



GEMEINDE RÖHRMOOS



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“

Planungsstand:	16.12.2020	Verfahrensstand:	29.10.2020
	08.09.2021		08.09.2021
	23.02.2022		23.02.2022
	28.03.2023		28.03.2023
	10.05.2023	redaktionell geändert	10.05.2023

Planfertiger:

Architekturbüro Werner Schaffner
Architekt + Stadtplaner
Engasserbogen 30
80639 München

Präambel:

Die Gemeinde Röhrmoos hat aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetz sowie zur Änderung des § 246 des BauGB vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), 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), § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), 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 § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m. W. v. 01.01.2023 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 Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB am [...] als Satzung beschlossen.

INHALT:

- A. Planzeichnung vom 28.03.2023
- B. Festsetzungen durch Text und Planzeichenerklärung zu den Festsetzungen durch Planzeichen vom 10.05.2023
- C. Planzeichenerklärung zu den Hinweisen durch Planzeichen und nachrichtlichen Übernahmen vom 28.03.2023
- D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text vom 10.05.2023
- E. Verfahrensvermerke

Beigefügt:

- 1. Begründung vom 10.05.2023
- 2. Umweltbericht vom 10.05.2023
- 3. Zusammenfassende Erklärung vom 10.05.2023
- 4. schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 19.03.2021 mit der Auftragsnummer 7391.1 / 2020-FB
- 5. immissionsschutztechnische Untersuchung – Geruch des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 19.03.2021 mit der Auftragsnummer 7391.1 / 2020-FB
- 6. Bodengutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 14.04.2021 mit der Auftragsnummer B2021791
- 7. Bodengutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 14.04.2021 mit der Auftragsnummer 23.08.2022

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.


Ausgefertigt am

.....
Dieter Kugler, 1. Bürgermeister

Siegel

B Festsetzungen durch Text und Planzeichenerklärung vom 10.05.2023

1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich durch die Baugrenzen (Festsetzung 4.1) und die Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen (Festsetzung 4.3) abgegrenzt.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1.  Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Unzulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
4. Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
5. Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
6. Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO: 0,30

Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3.2.  maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) - z. B. 0,60

3.3. Zahl der Vollgeschosse: zwingend zwei (II oder I+D)

3.4. Höhe baulicher Anlagen

Die höchstzulässige Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

bei I +D	4,20 m
bei II	6,50 m
bei Garagen und Nebengebäuden	3,00 m

D Dachgeschoss

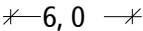
Ein Dachgeschoss ist der Raum eines Gebäudes, der nach oben von der Dachkonstruktion und den Dachschrägen und nach unten von der obersten Geschossdecke gebildet wird. Ein Dachgeschoss kann auch dann vorliegen, wenn das Dachgeschoss zugleich ein Vollgeschoss darstellt.

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbaumaß) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.5. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbaumaß) von baulichen Anlagen liegt mindestens 10 cm und maximal 30 cm über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

Grenzt eine bauliche Anlage an zwei festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen an, so ist die Verkehrsfläche maßgeblich, an die die jeweilige Längsseite der baulichen Anlage angrenzt.

3.6.  verbindliche Maßangabe in Metern, z. B. 6 Meter

3.7. Abstandsflächen

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayerische Bauordnung beträgt die Abstandsflächentiefe 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn durch eine Baugrenze (4.1) ein abweichender Abstand festgesetzt ist.


4. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

4.1.  Baugrenze

4.2. Bauweise

Es ist ausschließlich eine offene Bauweise zulässig.

Die Einzelgebäude der Doppelhäuser und Hausgruppen sind profiligleich mit gleicher Wandhöhe (3.4), Firstrichtung (6.1), Dachform (6.2), Dachneigung (6.3) und Dachüberständen (B 6.4) zu errichten.

4.2.1.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte sind maximal 1 Wohneinheit zulässig.

4.2.2.  nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

Pro Reiheneinzelhaus ist maximal 1 Wohneinheit und bei einem Einzelhaus 3 Wohneinheiten zulässig.

4.3.  Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

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

4.3.1. Ga Garagen

4.3.2. TGa Tiefgaragen

4.4. Stellplatzsatzung

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos in der Fassung vom 25.01.2019.

