

BEBAUUNGSPLAN „SIGMERTSHAUSEN NORD“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

VORENTWURF

STAND: 29.06.2022

GEMEINDE RÖHRMOOS:

vertreten durch:

Erster Bürgermeister Dieter Kugler
Rathausplatz 1
85244 Röhrmoos



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

Inhalt:

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Sonstiges**
- F) Grünordnung**
- G) Umweltbericht**
- H) Anhang**

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos ist das Planungsgebiet als Wohnbauflächen dargestellt.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach dem Landesentwicklungsprogramm liegt der Planungsbereich an der überregionalen Entwicklungsachse München-Dachau-Petershausen.

Die Gemeinde Röhrmoos liegt nach der Regionalplanung in der Region 14 (München) und hier im äußeren Verdichtungsraum Raum im Nah- und Mittelbereich des Mittelzentrums Dachau.

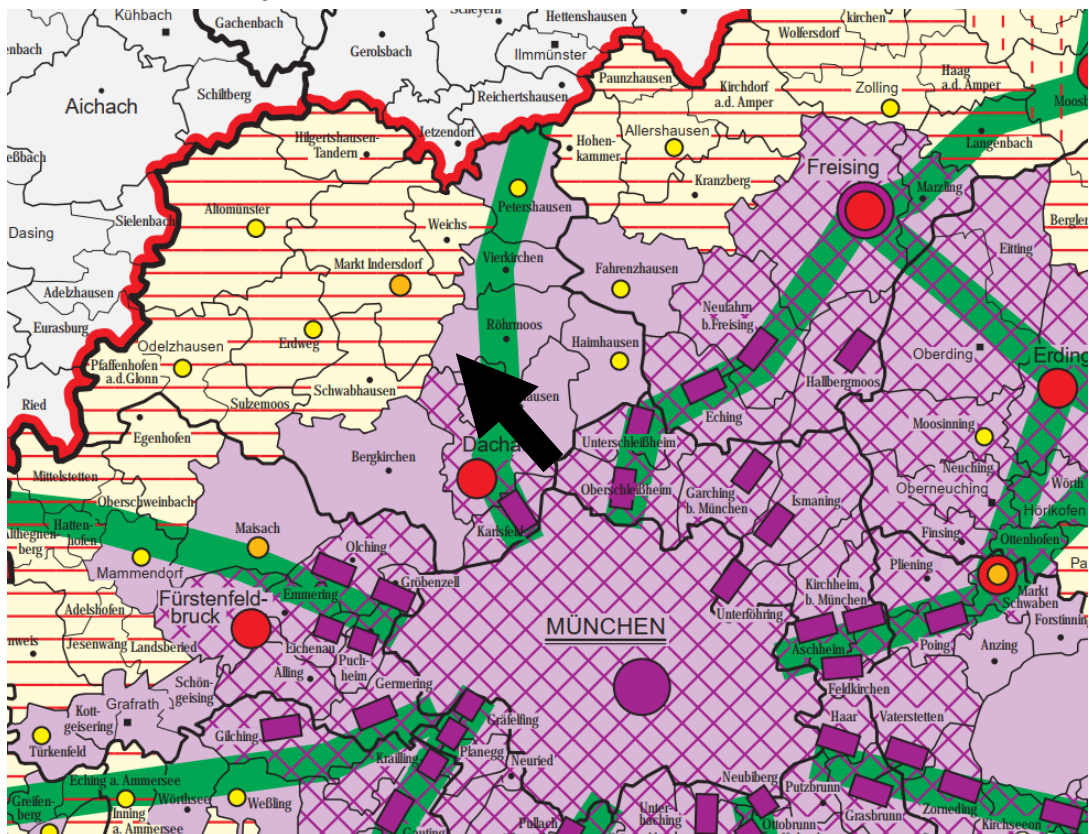


Abb. 1: Regionalplan München (14): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur

3. Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen

Die Gemeinde Röhrmoos verzeichnet einen stetig steigenden Bevölkerungszuwachs. Die aktuelle Bevölkerungszahl von 6.438 Einwohnern (Stand 30.12.2020) wird sich nach den Prognosen des Landratsamtes Dachau bis Ende 2025 auf 6.900 Einwohner, bis Ende 2028 auf 7.000 Einwohner und bis Ende 2034 auf 7.200 Einwohner erhöhen. Das Landesamt für Statistik prognostiziert etwas geringere Werte. Die Werte des Landratsamtes werden seitens der Gemeinde Röhrmoos als realistischer erachtet. 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 09 174 141 Röhrmoos

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	6 487	1 115	4 182	1 190
2018	6 500	1 100	4 200	1 200
2019	6 600	1 100	4 200	1 200
2020	6 600	1 100	4 300	1 200
2021	6 700	1 100	4 300	1 200
2022	6 700	1 100	4 300	1 300
2023	6 800	1 200	4 300	1 300
2024	6 800	1 200	4 300	1 300
2025	6 800	1 200	4 300	1 300
2026	6 900	1 200	4 300	1 400
2027	6 900	1 200	4 300	1 400
2028	6 900	1 200	4 300	1 400
2029	7 000	1 200	4 300	1 500
2030	7 000	1 200	4 300	1 500
2031	7 000	1 200	4 300	1 600
2032	7 100	1 200	4 300	1 600
2033	7 100	1 200	4 300	1 600
2034	7 100	1 200	4 300	1 700
2035	7 200	1 200	4 300	1 700
2036	7 200	1 200	4 300	1 700
2037	7 200	1 200	4 300	1 700

* Die Werte der Jahre 2018 bis 2037 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
 Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb. 2: Datenblatt 09 174 141 Röhrmoos
 (Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik, Heft 550, S. 5)

4. Nutzbare Flächenpotentiale

Die Gemeinde Röhrmoos 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 genannt. Trotz mehrfachem Nachfragen seitens des Bürgermeisters hat sich an der Verfügbarkeit dieser Grundstücke nichts geändert.

Laut dem Baulückenkataster der Gemeinde Röhrmoos gibt es mit Datum 22.07.2021 68 unbebaute Baugrundstücke, die nicht zur Verfügung stehen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Der Ortsteil Sigmersthausen liegt südwestlich der Gemeinde Röhrmoos an der Kreisstraße DAH 10. Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Sigmersthausen. Dort soll im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Insgesamt bietet das Gelände gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für den örtlichen Bedarf.

2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 0,24 ha und umfasst folgende Flurstücke, alle Sigmertshausen:

- Fl.Nr. 200/6
- Fl.Nr. 200/7
- Fl.Nr. 200/9
- Fl.Nr. 202/1 TF
- Fl.Nr. 632 TF
- Fl.Nr. 90/50 TF

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegen auf einer Höhe von ca. 346 m üNN.

C) Geplante bauliche Nutzung

An die bestehende Bebauung im Norden von Sigmertshausen soll ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt im Osten über die Hauptstraße bzw. über dem vorhandenen Radweg. Im Norden wird das Planungsgebiet durch eine geplante Streuobstwiese eingegrünt.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche zukünftige Bebauung. Eine Begrenzung der Wandhöhen und Firsthöhen sorgt für eine Staffelung der Baukörper mit dem natürlichen Geländeverlauf, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird.

Festsetzungen zur Gestaltung sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 2.452 m²,
davon

- WA (Grundstücksfläche)	1.304 m ²
- Zufahrt	30 m ²
- private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	196 m ²
Brutto-Baufläche	1.530 m²
- Straßenbegleitgrün	168 m ²
- Haltebucht	53 m ²
- Straße	380 m ²
- Radweg	121 m ²
- interne Ausgleichsfläche (Streuobstwiese)	200 m ²
Gesamtfläche	2.452 m²

E) Sonstiges

Erschließung/Verkehr

Die Planung schließt an das bestehende Wohngebiet im Norden an und ist im Osten über die Hauptstraße (Kreisstraße DAH 10) bzw. über dem vorhandenen Radweg angebunden.

Immissionsschutz

Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe und/oder angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen zurückzuführen sind, sind hinzunehmen.

