des Bebauungsplans ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

| | | |
|--------------------------------------|------------------------|----------|
| Gesamtfläche Bebauungsplan | 111.074 m ² | 100,00 % |
| Dorfgebiet | 73.666 m ² | 66,32 % |
| Öffentliche Grünflächen | 6.339 m ² | 5,71 % |
| <i>davon Spielplatz</i> | 318 m ² | 0,29 % |
| <i>davon Friedhof / Gemeinbedarf</i> | 3.966 m ² | 3,57 % |
| <i>davon Straßenbegleitgrün</i> | 2.055 m ² | 1,85 % |
| Private Grünflächen | 2.781 m ² | 2,50 % |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen | 7.911 m ² | 7,12 % |
| Flächen für die Landwirtschaft | 12.321 m ² | 11,10 % |
| Flächen für die Ver- und Entsorgung | 57 m ² | 0,05 % |
| Ausgleichsflächen | 7.999 m ² | 7,20 % |

20. Verschattung

Aufgrund der Hanglage wurden die Besonnungszeiten der Wohngebäude überprüft.

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 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. Zur Überprüfung wurde der 21. März gewählt.

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 eine Verschattung zu vermuten.

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.

Für die Besonnungsstunden 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.

Die Berechnung der Verschattung erfolgt über Excel-Dateien. Eine Berechnung hat gezeigt, dass alle Südfassaden in der Zeit von 09:45 bis 15:00 Uhr im Erdgeschoss besonnt sind. Mit einer Besonnungsdauer von über 4 Stunden diese als hoch einzustufen ist. Hinzu kommen die Besonnungszeiten im Osten und Westen.

| Sonnenstand 22.03.2025 | | | Schattenlänge (c) in Metern | | | | |
|------------------------|-----------|--------|-----------------------------|---------|--------|----------|--------|
| UTC+1 | Elevation | Azimut | II FD | Bauwerk | | Horizont | |
| | | | WH relativ | WH | FH | WH | FH |
| | | | 7,60 | 7,50 | 12,50 | 9,30 | 14,30 |
| 07:00 | 6,49 | 97,13 | 66,83 | 65,95 | 109,91 | 81,78 | 125,74 |
| 08:00 | 16,20 | 108,81 | 26,16 | 25,82 | 43,03 | 32,01 | 49,22 |
| 09:00 | 25,22 | 121,64 | 16,14 | 15,92 | 26,54 | 19,74 | 30,36 |
| 10:00 | 32,98 | 136,37 | 11,71 | 11,56 | 19,26 | 14,33 | 22,04 |
| 11:00 | 38,73 | 153,51 | 9,48 | 9,35 | 15,59 | 11,60 | 17,83 |
| 12:00 | 41,64 | 172,82 | 8,55 | 8,44 | 14,06 | 10,46 | 16,08 |
| 13:00 | 41,16 | 192,86 | 8,69 | 8,58 | 14,30 | 10,64 | 16,36 |
| 14:00 | 37,39 | 211,66 | 9,94 | 9,81 | 16,35 | 12,17 | 18,71 |
| 15:00 | 31,01 | 228,11 | 12,64 | 12,48 | 20,80 | 15,47 | 23,79 |
| 16:00 | 22,84 | 242,26 | 18,04 | 17,80 | 29,67 | 22,08 | 33,95 |
| 17:00 | 13,59 | 254,72 | 31,43 | 31,02 | 51,69 | 38,46 | 59,14 |
| 18:00 | 3,79 | 266,22 | 114,70 | 113,19 | 188,65 | 140,35 | 215,81 |

Detailliertere Studien können erst mit Vorliegen der endgültigen Gebäudeplanungen gefertigt werden. Eine zu geringe Besonnung ist aber nicht zu besorgen.

Die Beschattung des südlichen Teils der Flurnummer 213 durch den bestehenden und zu erhaltenen Baumbestand lässt sich aus ökologischen Gründen nicht vermeiden. In diesem Bereich ist Besonnung der Westfassaden stark eingeschränkt.

21. Naturschutz und Grünordnung

21.1.1. 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 gliedert sich in 6 Planungsabschnitte. Die Planungsabschnitte 1, 3 und 5 sind überwiegend bebaut und haben eine Prägung als Dorfgebiet (MD). Die Planungsabschnitte 3 und 5 sind unbeplante Baugebiete im Sinne des § 34 BauGB. Der Planungsabschnitt 1 wird durch den einfachen Bebauungsplan zum Innenbereich nach § 34 BauGB erklärt. Aufgrund der Bebauung von einigem Gewicht regelt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Sinne des Einfügens nach § 34 BauGB. Ein Sonderfall ist die Biogasanlage, die als privilegiertes Vorhaben genehmigt und errichtet wurde. Die erforderliche Ausgleichsfläche von 150 m² kann in den festgesetzten Grünflächen nachgewiesen werden. Diese Planungsabschnitte benötigen damit keine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung.