4.5. Nebenanlagen


Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 6 und 7 BayBO dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5. Verkehrsflächen


5.1.  Öffentliche Verkehrsflächen

5.2. P Parkplätze

5.3.  Straßenbegleitgrün

5.4.  Straßenbegrenzungslinie

5.5.  Bereiche für die Ein- und Ausfahrt

5.6.  private Feldzufahrt

6. Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.  Firstrichtung

6.2. Dachform

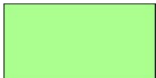

Im gesamten Geltungsbereich sind für die Hauptgebäude ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Für Garagen sind abweichend von Satz 1 auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Sattel und Walmdächer sind nur mit gegenüberliegend gleich geneigten Dachflächen zulässig. Ein Höhenversatz in der Dachfläche ist nicht zulässig.

6.3. Dachneigung

I + D	mindestens 40° bis maximal 50°
II	mindestens 20° bis maximal 38°

Garagen sind in der Dachform (6.2) und Dachneigung an die Hauptgebäude anzupassen, sofern sie nicht als begrünte Flachdächer ausgeführt werden.

Zusammenzubauende Gebäude sind in Flucht, Höhe, Firstrichtung, Dachneigung, Gestaltung und Farbe aufeinander abzustimmen.

- 6.4. Dachüberstände
Dachüberstände sind giebelseitig bis maximal 30 cm und traufseitig bis maximal 60 cm zulässig.
- 6.5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- 6.5.1. 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 Gaubenhöhe mit 2,20 m festgesetzt.
Die festgesetzten Maße sind Außenmaße.
- 6.5.2. Zwerchgiebel
Zwerchgiebel können bis zu einer Breite von 1/3 der Trauflänge des Haupthauses errichtet werden.
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.
- 6.5.3. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig.
- 6.6. Wintergärten und Sichtschutzwände
Wintergärten dürfen nur aus Stahl-/Glaskonstruktionen oder Holz-/Glaskonstruktionen errichtet werden.
Sichtschutzwände zur Abgrenzung der Terrassen bei Doppel- und Reihenhäusern 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.
- 6.7. Standorte für Abfallbehälter
Abfallbehälter sind in die Gebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren oder dicht einzupflanzen.
- 6.8. Anlagen für die Nutzung der Luftwärme (Luftwärmetauscher)
Die Ein- und Auslässe von Luftwärmetauschern sind schallgedämmt auszuführen.
7. Grünordnung
- 7.1.  öffentliche Grünfläche
- 7.2.  zu pflanzender Baum
Für die mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen auf den zu begrünenden Flächen sind heimische Laubbäume aus der Liste unter 7.6 zu pflanzen.
Die Mindestpflanzqualität beträgt bei allen mit Planzeichen festgesetzten Bäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 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 notwendig wird. Anzahl und Art der Bepflanzung muss beibehalten werden.

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

7.3. private Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht Zufahrten zu Garagen, Hauseingänge und Terrassen sind. Es 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.

7.4.



Wasserfläche zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Regen- und Schichtwasser

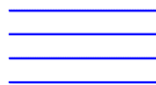
Die Rinne und das Regenrückhaltebecken sind mit unterschiedlichen Breiten und Tiefen zu gestalten, damit wechselfeuchte Bereiche entstehen. Die Ausführung und Pflege sind mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau abzustimmen.

7.4.1.



Rinne

7.4.2.

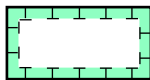


Regenrückhaltebecken

Die Planung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dachau abzustimmen.

Die Einbringung von mineralischen Baustoffen, einschließlich Kies und Schotter, ist untersagt. Ausgenommen davon sind technisch erforderliche Bodensicherungen wie beispielsweise im Bereich des Einflusses der Rinne in das Becken und der Bereich des Ausflusses über den abgesenkten Feldweg.

7.5.



Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Die Ausgleichsflächen werden auf der Flurnummer 56 TF, Gemarkung Röhrmoos, nachgewiesen. Sie werden durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern gesichert.

7.5.1.

Bereich Allgemeines Wohngebiet und Straße

Der ermittelte Ausgleichsbedarf beträgt 1.567 m².

Auf der Ausgleichsfläche sind feuchte und wechselfeuchte Lebensräume sowie Trockenstandorte durch Mutterbodenabtrag anzulegen und zu entwickeln.

Der Entwässerungsgraben ist mäandierend mit unterschiedlichen Tiefen anzulegen, so dass wechselfeuchte Bereiche entstehen und der Abfluss des Regenwassers verlangsamt wird. Einige Bereiche werden trocken werden, wohin andere Bereich stets feucht bleiben.

Die Gestaltung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

7.5.2. Bereich Regenrückhaltebecken

Dem Ausgleich ist keine bemessene Fläche zugeordnet.