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

Die Gemeinde Röhrmoos 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 29.06.2022, Auftrags-Nr. 7692.1 / 2021 - MZ, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Südostfassaden, Südwestfassaden und teilweise an den Nordostfassaden um bis zu 6 dB(A) am Tag und 6 dB(A) in der Nacht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet werden bis auf die Südostfassaden vom IO 1-IO 4 und die Nordostfassade vom IO 4 eingehalten. Die Überschreitung des Grenzwertes beträgt 2 dB(A) am Tag und 1 dB(A) in der Nacht. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Die informelle Prüfung eines aktiven Lärmschutzes in Form einer Lärmschutzeinrichtung von 5 Meter in Bezug zur Oberkante des vorhandenen Geländes zeigte, dass selbst dadurch nicht an allen Obergeschossen die Orientierungswerte tags von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) eingehalten werden können. Durch die Erschließung der Baugrundstücke würde durch eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand die Sicherheit des Verkehrs beim Verlassen des Grundstückes gefährdet werden und zudem wäre die Lärmschutzwand lückenhaft, sodass es nicht zum gewünschten Minderungseffekt der Lärmpegel führen würde. Auf eine aktive Schallschutzmaßnahme wird somit verzichtet.

Genauere Details sind der Schalltechnischen Untersuchung (Anhang I) zu entnehmen.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den zuständigen Wasserversorger „Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe“. Für die geplante Bebauung muss eine Verlängerung der bestehenden Wasserleitung vorgenommen werden.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Oberflächenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Allerdings muss gemäß Baugrundgutachten der Fa. Crystal Geotechnik, Utting, mit Datum vom 31.10.2018 von einem höchsten Grundwasserstand bei 1,50 – 1,20 m unter Gelände ausgegangen werden. Um den geforderten Grundwasserflurabstand von 1,0 m einhalten zu können, muss die Versickerung oberflächlich in sehr flachen Mulden westlich der geplanten Bebauung (tiefer liegende Grundstückseite) erfolgen.

Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Abwasserbeseitigung

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser kann über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Altlasten

Der Gemeinde Röhrmoos sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt. Der erkundete Straßenaufbau der Hauptstraße entspricht den geltenden Vorschriften. Für die Wiederherstellung des frostsicheren Straßenoberbaus können die bestehenden Straßentragschichten aber nicht verwertet werden und sind somit ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Auch im näheren Umgriff sind keine Bodendenkmäler vorhanden.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Dachau ist und als gesichert zu betrachten.

Energieversorgung

Die Stromversorgung / Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. Für die geplante Bebauung muss eine Verlängerung der bestehenden Wasserleitung vorgenommen werden.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Eingrünung des Baugebiets im Norden durch Schaffung einer Streuobstwiese.
- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Lage der Bäume kann bei Bedarf den Baukörpern angepasst werden.

G) UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

G.1	EINLEITUNG	9
G.1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES B-PLANS	9
G.1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	9
G.2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (SIEHE BESTANDSPPLAN)	9
G.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
G.4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	11
G.4.1	VERMEIDUNGSMABNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER	11
G.4.2	NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	12
G.4.3	VEREINFACHTE VORGEHENSWEISE NACH ZIFFER 3.1 DES LEITFADENS	12
G.4.4	REGELVERFAHREN NACH ZIFFER 3.2 DES LEITFADENS	12
G.5	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	16
G.6	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	16
G.7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	16
G.8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	17
H.1	ANHANG I – SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG	18

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein Allgemeines Wohngebiet im nördlichen Rand des Ortsteils von Sigmersthausen zu entwickeln, um den vorhandenen Bedarf an wohnbaulichen Erweiterungsmöglichkeiten zu decken.

Die Erschließung erfolgt im Osten über die Hauptstraße bzw. über den vorhandenen Radweg. Im Norden wird das Planungsgebiet durch eine geplante Streuobstwiese eingegrünt.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Wohnbauflächen dar.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Röhrmoos berücksichtigt.

Grundlage ist bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe des LFU zur Eingriffsregelung.

G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (siehe Bestandsplan)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D 65) und hier in der Untereinheit (ABSP) Donau-Isar-Hügelland (062-A).

SCHUTZGUT BODEN

Nach der geologischen Bodenübersichtskarte von Bayern M 1:25.000 liegt der Geltungsbereich überwiegend im Bereich von fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse).