Die Planungsabschnitte 2, 4 und 6 werden mit einem qualifizierten Bebauungsplan neu überplant. Dieses Vorhaben ist mit Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Daher ist auf der Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) der Kompensationsbedarf zu ermitteln. Die mit den Veränderungen verbundenen Eingriffe sind zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

1. Bestandsbewertung

Schutzgut Boden

| | |
|-------------------|--|
| Bestand | Intensivgrünland Ruderalflächen im Siedlungsbereich Sonstige Siedlungsgebiete |
| Funktion | Funktion zur Regenwasserentwässerung und Grundwasserneubildung |
| Bestandsbewertung | Niedrige Wertigkeit; Anlage 2.3 BayKompV Anthropogen veränderter Boden; im Bereich der Aufschüttungen teilweise Belastungen durch Cyanide, Chrom und Kupfer. Torf (Planungsabschnitt 2) bis in teils größere Tiefen mit einem hohen TOC-Gehalt kein Vorkommen seltener Böden; wenige Funktionen |

Schutzgut Wasser

| | |
|-------------------|--|
| Bestand | Intensivgrünland Ruderalflächen im Siedlungsbereich Sonstige Siedlungsgebiete; Keine vorhandenen Oberflächengewässer; mitunter hoch anstehendes Grundwasser im Bereich der Planungsfläche 2 |
| Funktion | Abflussregelungsfunktion und Funktion für Naturhaushalt (Quantität, Qualität Grundwasser) |
| Bestandsbewertung | Geringe Wertigkeit; Anlage 2.3 BayKompV keine Oberflächengewässer; Grundwasserstand mit geringer Bedeutung für naturschutzrelevante Biotoptypen |

Schutzgut Klima/Luft

| | |
|-------------------|---|
| Bestand | Intensivgrünland Ruderalflächen im Siedlungsbereich Sonstige Siedlungsgebiete |
| Funktion | Funktion zum bioklimatischen Ausgleich, Beitrag zur Kaltluftproduktion oder zum Immissionsschutz |
| Bestandsbewertung | Geringe Wertigkeit der Vegetationsstrukturen gem. Anlage 2.3. Bay-KompV geringe geländeklimatische Auswirkung; z.T. Kaltluftentstehungsgebiet, geringe luftverbessernde Wirkung; befindet sich nicht in relevanten Luftaustauschbahnen |

Schutzgut Landschaftsbild

| | |
|-------------------|--|
| Bestand | Intensivgrünland Ruderalflächen im Siedlungsbereich Sonstige Siedlungsgebiete |
| Funktion | Landschaftsbildfunktion und Funktion zur Naherholung |
| Bestandsbewertung | mittlere 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 Ruderalflächen im Siedlungsbereich Sonstige Siedlungsgebiete |
| Funktion | Vernetzungs- und Lebensraumfunktion |
| Bestandsbewertung | Geringe Wertigkeit; Anlage 2.1. BayKompV Anthropogen überprägtes Gelände mit geringer Bedeutung als Lebensraum; keine geschützten Artenvorkommen; potentiell geeignete Strukturen für Vögel, Reptilien und Fledermäuse 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 Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) in

- Intensivgrünland (G11)
- Ruderalflächen im Siedlungsbereich (P43)
- Sonstige Siedlungsgebiete (X132)

eingearbeitet. Dies entspricht einer Wertigkeit des Bestandes von 3 (G11) bzw. 2 (P43) bzw. 1 (X132) Biotopwertpunkten.

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

Durch die geplante Bebauung entstehen insgesamt versiegelte Flächen von ca. 15.621 m².

Schutzgut Boden

| | |
|-----------------------|---|
| Art des Eingriffs | Beseitigung von Intensivgrünland, Ruderalflächen und sonstigen Brachflächen 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 Wohnumfeldes In Bereichen mit Torfaushub: Entsorgung von teilweise belastetem Torf |

Schutzgut Wasser

| | |
|-----------------------|---|
| Art des Eingriffs | Versiegelung von Intensivgrünland, Ruderalflächen und sonstigen Brachflächen 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, Ruderalflächen und sonstigen Brachflächen im Siedlungsgebiet. |
| Auswirkungen | kaum Auswirkungen auf Grund der Flächenverhältnisse |
| Minimierungsmaßnahmen | Schaffung von Luftaustauschbahnen in Nord-Süd-Richtung über angelegte Grünverbindungen 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 Wohngebäuden, 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 Freihaltung der Hangkante im Süden von Bebauung |

