



Sitzung des Gemeinderates am 24.09.2026

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

3. Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh"

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss zur Billigung, öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs.

3.12. Bebauungsplan - "Pasenbach - Röhrmooser Straße Am Hennenloh"

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Gemeinde Gerolsbach, Schreiben vom 07.07.2026

Stellungnahme:

Die Gemeinde Gerolsbach nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Vierkirchen "Pasenbach - Röhrmooser Straße, Am Hennenloh" mit Grünordnungsplan Stellung, insbesondere im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung der Flurnummer 620, Gemarkung Alberzell, als Ausgleichsfläche für das geplante Vorhaben.

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan der Gemeinde Vierkirchen sieht die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Ortsteil Pasenbach vor. Der ermittelte Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt 2.451 m². Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollen auf den Flurnummern 86, Gemarkung Obermarbach (995 m²), sowie Flurnummer 620, Gemarkung Alberzell (1.150 m²), nachgewiesen werden. Die Flurnummer 620, Gemarkung Alberzell, liegt im Gemeindegebiet der Gemeinde Gerolsbach und ist somit ca. 20 Kilometer vom Eingriffsort in Pasenbach entfernt.

II. Stellungnahme der Gemeinde Gerolsbach

Die Gemeinde Gerolsbach ist nicht begeistert, dass Flächen im Gemeindegebiet Gerolsbach für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, die 20 Kilometer außerhalb des Gemeindegebiets liegen und keinen räumlichen Zusammenhang erkennen lassen.

Fehlender räumlicher und funktionaler Zusammenhang

Zwar erlaubt § 200a Satz 2 BauGB grundsätzlich die Verlagerung von Ausgleichsmaßnahmen an andere Stellen, dies ist jedoch an die Voraussetzung geknüpft, dass dies mit den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Die Rechtsprechung betont, dass der funktionale Zusammenhang zwischen einem räumlich getrennten Eingriff und Ausgleich gewahrt

bleiben muss. Bei einer Entfernung von 20 Kilometern zwischen Eingriffsort (Pasenbach, Gemeinde Vierkirchen) und Ausgleichsfläche (Alberzell, Gemeinde Gerolsbach) ist ein solcher Zusammenhang nicht erkennbar. Die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen im räumlichen Umfeld von Pasenbach, während die Kompensationsmaßnahmen in einem vollständig anderen Naturraum und Landschaftsbild vorgenommen werden sollen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig im räumlichen Umfeld des Eingriffsorts.

Die Verlagerung von Kompensationsmaßnahmen in eine andere Gemeinde führt zu einer unübersichtlichen Verteilung von Eingriffen und Ausgleichen über verschiedene Gemeindegebiete und entspricht nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Kommunale Planungshoheit und Flächenverbrauch

Die Gemeinde Gerolsbach verfügt über eine eigene kommunale Planungshoheit, die die eigenverantwortliche Planung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet umfasst (BVerwG 4 N 1.95). Die Heranziehung von Flächen im Gemeindegebiet Gerolsbach für Ausgleichsmaßnahmen eines Vorhabens in einer anderen Gemeinde beeinträchtigt diese Planungshoheit. Die Flächen werden für Zwecke einer anderen Gemeinde in Anspruch genommen, ohne dass die Gemeinde Gerolsbach einen Nutzen aus dem Vorhaben zieht. Dies führt zu einem unzulässigen Flächenverbrauch im Gemeindegebiet Gerolsbach, der nicht durch eigene städtebauliche Erfordernisse gerechtfertigt ist. Die Gemeinde Gerolsbach benötigt ihre Flächen für eigene Entwicklungsvorhaben und darf nicht als "Ausgleichsfläche" für andere Gemeinden herangezogen werden. Die Verlagerung von Ausgleichsmaßnahmen in eine andere Gemeinde ist nur als ultima ratio zulässig, wenn alle anderen Möglichkeiten ausgeschöpft sind.