Die Böden sind als mittel- bis tiefgründig anzusprechen und überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

Gebäude mit Garagen können innerhalb der Nettobaufläche in den bisher nicht baulich genutzten Bereichen bis zu 0,08 ha dauerhaft versiegelt werden. Hinzu kommen entsprechende Stellplatzflächen, die nur teilversiegelt werden sollen.

Durch die Wohnnutzung der geplanten Gebäude entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringer bis mittlere Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Grundwasser:

Gemäß Baugrundgutachten der Fa. Crystal Geotechnik, Utting, mit Datum vom 31.10.2018 muss von einem höchsten Grundwasserstand bei 1,50 – 1,20 m unter Gelände ausgegangen werden. Um den geforderten Grundwasserflurabstand von 1,0 m einhalten zu können, muss die Versickerung oberflächlich in sehr flachen Mulden erfolgen.

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen aber wegen des Filtervermögens der Böden gering.

Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Planungsgebiet wird dem Klimabezirk des unterbayerischen Hügellands zugeordnet.

In Sigmersthausen ist das Klima gemäßigt warm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 9,6 Grad Celsius. Es gibt viel Niederschlag, selbst im trockensten Monat. Die mittlere Jahressumme des Niederschlags liegt bei 1000 mm.

Auf Grund der geplanten Grünstrukturen sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt und hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Hochwertige oder geschützte Biotope fehlen überwiegend. Da der naturnahe Vegetationsanteil im Gebiet trotz der geplanten Bebauung deutlich zunehmen wird und der Flächenverlust als potentieller Lebensraum gering ist, wird mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft.

Anlage- bzw. betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich während der Bauphase ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Das Untersuchungsgebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Naherholung. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen in der Gemeinde Röhrmoos.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR)

Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr der zukünftigen Bewohner sind relativ gering.

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Bezüglich der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Gebiet wird derzeit durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Durch die geplante Bebauung wird sich das bauliche Erscheinungsbild vor Ort ändern. Die grünordnerischen Maßnahmen sowie die Festsetzung der Wandhöhe sorgen jedoch dafür, dass eine negative Fernwirkung der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden kann und ein ausgewogenes Landschaftsbild entstehen wird.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Planungsgebiet sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Auch im näheren Umgriff sind keine Boden- oder Baudenkmäler aufzufinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dachau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG ist zu beachten.

G.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens im Bereich der Freiflächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen könnten nicht umgesetzt werden.

G.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Eingrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege der Kleinsäuger weiterhin zu erhalten.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden oder wieder verwendet werden. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die Eingrünung gewährleistet eine landschaftliche Einbindung des Vorhabens.

G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 2.452 m²) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 2.452 m² setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m² (ca.)
Straßenbegleitgrün	198 m ²
Haltebucht	53 m ²
Straße	380 m ²
Radweg	121 m ²
Acker	1.700 m ²
Gesamtfläche, ca.	2.452 m²

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

WA Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B, 0,2-0,5)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.
 Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **2.452 m² als Gebietstyp B**.

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>		<i>Faktor nach Leitfaden</i>	<i>Ausgleichserfordernis/-fläche</i>	
Eingriffsfläche					
Grundstücke (ohne private Grünfläche)	1.304	m ²			
Zufahrt	30	m ²			
private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	196	m ²			
Eingriffsfläche gesamt	1.530	m²	0,30	459	m²
Bestandsfläche					
Straßenbegleitgrün	168	m ²			
Haltebucht	53	m ²			
Straße	380	m ²			
Radweg	121	m ²			
Bestandsfläche gesamt	722	m²			
Ausgleichsfläche intern					
Streuobstwiese	200	m ²	1,00	200	m ²
Ausgleichsfläche intern gesamt	200			200	m²
<hr/>					
Gesamtfläche Geltungsbereich	2.452	m²			
<hr/>					
Ausgleichsfläche extern					
Fl.Nr. 388/0, Gemarkung Großinzemoos	473	m ²	1,00	473	m ²
Ausgleichsfläche extern gesamt				473	m²
Ausgleichsflächen gesamt				673	m²
Ausgleichsflächenbilanz			+	214	m²