Schutzgut Arten und Lebensräume

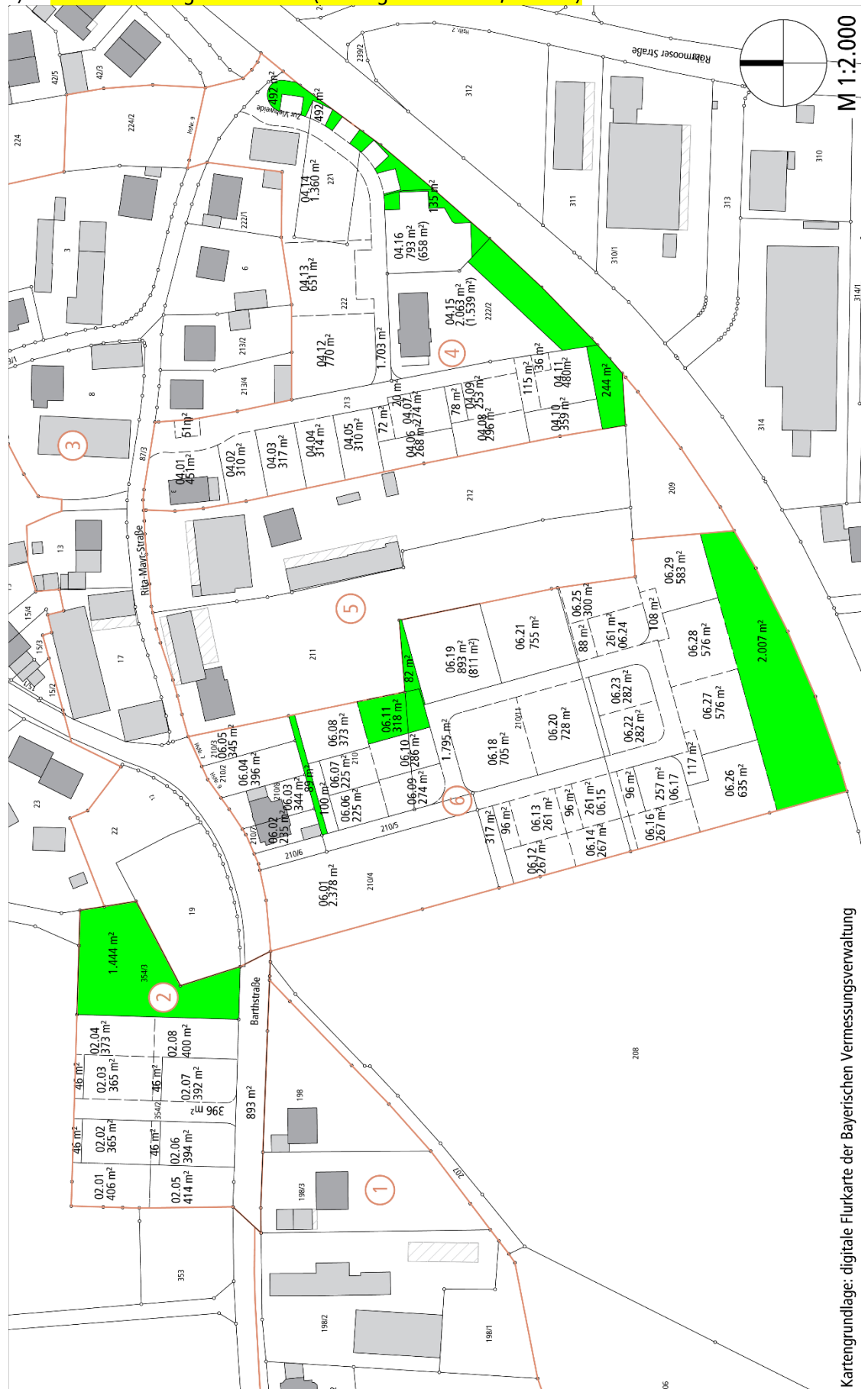
| | |
|-----------------------|---|
| Art des Eingriffs | Versiegelung von Intensivgrünland, Ruderalflächen und sonstigen Brachflächen im Siedlungsgebiet |
| Auswirkungen | Störung potenzieller Vernetzungsstrukturen Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, Reptilien und Fledermäuse |
| Minimierungsmaßnahmen | Durchgrünung des Baugebiets entlang der Straßen und Wege Anlage großzügig angelegter Grünverbindungen 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 versiegelten Flächen (Planungsabschnitte 2, 4 und 6)



Kartengrundlage: digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung

b) Zusammenstellung der versiegelten Flächen

Planungsabschnitt 2

| Flurnummer | Bezeichnung | Fläche ist | GRZ zulässig | Fläche Eingriff | Bemerkung |
|------------|----------------|---------------|-----------------|--------------------|-----------|
| 354/2 | MD | 406 | 0,60 | 244 | |
| 354/2 | MD | 365 | 0,60 | 219 | |
| 354/2 | MD | 414 | 0,60 | 248 | |
| 354/2 | MD | 394 | 0,60 | 236 | |
| 354/2 | MD | 365 | 0,60 | 219 | |
| 354/2 | MD | 392 | 0,60 | 235 | |
| 354/2 | MD | 373 | 0,60 | 224 | |
| 354/2 | MD | 400 | 0,60 | 240 | |
| 354/2 | MD | 46 | 1,00 | 46 | |
| 354/2 | MD | 46 | 1,00 | 46 | |
| 354/2 | MD | 46 | 1,00 | 46 | |
| 354/2 | MD | 46 | 1,00 | 46 | |
| 354/2 | Straße neu | 396 | 1,00 | 396 | |
| 87 | Straße Bestand | 893 | 0,00 | 0 | |
| 354/3 | Friedhof | 1.444 | 0,00 | 0 | |
| Summe: | | 6.026 | | 2.445 | |

Planungsabschnitt 4

| Flurnummer | Bezeichnung | Fläche ist | GRZ zulässig | Fläche Eingriff | Bemerkung |
|------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 221+222 | Straße neu | 1.703 | 1,00 | 1.503 | |
| | Begleitgrün | 200 | | | |
| 222/2 | Flurstück | 2.063 | 0,80 | 1.650 | |
| | Grün | 523 | | | |
| | MD | 1.540 | 0,80 | 1.232 | |
| 222 | Flurstück | 793 | | | |
| | Grün | 135 | | | |
| | MD | 658 | 0,80 | 526 | |
| 221+222 | Flurstück | 492 | | | |
| | Grün | 264 | | | |
| | Stellplätze | 228 | 1,00 | 228 | |
| 221+222 | MD | 1.360 | 0,80 | 1.088 | |
| 222 | MD | 651 | 0,60 | 391 | |
| 222 | MD | 770 | 0,60 | 462 | |
| 213 | MD | 451 | 0,00 | 0 | Baurecht nach § 34 |
| 213 | Stellplätze | 51 | 0,00 | 0 | Baurecht nach § 34 |
| 213 | MD | 310 | 0,60 | 186 | |
| 213 | MD | 317 | 0,60 | 190 | |
| 213 | MD | 314 | 0,60 | 188 | |
| 213 | MD | 310 | 0,60 | 186 | |
| 213 | Privatstraße | 72 | 1,00 | 72 | |
| 213 | Sammelstelle AW | 20 | 1,00 | 20 | |

| | | | |
|------------------------------|---------------|------|--------------|
| 213 MD | 268 | 0,60 | 161 |
| 213 MD | 274 | 0,60 | 164 |
| 213 Privatstraße | 78 | 1,00 | 78 |
| 213 MD | 296 | 0,60 | 178 |
| 213 MD | 253 | 0,60 | 152 |
| 213 Privatstraße | 115 | 1,00 | 115 |
| 213 MD | 359 | 0,60 | 215 |
| 213 MD | 480 | 0,60 | 288 |
| 213 Garage MD | 36 | 1,00 | 36 |
| 213 Grünfläche | 244 | 0,00 | 0 |
| Summe: | 15.628 | | 9.310 |
| bereits erbrachter Ausgleich | | | 1.171 |