Die Heranziehung von Flächen im Gemeindegebiet Gerolsbach für Ausgleichsmaßnahmen eines Vorhabens in einer anderen Gemeinde in einer Entfernung von 20 Kilometern entspricht nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und beeinträchtigt die kommunale Planungshoheit der Gemeinde Gerolsbach.

Die Gemeinde Gerolsbach bittet um Berücksichtigung dieser Stellungnahme im weiteren Verfahren.

Beschluss:

Zulässigkeit der räumlichen Verlagerung nach § 200a BauGB:

Die Gemeinde Gerolsbach rügt den fehlenden räumlichen und funktionalen Zusammenhang aufgrund einer Entfernung von ca. 20 Kilometern zwischen dem Eingriffsort (Pasenbach) und der Ausgleichsfläche (Alberzell). Gemäß **§ 200a Satz 2 BauGB** müssen Ausgleichsmaßnahmen jedoch nicht zwingend im unmittelbaren Umfeld oder auf dem Gebiet der planenden Gemeinde liegen. Ausschlaggebend ist die ökologische Aufwertbarkeit und die Vereinbarkeit mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Da es sich bei dem betroffenen Areal um einen zusammenhängenden Naturraum handelt und die Maßnahme fachrechtlich geeignet ist, steht die Entfernung der rechtlichen Zulässigkeit nicht entgegen.

Keine Festsetzung im Bebauungsplan / Dingliche Sicherung:

Um die kommunale Planungshoheit der Gemeinde Gerolsbach nicht unzulässig einzuschränken, erfolgt **keine bauplanungsrechtliche Festsetzung** der Ausgleichsfläche direkt im Bebauungsplan der Gemeinde Vierkirchen. Die betroffene Teilfläche wird

stattdessen rein **dinglich zu Gunsten des Freistaats Bayern** (durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch) gesichert. Damit wird sichergestellt, dass die gemeindliche Entwicklung und Bauleitplanung der Gemeinde Gerolsbach auf den umliegenden Flächen durch den Bebauungsplan der Gemeinde Vierkirchen nicht rechtlich blockiert wird.

Vornutzung und Vorbelastung der Fläche:

Die Argumentation eines unzulässigen zusätzlichen Flächenverbrauchs greift im vorliegenden Fall nicht. Die Flurnummer 620 wird nicht neu für den Ausgleich blockiert; **andere Teilflächen dieses Grundstücks sind bereits als Ausgleichsflächen** für andere Vorhaben rechtlich gesichert und ökologisch aufgewertet. Es handelt sich somit um die sinnvolle und ressourcenschonende Ergänzung eines bereits bestehenden Kompensationskomplexes.

Berücksichtigung privater Eigentümerbelange:

Die betroffene Fläche befindet sich im **Eigentum des Landwirts**, für dessen Betrieb bzw. Vorhaben die hiesige Planung der Gemeinde Vierkirchen überhaupt erst durchgeführt wird. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ist das private Interesse des Vorhabenträgers, eigene, bereits vorbelastete Grundstücke für den erforderlichen Öko-Ausgleich zu nutzen, höher zu bewerten als das pauschale Freihaltungsinteresse der Gemeinde Gerolsbach. Dem Landwirt kann nicht auferlegt werden, Dritten gegenüber teuren Ersatzgrundstücke zu erwerben, wenn adäquate Eigenflächen zur Verfügung stehen.

Zustimmung der höheren Naturschutz- und Genehmigungsbehörde:

Das für das Gebiet der Gemeinde Gerolsbach zuständige **Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm** hat als Träger öffentlicher Belange (unter anderem zuständig für Naturschutz und die Genehmigung von Ausgleichskonzepten in diesem Landkreis) die Planung geprüft und **keine Einwände** erhoben. Die fachliche und rechtliche Eignung der Fläche sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung sind damit behördlich bestätigt.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsvermerke:

GR Großmann-Neuhäusler stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Vierkirchen, 29.09.2026


Harald Dirlenbach
Erster Bürgermeister