Der Ausgleich erfolgt durch die Einbringung von Regenwasser in die nördlich gelegene Teilfläche der Flurnummer 56, Gemarkung Röhrmoos. Dadurch soll ein Austrocknen der Auenlandschaft und der Nasswiesen am Lotzbach verhindert werden.

7.6. Pflanzliste

Die Pflanzliste findet keine Anwendung für die Anpflanzungen der öffentlichen Grünflächen.

Für die Bepflanzung des übrigen Planungsgebiets sind ausschließlich Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Die Pflanzliste kann durch die Anpflanzung von Ziersträuchern wie Flieder, Falscher Jasmin, Strauchrosen, gefüllter Schneeball, Forsythie, Kolkwitzia und ähnliche Arten ergänzt werden.

Obstbäume:

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

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus Hippocastanum</i>	Kastanie
<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
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
<i>Sambucus nigra</i>	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

Heckengehölze (für geschnittene Hecken):

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirnes	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Taxus baccata	Eibe

8. Einfriedungen

8.1. Einfriedungen, Zäune und Mauern

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 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 7.6) zu verwenden.

Innerhalb der Baugrundstücke sind Einfriedungen nur als offene Holzzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig

Mauern oder sonstige geschlossene Wände sind unzulässig.

8.2. Stützmauern

Stützmauern sind zur Überwindung von Höhenunterschieden bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Grenzen Stützmauern an die Ausgleichsfläche an, so sind diese als Trockenmauern bzw. mit Gabionen zu errichten.

8.3. Sockel

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

8.4. Hecken

Das Pflanzen von Hecken bis zu 1,80 m Höhe ist zulässig. Es sind ausschließlich Pflanzen der Artenliste B 7.6 zulässig.

C Planzeichenerklärung zu den Hinweisen durch Planzeichen und nachrichtlichen Übernahmen vom 28.03.2023

1. 56 Flurstücknummer, z. B. 56
2.  bestehende Hauptgebäude
3.  bestehende Nebengebäude
4.  bestehende Grundstücksgrenze
5.  geplante Grundstücksgrenze
6.  Böschung
7. 485,0 Höhenlinie 5 m, z. B. 485,0 m ü. NN.
8. 486,0 Höhenlinie 1 m, z. B. 486,0 m ü. NN.
9. 485,5 Höhenlinie 0,5 m, z. B. 485,5 m ü. NN.
10.  kartiertes Biotop
11.  zu erhaltene Bäume außerhalb des Geltungsbereichs
12.  zu erhaltende Baum- und Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs
13.  Mischwasserkanal

D Hinweise durch Text vom 10.05.2023

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern.
5. Sollte infolge hohen Grundwasserstandes eine Bauwasserhaltung notwendig sein, ist die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dachau zu beantragen.
6. Brandschutz
Es ist ein zweiter baulicher Rettungsweg zu errichten, wenn Gebäude errichtet werden sollen, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt und somit die als Rettungsmittel im Gemeindebereich vorhandenen Leitern der Feuerwehren (vierteilige Steckleiter) nicht mehr ausreichen. Eine Befreiung von der Errichtung des zweiten baulichen Rettungsweges ist aufgrund des fehlenden Hubrettungsfahrzeuges nicht möglich.
Die Rechtsgrundlage ist Art. 31 Abs. 3 BayBO.
7. Altlasten - Bodenbelastungen
Im südlichen Bereich wurde eine erhöhte Nickelkonzentration festgestellt. Diese Belastung ist als unkritisch anzusehen.
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. Bodenschutz
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
9. Denkmalschutz
 - 9.1. 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.
 - 9.2. 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.

10. Wasserrecht

10.1. Wassersensibler Bereich

Das gesamt Planungsgebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Dies ist bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern
- Überschwemmungen und Überspülungen oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

10.2. Niederschlagswasser

Unter Berücksichtigung der im Bodengutachten des Ingenieurbüros Crystal Geotchnik festgestellten Gegebenheiten ist der anstehende Untergrund für eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet. Deshalb ist für dieses Baugebiet eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht vorzusehen.

Das unbelastete Niederschlagswasser kann gedrosselt in den Graben bzw. in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

10.3. Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sollte die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über Straßenoberkante bzw. über Gelände festgesetzt werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

11. Natur- und Artenschutz

Fällungen und sonstige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Sollten Fällungen und sonstige Gehölzrodungen während der Vogelbrutzeiten erforderlich sein, sind diese nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass sich keine Gelege in den betroffenen Bereichen befinden.