Planungsabschnitt 6

| Flurnummer | Bezeichnung | Fläche ist | GRZ zulässig | Fläche Ausgleich | Bemerkung |
|-----------------|-------------|---------------|-----------------|---------------------|-----------|
| 210/1, 210/4 | MD | 2.378 | 0,80 | 1.902 | |
| 210/7 | MD | 235 | 0,60 | 141 | |
| 210/8 | MD | 344 | 0,60 | 206 | |
| 210/2 | MD | 396 | 0,60 | 238 | |
| 210/3 | MD | 345 | 0,60 | 207 | |
| | MD | 100 | 1,00 | 100 | |
| 210, 210/1 | MD | 225 | 0,60 | 135 | |
| 210, 210/1 | MD | 225 | 0,60 | 135 | |
| 210, 210/1 | MD | 373 | 0,60 | 224 | |
| | MD | 100 | 1,00 | 100 | |
| 210, 210/1 | MD | 274 | 0,60 | 164 | |
| 210, 210/1 | MD | 286 | 0,60 | 172 | |
| 210, 210/1 | Grünfläche | 340 | 0,60 | 204 | |
| 210/1 | MD | 267 | 0,60 | 160 | |
| 210/1 | MD | 261 | 0,60 | 157 | |
| | MD | 96 | 1,00 | 96 | |
| 210/1 | MD | 267 | 0,60 | 160 | |
| 210/1 | MD | 261 | 0,60 | 157 | |
| | MD | 96 | 1,00 | 96 | |
| 210/1 | MD | 267 | 0,60 | 160 | |
| 210/1 | MD | 257 | 0,60 | 154 | |
| 210/1 | MD | 705 | 0,80 | 564 | |
| 210/1 | MD | 811 | 0,80 | 649 | |
| 210/1 | MD | 728 | 0,80 | 582 | |
| 210/1 | MD | 755 | 0,80 | 604 | |
| 210/1 | MD | 282 | 0,60 | 169 | |
| 210/1 | MD | 282 | 0,60 | 169 | |
| | MD | 88 | 1,00 | 88 | |
| 210/1 | MD | 261 | 0,60 | 157 | |
| 210/1 | MD | 300 | 0,60 | 180 | |

| | | | | | |
|---------------|------------------|---------------|------|---------------|------------|
| | MD | 117 | 1,00 | 117 | |
| 210/1 | MD | 635 | 0,60 | 381 | |
| 210/1 | MD | 576 | 0,60 | 346 | |
| | MD | 108 | 1,00 | 108 | |
| 210/1 | MD | 576 | 0,60 | 346 | |
| 210/1 | MD | 583 | 0,60 | 350 | |
| 210, 210/1 | Grünfläche | 89 | 0,00 | 0 | |
| 210/1 | Grünfläche | 82 | 0,00 | 0 | |
| 210/1 | Ausgleichsfläche | 2.007 | 0,00 | 0 | |
| 210/6 | Straße Bestand | 144 | 0,00 | 0 | |
| 210/1 | Straße neu | 1.651 | 1,00 | 1.651 | 1.795 -144 |
| Summe: | | 15.534 | | 11.324 | |

c) 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 | | | |
|--|--|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--|
| | | Bewertung in Wertpunkten | Vorhabenbezogene Wirkung | Betroffene Fläche (m ²) | Beeinträchtigungsfaktor (Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung) |
| Code | Betroffene Biotop-/Nutzungstypen Bezeichnung | | | | |
| Errichtung von Gebäuden, Straßen und Wegen | | | | | |
| Planungsfläche 2 | | | | | |
| G11 | Intensivgrünland | 3 | Versiegelung | 2.445 | 1 7.336 |
| Planungsfläche 4 | | | | | |
| P43 | Ruderalflächen im Siedlungsbereich | 2 | Versiegelung | 7.641 | 1 15.282 |
| X132 | Sonstige Siedlungsgebiete | 1 | Versiegelung | 1.479 | 1 1.479 |
| B211 | Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung | 6 | Rodung | 190 | 1 1.140 |
| Planungsfläche 6 | | | | | |
| G11 | Intensivgrünland | 3 | Versiegelung | 11.132 | 1 33.396 |
| P43 | Ruderalflächen im Siedlungsbereich | 2 | Versiegelung | 237 | 1 474 |
| X132 | Sonstige Siedlungsgebiete | 1 | Versiegelung | 182 | 1 182 |
| Summe Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten | | | | | 59.290 |