Festlegung der Kompensationsfaktoren

Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2-0,5:

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der bereits bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung erscheint im Bereich des Typs B I der Kompensationsfaktor 0,3 gerechtfertigt.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 459 m² für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Interne Ausgleichsfläche (Streuobstwiese)

Auf der internen Ausgleichsfläche von **200 m²** werden Obstbäume gepflanzt und eine Wiese mit autochthonem Saatgut angelegt. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Externe Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 388/0, Gemarkung Großinzemoos)

Der externe Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück Fl.Nr. 388/0, Gemarkung Großinzemoos und hat eine Größe von **473 m²** (Faktor 1,0). Die Maßnahmen wurden eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dachau sowie dem Forstrevier Markt Indersdorf abgestimmt. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant.

Hochstümpfe:

Kiefer, BHD ca. 50 cm, 6m

Kiefer, BHD ca. 32 cm, 5m

Kiefer, BHD ca. 32 cm, 3m

Fichte, BHD ca. 42cm, 4m

Fichte, BHD ca. 38 cm, 4m

BHD = Brusthöhendurchmesser



Abb. 3: Hochstümpfe wurden so gewählt, dass der befestigte Weg nicht gefährdet wird. Sie wurden vor Ort mit Mindesthöhenangabe markiert. (Foto: Forstrevier Markt Indersdorf)

Liegendes Totholz:

Fichte: Restliches Holz kann verwertet werden, aufgrund des Waldschutzrisikos durch die Fichte soll die Maßnahme zwischen September und Mitte Januar durchgeführt werden

Kiefer: Kronen können verwertet werden, restliches Stammholz als Totholz auf der Fläche ablegen

Wildobst entlang des Weges:

Alle 2 m Pflanzung eines Wildobstes \cong ca. 10 Stück (Wildbirne, Wildapfel, Elsbeere etc.)

Restliche Fläche:

Entnahme aller Bäume (jung + alt abgesehen von Hochstümpfen/ Totholz)

Anpflanzung von reiner Buche im Abstand 1,5 m x 1,5 m \cong 175 Buchen

Zusammenfassung

Mit der festgesetzten Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) in Kategorie II.

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen **673 m²** zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für das geplante Wohngebiet in Höhe von **459 m²** kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden. Das Guthaben von **214 m²** steht für andere Vorhaben zur Verfügung.

G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Flächendarstellung des Allgemeinen Wohngebiets „WA Sigmertshausen Nord“ am nördlichen Ortsrand von Sigmertshausen gibt es in diesem Ortsteil keine gleichwertig entwickelbaren Alternativen. Die Gemeinde Röhrmoos verfügt in Sigmertshausen über so gut wie keine verkaufsfähigen Bauparzellen für Bauinteressenten mehr. Junge Familien können sich aktuell nicht mehr in genügendem Maße in Sigmertshausen ansiedeln. Die Bevölkerungsstruktur verschiebt sich schwerpunktmäßig in Richtung älterer Mitbürger. Dies führt in der gesamten Gemeinde Röhrmoos zu einer nachlassenden Auslastung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, etc.) und einer tendenziellen Verarmung des sozialen Miteinanders aller Bevölkerungsgruppen. Die Gemeinde Röhrmoos muss - und will seinem Selbstverständnis nach - gerade auch für junge Familien dauerhaft attraktiv bleiben. Die Planung kann verhindern, dass hier ansässige Bürger in die umliegenden Gemeinden abwandern, wo ihnen attraktive Baugrundstücke angeboten werden können. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

G.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Röhrmoos sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der sehr geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante bauliche Entwicklung wurde ein Standort am nördlichen Ortsrand von Sigmersthausen gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Es sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen sowie interne und externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff kann vor Ort ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

Beschluss lt. Bau- und Umweltausschuss
 vom

Röhrmoos,

.....
 (Erster Bürgermeister)

H) Anhang

H.1 Anhang I – Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sigmersthausen Nord“ durch die Gemeinde Röhrmoos wurde durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster mit Datum vom 29.06.2022 eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Genaue Details sind dem beigefügten Gutachten zu entnehmen.