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.

12. Bodenschutz

Die Eingriffe in den Torf sind nicht zulässig.

Über den Beginn der Baumaßnahmen ist der zuständige Beauftragte des Landratsamtes Dachau rechtzeitig zu informieren.

13. DIN-Vorschriften

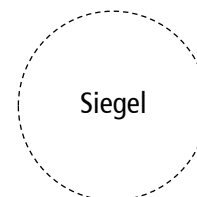
Die DIN 4109-1:2018-01 wird zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Röhrmoos, Rathausplatz 1, 85244 Röhrmoos, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

E Verfahrensvermerke

- 1) Der Gemeinderat Röhrmoos hat in der Sitzung vom 23.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2020 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 20.05.2021 hat in der Zeit vom 24.06.2021 bis 26.07.2021 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2020 erfolgte mit Schreiben vom 16.06.2021 mit Fristsetzung bis zum 26.07.2021.
- 4) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2022 bis 11.04.2022 öffentlich ausgelegt.
- 5) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2022 bis 11.04.2022 beteiligt.
- 6) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2023 bis 08.05.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
- 7) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2023 bis 08.05.2023 beteiligt.

Röhrmoos, den

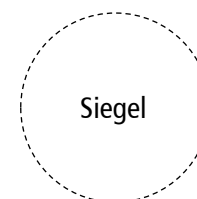
Erster Bürgermeister Dieter Kugler



- 8) Die Gemeinde Röhrmoos hat mit Beschluss vom 10.05.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2023 als Satzung beschlossen.

Röhrmoos, den

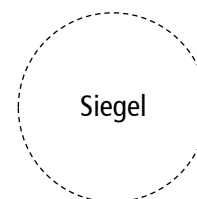
Erster Bürgermeister Dieter Kugler



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

Röhrmoos, den

Erster Bürgermeister Dieter Kugler



Begründung vom 10.05.2023

1. Planungsrechtliche Situation

1.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde Röhrmoos besteht wie in der gesamten Region um München ein erhöhter Bedarf an Wohnraum. Das betrifft insbesondere das dauerhafte Wohnen. Aus städtebaulicher Sicht weist der Ortsrand durch die einseitige Bebauung im Osten der Unterweilbacher Straße einen Mangel auf. Die fehlende Geschlossenheit des Ortsbildes hat zur Folge, dass Fahrzeuge mit zu hoher Geschwindigkeit fahren.

1.2. 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.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik, Heft 550, S. 5

1.3. 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.

1.4. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Planungsgebiet ist im Bestand als Außenbereich nach § 35 BauGB einzuordnen.

1.5. Standortalternativen/ Standortauswahl - Zersiedelung der Landschaft

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

Die Gemeinde Röhrmoos hat sich auch intensiv mit der Verwertung von Baulücken befasst. Dabei wurde festgestellt, dass in Röhrmoos, wie im gesamten sonstigen Gemeindegebiet, keine bebaubaren Grundstücke zur Verfügung stehen.

Eine Zersiedelung der Landschaft kann der Planung nicht entgegengehalten werden, da lediglich die in der Vergangenheit eingeleitete Siedlungstätigkeit entlang der Unterweilbacher Straße fortgeführt und an die bestehende Siedlungsstruktur angeschlossen wird.

2. Übergeordnete Planungen

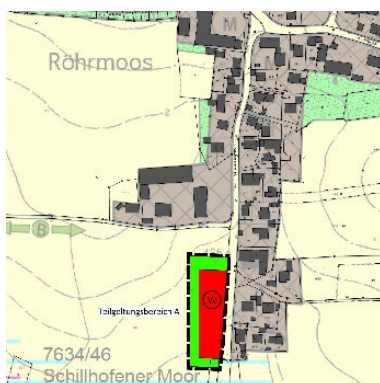
Übergeordnete Planungen liegen nicht vor.

2.1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos als Wohnbaufläche ausgewiesen.



2.3. Angrenzende Bebauungspläne

An das Planungsgebiet grenzen keine Bebauungspläne an.

3. Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Mit der städtebaulichen Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Erweiterung des Angebots an Wohnungen zur teilweisen Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfs
- Herstellen einer geschlossenen Ortschaft
- Verbesserung des Ortsrandes
- Verkehrsberuhigung

4. Beschreibung des Planungsgebietes

4.1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst teilweise die Flurnummern 56, 55/21 und 55/22 (Gemeindestraße), Gemarkung Röhrmoos.