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.210/01, Gemarkung Pasnabach | | | | | | | | | | |
| G11 | Intensivgrünland (genutzt) | 3 | G214 | Artenreiches Extensivgrünland | 12 | -1 | 1.338 | 8 | 10.704 | |
| G11 | Intensivgrünland (genutzt) | 3 | B112 | Mesophile Gebüsch- / Hecken | 10 | -1 | 670 | 6 | 4.020 | |
| Ausgleichsfläche Fl.Nr. 986, Gemarkung Vierkirchen | | | | | | | | | | |
| G11 | Intensivgrünland (genutzt) | 3 | G214 | Mesophile Gebüsch- / Hecken | 12 | -1 | 2.433 | 6 | 14.598 | |
| Ausgleichsfläche Fl.Nr.286, Gemarkung Pasnabach | | | | | | | | | | |
| G11 | Intensivgrünland (genutzt) | 3 | G214 | Artenreiches Extensivgrünland | 12 | -1 | 928 | 8 | 7.424 | |
| Ausgleichsfläche Fl.Nr.1736 | | | | | | | | | | |
| A11 | Intensiv bewirtschafteter Acker | 3 | G222 | Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen | 13 | -1 | 1997 | 9 | 17.973 | |
| Ausgleichsfläche Fl.Nr.1735 | | | | | | | | | | |
| A11 | Intensiv bewirtschafteter Acker | 3 | G222 | Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen | 13 | -1 | 633 | 9 | 5.697 | |
| Summe Kompensationsumfang der Aufwertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten | | | | | | | | | 60.416 | |
| Übrige Summe Kompensationsbedarf nach Abzug Kompensationsumfang der Aufwertung | | | | | | | | | | Überkompensation von 1.126 |

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

Es erfolgt eine relative Aufwertung von 60.416 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

Innerhalb des Geltungsbereichs (Planungsfläche 6, Flurnummer 210/1, Gemarkung Pasenbach) erfolgt auf dem ehemaligen Intensivgrünland entlang der Kreisstraße die Anlage einer Heckenstruktur in Fortsetzung der bestehenden Struktur im Osten. Diese Hecke soll insbesondere den Lebensraum der Zauneidechse erweitern.

Die überwiegende, restliche Fläche wird als artenreiche Blütenwiese mit lockerer Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern angelegt.

Außerhalb des Geltungsbereichs (Flurnummer 1735 und 1736, Gemarkung Vierkirchen, werden Feuchtlebensräume durch Mutterbodenabtrag angelegt und entwickelt. In den Randbereichen werden Hochstaudenfluren und Röhricht initiiert und gefördert. Vor der Anlage der Ausgleichsfläche ist ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmter, qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Bei der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der Moorbearbeitungszwang zwingend in die Planung einzubeziehen. Für die Blühwiese ist ausschließlich regionales Saatgut des Ursprungsgebiets 16 zu verwenden.

Auf der Flurnummer 286, Gemarkung Pasenbach, wird eine artenreiche Blütenwiese angelegt.

Auf der Flurnummer 986, Gemarkung Vierkirchen, wird eine gestufte Hecke zur Verbesserung des bestehenden Waldrands angelegt.

Die Neuanlage der Heckenstrukturen, der Blühwiese und der Feuchtlebensräume wirkt sich wie folgt aus:

- Schaffung von Lebensräumen und einer Vernetzungsstruktur für Insekten, Vögel, Amphibien und kleinerer Säugetiere
- Vergrößerung der floralen und faunalen Biodiversität
- Etablierung von Entwässerungs-, Filter- und Pufferfunktionen
- Vergrößerung des Nahrungsangebots für Bienen
- Verbesserung eines Waldrands
- Etablierung von bioklimatischen Ausgleichsfunktionen und der Luftregenerationsfähigkeit

Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen werden als Ausgleichsflächen dinglich gesichert.

Die Gestaltung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

7. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Durch die im Bebauungsplan geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die hier aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen in einem Gesamtumfang von 7.999 m² ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft kompensiert werden.

21.1.2. Grünordnung

Ziele der Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, den bestehenden, ökologisch wertvollen Baum- und Gehölzbestand zu erhalten und strukturell weiterzuentwickeln. Gleichzeitig sollen die potentiellen Lebensräume der Zauneidechsen und Fledermäuse gesichert werden. In den noch nicht bebauten Bereichen sollen Trockenmauern und Heckenstrukturen zur Erweiterung und Vernetzung der Lebensräume geschützter Arten beitragen.

Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung und zum Naturschutz

1. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen umfassen im Kern den Bereich des Friedhofs und der Ausgleichsflächen.

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes prägenden Baum- und Gehölzstrukturen entlang der Barthstraße und Rita-Mayr-Straße werden diese Flächen als Straßenbegleitgrün gesichert. Der Abstand der befestigten Fahrbahn soll auch die Verdichtung des Wurzelraums auf den angrenzenden Privatgrundstücken verhindern.

2. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sichern den besonders Schützenswerten Baum- und Gehölzbestand auf Privatgrundstücken. Auf diesen Flächen ist zusätzlich die Errichtung von Nebenanlagen untersagt.

3. Bäume zu erhalten

Zur Feststellung der Qualität des Baumbestands wurden sämtliche Bäume im Planungsgebiet aufgemessen und in einer Gehölzbeurteilung (Anlage) bewertet. In der Beurteilung wurden die Bäume in drei Kategorien eingeteilt.

- 1) Erhaltung im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich
- 2) Erhaltung im Rahmen der Bebauungsplanung anzustreben (ggf. Ausgleichspflanzungen erforderlich)
- 3) Erhaltung im Rahmen der Bebauungsplanung nicht relevant

Die Bäume der Kategorie 1 werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt, da diese Alt- bzw. Biotopbäume für die Durchgrünung des Planungsgebiets wichtig sind. Die positive Wirkung der Bäume auf das Klima ist besonders hervorzuheben.

In den Bereichen, in denen der Wurzelraum sich auf ein Baugrundstück erstreckt, wird auf diesem jegliche Bebauung ausgeschlossen.

Der Stammumfang für Ersatzpflanzungen wird mit 12 – 14 cm festgesetzt. Dieses Maß ist für das Anwachsen förderlich und wirtschaftlich zumutbar.

Obstbäume werden von der Größenvorgabe für Ersatzpflanzungen ausgenommen, da diese nur in kleineren Größen erhältlich sind.

4. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemischte Strukturen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die ökologisch und aus artenschutzrechtlichen Gründen erhaltenswert sind, werden in ihrer gesamten Fläche gesichert.

5. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bereiche in denen schon eine nennenswerte Anzahl von Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, aber noch nicht voll entwickelte Strukturen aufweisen, sollen in ihrem Bestand erhalten und durch weitere Pflanzungen entwickelt werden.

6. Zu erhaltende Hecken

Entlang von Grundstücksgrenzen haben sich Heckenstrukturen entwickelt, die ein potentieller Lebensraum für Zauneidechsen sind. Diese sind daher zwingend zu erhalten. Außerdem dienen sie der Durchgrünung des Gebiets.

7. Zu pflanzende Hecken

In einzelnen Bereichen ist es für die Vernetzung der Naturräume im Planungsgebiet erforderlich, Heckenstrukturen zu entwickeln. Diese sind ein Beitrag zum Artenschutz.

8. 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.

9. 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).

10. Mindestüberdeckung von Tiefgaragen

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

Nutzung regenerativer Energie

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

22. Besonderer Artenschutz

Im Zuge einer Ermittlung der im Planungsgebiet vorhandenen schützenswerten Arten wurde eine Artenschutzrechtliche Vorabschätzung durch den Landschaftsökologen Klaus Burbach und eine Baumbestandsaufnahme durch das Architekturbüro Werner Schaffner durchgeführt. Die Zusammenfassung der Ergebnisse ist in der Bestandsbeschreibung unter Flora und Fauna dargestellt.

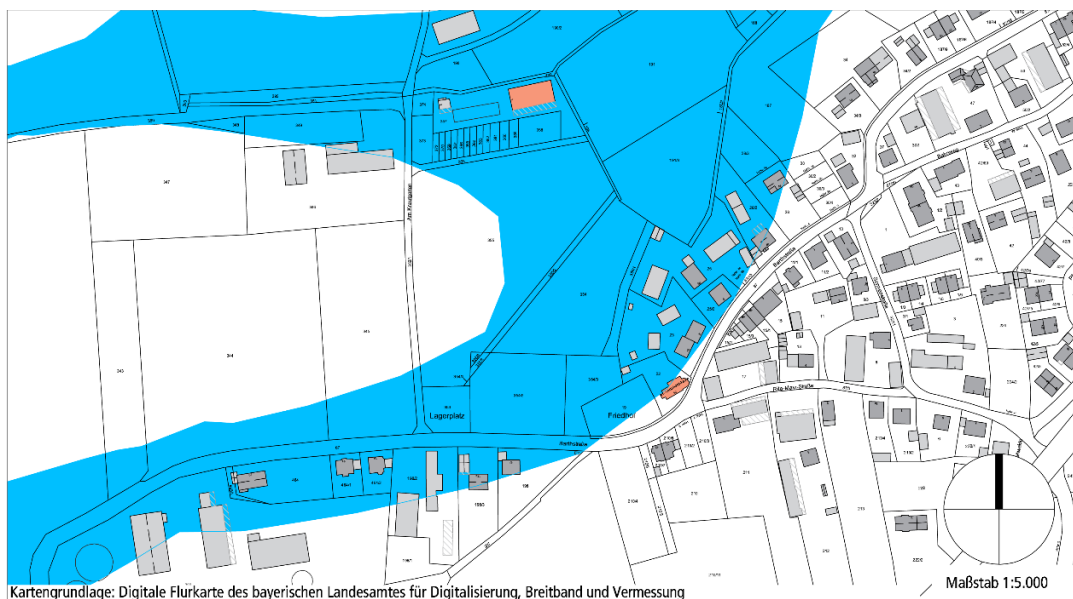
Die Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Planung machen eine generelle artenschutzrechtliche Kartierung nicht erforderlich. Bei Eingriffen in die schützenswerten Bereiche durch Bauarbeiten und Fällungen ist eine Kartierung erforderlich. Ausgenommen sind davon die durch die Festsetzung zulässigen Maßnahmen.

23. Aufschüttungen

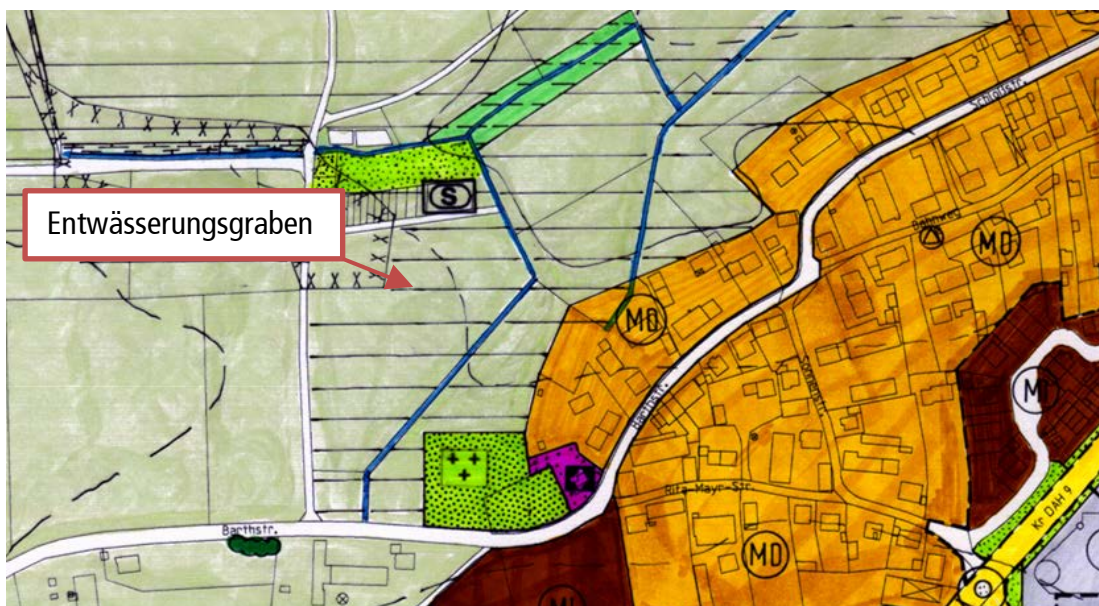
Im Planungsabschnitt 2 ist eine Anhebung des Geländes aus fachplanerischen Gründen erforderlich.