4.2. Größe

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,89 ha.

4.3. Bisherige Nutzung und Bebauung

Die Grundstücke werden als intensiv genutztes Grünland bzw. als öffentliche Straße genutzt.

4.4. Umgebung

Östlich der Gemeindestraße werden die Grundstücke durch Wohnen und gemischte Strukturen geprägt. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

4.5. Erschließung

4.5.1. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch die Unterweilbacher Straße erschlossen.

4.5.2. Versorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist gesichert.

4.5.3. Entsorgung

a) häusliches Schmutzwasser:

Ein Mischwasserkanal ist in der Unterweilbacher Straße vorhanden. Dieser der Hauptsammelkanal der Gemeinde.

b) Niederschlagswasserbeseitigung:

Ein Regenwasserkanal wird hergestellt.

4.6. Topografie

Der überplante Bereich befindet sich auf leicht geneigtem Gelände (ca. 486,5 bis 484,5 m ü. NN) im Gemeindeteil Röhrmoos der Gemeinde Röhrmoos, westlich der Unterweilbacher Straße.

Das Gelände fällt nach Süden ab. Das Gefälle beträgt durchschnittlich 1,8 %.

Südlich des Allgemeinen Wohngebiets flacht das Gelände deutlich ab und besitzt nur noch ein geringes Gefälle.

4.7. Wasserverhältnisse

Das Bodengutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 14.04.2021, Nr. B 201791, kommt zu folgendem Ergebnis.

4.7.1. Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet gibt es einen Entwässerungsgraben mit witterungsabhängigen Füllmengen.

Bei stärkeren Niederschlagsereignissen können jedoch Schicht- und Oberflächenwasserstände, insbesondere im Bereich der geringer durchlässigen Decklagen, nicht ausgeschlossen werden.

4.7.2. Grundwasser

Die Bodenuntersuchungen ergaben bis zu 4,30 m unter der bestehenden Geländeoberkante kein Grundwasservorkommen. Im südlichen Bereich wurde ab 2,90 m unter Geländeoberkante (481,68 m ü. NN) Grundwasser erkundet.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wurde Grundwasser in einer Tiefe zwischen 1,34 m und 1,73 m unter GOK und bei einer Höhe von 481,03 und 481,91 m NHN erkundet. Laut den Grundwassergleichen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Grundwasserleiter im Tertiär bei einer Höhe von etwa 480 m NN.

4.8. Flora und Fauna

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Eine Eingrünung entlang der Unterweilbacher Straße ist im Planungsgebiet nicht vorhanden.

4.9. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Naturdenkmäler bekannt.

4.10. Altlasten und Bodenbelastungen

Im südlichen Bereich wurde eine erhöhte Nickelkonzentration festgestellt. Diese Belastung ist als unkritisch anzusehen.

Altlasten sind der Gemeinde Röhrmoos nicht bekannt.

5. Planungskonzeption

Mit der städtebaulichen Planung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Erweiterung des Angebots an Wohnbebauung
- Verbesserung des Ortsrandes
- Verkehrsberuhigung

Die planerischen Gestaltungsmöglichkeiten sind aufgrund der Lage des Grundstücks und dessen Zuschnittes eingeschränkt. Das städtebauliche Konzept ist das Ergebnis einer intensiven Abwägung mehrerer Varianten.

Für das Gebiet ist eine Wohnbebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Um die Oberflächen von Anlagen für den ruhenden Verkehr weitestgehend freizuhalten, wird für die Reihenhäuser eine Tiefgarage vorgeschlagen.

Durch die Bebauung und gestalterische Maßnahmen an der Straße soll eine Verlangsamung der gefahrenen Geschwindigkeiten erreicht werden.

Die Verlegung des Entwässerungsgrabens für die landwirtschaftlichen Flächen eröffnet die Möglichkeit, eine ökologisch hochwertige Ausgleichsfläche zu schaffen. Der direkte Anschluss an die Baugrundstücke entfaltet die Wirkung eines erweiterten Gartens.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,3 fest. Damit wird die Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet gewahrt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), dürfen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Gemeinde trägt damit dem Bestand der im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits errichteten baulichen Anlagen Rechnung.