23.1.1. Grundwasser

Der Planungsabschnitt 2 liegt im Bereich des Wassersensiblen Bereichs. Das bedeutet, dass der Grundwasserstand nach Bodengutachten mit einem Meter unter der Geländeoberkante angenommen werden muss. In diesen Bereichen muss ferner mit einem Anstieg des Grundwassers bis zur Geländeoberkante und einem verminderten Abfluss von Regenwasser gerechnet werden.



In der Urfassung des Flächennutzungsplans ist in diesem Planungsabschnitt noch ein Entwässerungsgraben eingezeichnet. Auch wenn dieser heute verfüllt ist, bleibt er dennoch hydrologisch aktiv.



23.1.2. Friedhofsplanung

Gräber benötigen aus Gründen zum Seuchenschutz einen sicheren Abstand zum Grundwasser. Die Oberkante des Friedhofsgelände muss daher ausreichend hoch über dem Grundwasserhöchststand liegen. Durch die Festsetzungen kann dies erreicht werden.

| Mächtigkeiten | Bodenaufbau | Bewertungskriterien | Kennwerte |
|--|---|--|--|
| 0 m mindestens 0,9 m oft 1,0–1,2 m | Geländeoberfläche Überdeckung | Grabbarkeit kein Fäulnisgeruch ausreichender Lufthaushalt | DIN 18300, Kl. 3 –5 keine groben Steine und Blöcke Luftkapazität: > 10–15 Vol.-% |
| 1,2 m 1,8 m | Verwesungszone | | |
| 1,8 m | Grabsohle | kein Sickerwasserstau | Wasserleitfähigkeit: $k_f > 20\text{--}40$ cm/d Luftkapazität: > 8 Vol.-% |
| 0,7 m | Filterzone | ausreichende Filterfähigkeit | Wasserleitfähigkeit: $k_f < 100$ cm/d Feldkapazität: < 40 Vol.-% |
| 2,5 m | | kein Grundwasseranschluss | |
| 2,5 m | tieferer Untergrund, u. U. Kapillarsaum | | |

Schema zum Bodenaufbau bei Friedhöfen

23.1.3. Belastete Böden und Torf

Im Planungsabschnitt 2 wurden biogen stark belastete Böden und Torf mit einem hohen TOC-Gehalt gefunden. In diese Böden sollte so weit möglich nicht eingegriffen werden. Durch die Anhebung des Geländes wird die Einbindung des Kellergeschosses in den natürlichen Boden weitgehend minimiert.

24. Immissionsschutz

24.1. Betrieb im Sinne der 12 BImSchV

In einem Abstand von ca. 195 m zum Plangebiet befindet sich eine Biogasanlage, die unter die Regelungen der Störfallverordnung (12. BImSchV) fällt. Damit ist in dem zu prüfenden Umkreis von 1.500 m zum Plangebiet ein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5 a BImSchG vorhanden. Für diesen Betriebsbereich liegt dem LRA Dachau keine Berechnung des angemessenen Sicherheitsabstands vor. Jedoch liegen aus mehreren uns vorliegenden Berechnungen zu angemessenen Sicherheitsabständen bei Biogasanlagen sowie Erkenntnissen aus der KAS-32 Informationen vor, die ab einem Abstand von ca. 200 m von einem ausreichenden Sicherheitsabstand ausgehen. Bei der an der betroffenen Biogasanlage vorliegenden max. Gasspeichermenge des größten Behälters ist eine geringe Unterschreitung der 200 m tolerierbar. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG für das Plangebiet nicht zu erwarten.

24.2. Verkehrs- und Gewerbelärm

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

Die Gemeinde Vierkirchen hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 07.11.2024, Auftrags-Nr. 8872.1 / 2024 - JB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm) für ein Dorfgebiet teilweise überschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Gewerbelärm) für ein Dorfgebiet werden ebenfalls teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Dorfgebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im vorliegenden Fall durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen werden aus städtebaulichen Gründen wie insbesondere

- die bedrückende Wirkung der aktiven Lärmschutzmaßnahme auf das Planungsgebiet,
- die Behinderung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs,
- die notwendige Überstandslängen der aktiven Lärmschutzmaßnahme,

- des enormen Platzbedarfs und
- der immensen Aufwendungen für die Erstellung und die Folgekosten für den Unterhalt nicht weiter verfolgt.

24.3. Geruch

Im Umkreis des geplanten Baugebietes befinden sich zwei Rinderhaltungen sowie zwei Biogasanlagen. Daher wurden Beurteilungen der Immissionssituation für Geruch durchgeführt. In einer Ausbreitungsrechnung wird dazu die Geruchsbelastung durch die benachbarten geruchsrelevanten Anlagen im Beurteilungsgebiet berechnet. Die Ausbreitungsrechnung erfolgt mit dem Programm Austal in der Version 3 gemäß Anhang 2 der TA-Luft 2021.

Mit den Ergebnissen kann geprüft werden, ob zulässige Immissionswerte für Geruch im Gebiet des Bebauungsplanes nach TA-Luft eingehalten werden.