Der Bebauungsplan setzt auch die Höhe baulicher Anlagen fest. Als unterer Bezugspunkt wird der Erdgeschossfußboden (Rohbaumaß) und als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt. Ebenfalls festgesetzt wird, dass der Erdgeschossfußboden (Rohbaumaß) 30 cm über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt. Dadurch sollen Schäden an den Gebäuden durch abfließendes Oberflächenwasser vermieden werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten ist erforderlich, da die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl der Stellplätze nur für die zugelassene Anzahl der Wohneinheiten realisiert werden kann. Zusätzliche Wohneinheiten würden den Parkierungsdruck auf der Unterweilbacher Straße erhöhen.

6.3. Dächer

6.3.1. Dachform

Die Dachform wurde auf die des Satteldachs und des Walmdachs beschränkt. Beide Dachformen kommen in der näheren Umgebung vor und prägen schon heute das Ortsbild.

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 Röhrmoos fremd. Da die ländliche Prägung erhalten werden soll, sind diese Formen ausgeschlossen worden.

Garagen dürfen auch als begrüntes Flachdach errichtet werden. Begrünte Flachdächer tragen wesentlich zur Minderung des Regenwasserabflusses bei. Sie sind somit ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas.

6.3.2. Dachneigung

Die festgesetzten Dachneigungen entsprechen den in Röhrmoos üblichen. Bei der Festsetzung wurde auch die mögliche Gestaltung der Dächer berücksichtigt.

6.3.3. 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.

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig. Dachbalkone und Dachterrassen sind im ländlichen Bereich in allgemeinen Wohngebieten nicht erforderlich.

Hinweis:

Dachflächenfenster, die dazu geeignet sind, einen balkonartigen Austritt herzustellen, zählen nach der Rechtsprechung ebenfalls zu Dacheinschnitten.

6.4. Flächenbilanz

Im Umgriff des Bebauungsplans ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

<u>Gesamtfläche Bebauungsplan</u>	8.917 m ²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	2.689 m ²	30,16 %
Verkehrsfläche	1.410 m ²	15,81 %
<i>davon neue Gemeindestraße</i>	<i>348 m²</i>	<i>3,90 %</i>
<i>davon Verkehrsfläche Bestand</i>	<i>879 m²</i>	<i>9,86 %</i>
<i>davon Straßenbegleitgrün</i>	<i>183 m²</i>	<i>2,05 %</i>
öffentliche Grünflächen mit Gräben und Regenrückhaltebecken	3.233 m ²	36,25 %
Ausgleichsflächen	1.585 m ²	17,78 %

6.5. Naturschutz und Grünordnung

6.5.1. 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 Vorhaben ist mit Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Daher ist auf der Grundlage der Bayrischen Kompensationsverordnung (BayKompV) der Kompensationsbedarf zu ermitteln. Die mit den Veränderungen verbundenen Eingriffe sind zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Schutzgut Boden

Bestand	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche; temporär Wasser führender Entwässerungsgraben
Funktion	Funktion zur Regenwasserentwässerung und Grundwasserneubildung
Bestandsbewertung	<u>Niedrige Wertigkeit im nördlichen Bereich;</u> Anthropogen veränderter Boden; kein Vorkommen seltener Böden; wenige Funktionen; <u>Hohe Wertigkeit südlich der bebaubaren Flächen;</u> Vorkommen von Torf; hohe ökologische Funktion

Schutzgut Wasser

Bestand	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche; temporär Wasser führender Entwässerungsgraben Wassersensibler Bereich
Funktion	Abflussregelungsfunktion und Funktion für Naturhaushalt (Quantität, Qualität Grundwasser)
Bestandsbewertung	<u>Geringe Wertigkeit im nördlichen Bereich;</u> Grundwasserstand mit geringer Bedeutung für naturschutzrelevante Biotoptypen <u>Hohe Wertigkeit südlich der bebaubaren Flächen;</u> Grundwasserstand mit hoher Bedeutung für das Torfvorkommen

Schutzgut Klima/Luft

Bestand	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
Funktion	Funktion zum bioklimatischen Ausgleich oder zum Immissionsschutz; Kaltluftentstehungsgebiet
Bestandsbewertung	Geringe Wertigkeit Sehr geringe geländeklimatische Auswirkung; keine luftverbessernde Wirkung; befindet sich nicht in relevanten Luftaustauschbahnen

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
Funktion	keine Landschaftsbildfunktion
Bestandsbewertung	geringe Wertigkeit intensive, großflächige Landnutzung dominiert Landschaftsraum mit geringer Vielfalt, Eigenart, Schönheit; Keine Bedeutung für Erholung; keine besondere Geländemorphologie;

Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit nivellierter Artenzusammensetzung; temporär Wasser führender Entwässerungsgraben Auenlandschaft in Nähe des Lotzbachs
Funktion	Geringe Vernetzungs- und Lebensraumfunktion; im weiteren Untersuchungsraum Feuchtgebüsche als Bestandteil des kartierten Biotops „Röhricht und Nasswiesenreste im Lotzbachtal südlich Röhrmoos“ (Biotop-Nr. 7634-1161-000) von übergeordneter Bedeutung (mittelbar betroffen)
Bestandsbewertung	Geringe Wertigkeit im Bereich der Rinne; Anthropogen überprägtes Gelände mit geringer Bedeutung als Lebensraum Hohe Wertigkeit im Bereich der Auenlandschaft Auenlandschaft mit hoher Bedeutung als Lebensraum

Schutzgut Kulturgüter

Bestand	Im Planungsgebiet sind keine zu schützenden Kulturgüter vorhanden
Funktion	-
Bestandsbewertung	-

Als unmittelbare Eingriffsflächen werden die Bereiche in Ansatz gebracht, die direkt verändert und überbaut werden.

Geplante Veränderungen, Auswirkungen und Erheblichkeit sowie Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Nördlicher Bereich

Entlang der Unterweilbacher Straße werden Wohngebäude auf einer Fläche von 2.689 m² errichtet.

Die geplanten Verkehrsflächen beinhalten zum Großteil bereits bestehende Verkehrsflächen und sind somit bereits zum Großteil versiegelt. Der bestehende temporär Wasserführende Entwässerungsgraben wird überwiegend versiegelt. Dadurch entstehen insgesamt zusätzlich versiegelte Flächen von ca. 348 m². Die Zufahrt des zukünftigen Wohngebietes soll über die Unterweilbacher Straße stattfinden.

Schutzgut Boden

Art des Eingriffs	Versiegelung von Ackerbrache
Auswirkungen	Veränderung der Bodenstruktur bzw. des Bodengefüges, Versiegelung.
Minimierungsmaßnahmen	Neuversiegelung nur im notwendigen Mindestmaß.

Schutzgut Wasser

Art des Eingriffs	Versiegelung von Ackerbrache; Verlegung des Entwässerungsgrabens
Auswirkungen	Verringerte Niederschlagsentwässerung; Aufwertung des Entwässerungsgrabens im Zuge der Umsetzung Ausgleichsmaßnahme
Minimierungsmaßnahmen	Oberflächenentwässerung der versiegelten Flächen in umverlegten Entwässerungsgraben oder in umliegende Vegetation wo möglich.

Schutzgut Klima/Luft

Art des Eingriffs	Versiegelung von Ackerbrache;
Auswirkungen	Keine bekannten Auswirkungen auf Grund der Flächenverhältnisse in Verbindung mit direkt angrenzenden, großen Kaltluftentstehungsgebieten (landwirtschaftliche Flächen)
Minimierungsmaßnahmen	Überwiegend Ausrichtung der Baukörper in Ost-West-Richtung zur Gewährleistung der Frischlufttransportbahnen

Schutzgut Landschaftsbild

Art des Eingriffs	Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung und Verlegung des Entwässerungsgrabens
Auswirkungen	Einschränkung von Sichtbeziehungen Aufwertung des Landschaftsbilds durch naturnahe Gestaltung des verlegten Entwässerungsgrabens im Zuge der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme
Minimierungsmaßnahmen	Schaffung von Grünzonen südlich und nördlich des Baugebietes.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Art des Eingriffs	Versiegelung von Ackerbrache; Verlegung des Entwässerungsgrabens Errichtung eines Regenrückhaltebeckens
Auswirkungen	Potenzielle Vernetzungsstrukturen könnten gestört werden; Eingeschränkte Wandermöglichkeiten für Tier- und Pflanzenarten vermehrte Einbringung von Regenwasser in den Auenbereich
Minimierungsmaßnahmen	Kompensationsmaßnahmen passen sich den Standortfaktoren möglicher vorkommender Fauna im Umland an. Schaffung neuer Lebensraumbereiche für Tiere und Pflanzen; Schutzmaßnahmen durch Bauzäune mit Amphibienvorhängen gegen die Einwanderung in die Baugrube aus angrenzenden Lebensräumen. Das Becken wird optisch gut ins Landschaftsbild eingebunden, die Strukturvielfalt wird erhöht und die Lebensraumqualität verbessert. Dem Trockenfallen der Auenlandschaft und des Niedermoores wird entgegengewirkt.