Durch die Ingenieurbüro Kottermair GmbH wurde die Immissionsprognose per E-Mail am 14.02.2023 beauftragt. Informationen und Beurteilungsdaten wurden mit dem Bauamt der Gemeindeverwaltung Vierkirchen sowie den Betreibern der Tierhaltungs- und Biogasanlagen beim Ortstermin am 06.03.2023 abgestimmt. Ergänzende Informationen für die vorliegende Revision 2 wurden telefonisch bzw. per E-Mail mit den Betreibern der Hofstellen abgestimmt (August bis September 2023). Für die Hofstelle Nr. 1 wurde eine Emissionsmessung für Geruch für zwei BHKW-Motoren am 06.10.2023 durch die Eurofins MTS Consumer Product Testing Germany GmbH durchgeführt (Berichtsnummer K1208-23072-E). Die Ergebnisse der Messung fließen in die vorliegende Bilanzierung mit ein.

Beim Vor-Ort Termin am 06.03.2023 in Pasenbach konnten die Emissionsquellen für Geruch in der Umgebung der Bebauungspläne „Pasenbach West“, „Pasenbach Südwest“ und „Pasenbach Süd 2“ in Pasenbach identifiziert und für den aktuellen Zustand erfasst werden. Es wurden alle bestehenden Tierhaltungen und Biogasanlagen in Pasenbach berücksichtigt. Für die Hofstelle Nr. 1 wurden mittels Emissionsmessung für zwei BHKW-Motoren anlagen-spezifische Geruchsstoffkonzentration ermittelt. Mit den aufgenommenen Daten und den Messdaten der BHKW wurden die Geruchsemissionen nach VDI 3894 Blatt 1 bilanziert und eine Ausbreitungsrechnung für Geruch mit Austal durchgeführt.

Die Berechnungen und Beurteilungen wurden in der Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen 24-09-18-FR vom 28.03.2025 des Ingenieurbüros iMA Richter & Röckle fortgeschrieben. Das Gutachten kam zu folgender Beurteilung:

An den Bauplätzen im Planungsabschnitt 2 sowie an einem Großteil der Bauplätze in den Planungsabschnitten 4 und 6 wird eine Einhaltung der Immissionswerte ermittelt, so dass für diese Bauplätze keine Einschränkungen entstehen.

An drei Bauplätzen im Norden des Geltungsbereichs (ein Bauplatz im Planungsabschnitt 4 und zwei Bauplätze im Planungsabschnitt 6) wird eine Überschreitung der Immissionswerte ausgewiesen. Der Bauplatz im Planungsabschnitt 4 sowie der westliche Bauplatz im Planungsabschnitt 6 sind derzeit bebaut. An diesen Bauplätzen soll innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen eine Neubebauung ermöglicht werden.

Der östliche Bauplatz im Planungsabschnitt 6 ist derzeit nicht bebaut. Dieser Bauplatz ist jedoch aus der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung „Westlich Pasenbach - Kindergarten“ der Gemeinde Vierkirchen aus dem Jahr 2003 übernommen, so dass auch an diesem Bauplatz eine Bebauung zulässig war und zurückliegend mit einer Bebauung gerechnet werden konnte.

Da an den mit einer Überschreitung betroffenen Bauplätzen derzeit bereits eine Bebauung besteht bzw. mit der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung eine Bebauung zulässig war, können für die Beurteilung aus gutachterlicher Sicht die Grundsätze des Urteils des Verwaltungsgerichtshof Mannheim vom 26.11.2024 (Az.: 8 S 2532/22) herangezogen werden.

Nach den Leitsätzen des Urteils setze sich ein Wohngrundstück, das mit einem Wohngebäude bebaut wird und mit dessen Wiederbebauung nach der Verkehrsanschauung zu rechnen war, keinen unzumutbaren Geruchsmissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe aus. Der vorhandene Konflikt werde auch dann nicht verschärft, wenn sich die Zahl der Wohnungen erhöhe.

Dabei setze sich nach dem Urteil ein an benachbarte landwirtschaftliche Betriebe heranrückendes Wohnbauvorhaben auch dann keinen unzumutbaren Geruchsmissionen aus, wenn zwar die maßgeblichen Werte deutlich überschritten werden, die zu erwartenden Geruchsmissionen jedoch ortsüblich seien.

In vorliegendem Fall rückt die bestehende bzw. nach Ortsabrundungssatzung zulässige Bebauung nicht näher an die Betriebe heran, so dass durch die Planung keine Verschärfung der bestehenden Situation hervorgerufen wird. Die vorhandenen Geruchsmissionen können dabei als ortsüblich angesehen werden, da auch die Bestandsbebauung diesen Geruchsmissionen ausgesetzt ist.

Nach einem Urteil des OVG Niedersachsen vom 12.09.2022 (1 ME 48/22) bestimme in vorbelasteten Bereichen grundsätzlich nicht der jeweilige Immissionsrichtwert, sondern das Maß der genehmigten, dem Stand der Technik entsprechenden und nicht gesundheitsschädlichen Vorbelastung die Schwelle der Zumutbarkeit. Gemäß dem Kommentar zu Anhang 7 TA-Luft 2021 (2022) der LAI sind mit Geruchsmissionen grundsätzlich keine Gesundheitsgefahren verbunden, es sei denn, dass nach Nr. 5 im Anhang 7 der TA-Luft (2021) Ekel oder Übelkeit auslösende Gerüche auftreten. Dies ist bei landwirtschaftlichen Gerüchen in der Regel nicht gegeben.

Vor diesem Hintergrund werden die drei betroffenen Bauplätze, an welchen eine Überschreitung der Immissionswerte ermittelt wurde, aus gutachterlicher Sicht keinen unzumutbaren Geruchsmissionen ausgesetzt.

Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

25. 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.