Schutzgut Kulturgüter

Art des Eingriffs	keine
Auswirkungen	keine
Minimierungsmaßnahmen	keine

Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, vor allem wegen der nötigen Versiegelungen, Eingriffe.

Es sind daher gemäß § 1a BauGB und Art. 6a Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Südlicher Bereich

Südlich der bebaubaren Flächen wird ein Regenrückhaltebecken mit Ablaufrinne zur Einleitung in die Feuchtgebiete nördlich des Lotzbachs errichtet.

Schutzgut Boden

Art des Eingriffs	Verminderung der Überdeckung der Torfböden
Auswirkungen	nur während der Bauphase
Minimierungsmaßnahmen	Die Eingriffe werden durch ein möglichst flaches Becken minimiert,

Schutzgut Wasser

Art des Eingriffs	Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und Ableitungsgrabens
Auswirkungen	Verbesserte Durchnässung der Torfböden und der Auen des Lotzbachs
Minimierungsmaßnahmen	Verbesserte Durchfeuchtung der Torfböden und der Auen des Lotzbachs

Schutzgut Klima/Luft

Art des Eingriffs	keine
Auswirkungen	keine
Minimierungsmaßnahmen	keine

Schutzgut Landschaftsbild

Art des Eingriffs	Veränderung des Landschaftsbilds durch Geländemodellierung
Auswirkungen	Keine Einschränkung von Sichtbeziehungen Aufwertung des Landschaftsbilds durch naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und des Entwässerungsgrabens
Minimierungsmaßnahmen	Schaffung von Grünzonen, Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung

Schutzgut Arten und Lebensräume

Art des Eingriffs	Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und Ableitungsgrabens
Auswirkungen	Potenzielle Vernetzungsstrukturen könnten gestört werden; vermehrte Einbringung von Regenwasser in den Auenbereich
Minimierungsmaßnahmen	Das Becken wird optisch gut ins Landschaftsbild eingebunden, die Strukturvielfalt wird erhöht und die Lebensraumqualität verbessert. Dem Trockenfallen der Auenlandschaft und des Niedermoores wird entgegengewirkt.

Schutzgut Kulturgüter

Art des Eingriffs	keine
Auswirkungen	keine
Minimierungsmaßnahmen	keine

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind diese unvermeidbar.

Der Eingriff ist aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen und der Durchfeuchtung der Auenlandschaft des Lotzbachs zu vernachlässigen. Durch das Einbringen von zusätzlichem Regenwasser aus dem Baugebiet wird das Trockenfallen des Niedermoores und der Biotopflächen verhindert.

Im Zeichen des Klimawandels mit Häufung von Trockenzeiten bzw. Starkniederschlagsereignissen ist die flächige Wasserrückhaltung in funktional dafür geeigneten Flächen oberstes Gebot – daher ist die Renaturierung von Mooren essentiell – dann verbleibt Oberflächenwasser länger im Oberboden und Vegetation und kann im Falle der Trockenheit, aber auch zur Verzögerung von gehäuften Niederschlagsspitzen, hervorragend die Niederschlags – und Wasserverfügbarkeit ausgleichen (abgesehen von Klimaeinsparleistung wegen Wiedervernässung von ausgetrockneten Torfen oder Optimierung der Biotopqualität für naturschutzfachlich bedeutende Arten).

In der Maßnahme ist der Ausgleich enthalten und erfüllt.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird zum einen die Eingriffsschwere zugrunde gelegt und zum anderen die Bedeutung des Planungsgebietes für Natur und Landschaft (vgl. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAYSTMLU 2003)).

Das geplante Wohngebiet ist unbebaut. Im Übrigen weist das Gebiet einen mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf. Die geplante GRZ aller Versiegelungen beträgt 0,69. Die Planung greift in Gebiete mit geringer bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ein. Für diesen Bereich ist deshalb in Anlehnung an den oben genannten Leitfaden der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Das auf Flurnummer 56 anzulegende Regenrückhaltebecken wird außerhalb der Auenlandschaft und der biotopkartierten Bereiche angelegt, naturnah gestaltet und in die Umgebung eingebunden, so dass kein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht. Deshalb wird es bei der Bilanzierung nicht aufgeführt.

EINGRIFFSERMITTLUNG

Geltungsbereich des Bebauungsplans ohne Ausgleichsflächen und Regenrückhaltebecken	4.276 m ²
davon nicht zu bilanzierende Flächen:	
Bestehender Straßenraum	879 m ²
Nicht zu bilanzierende bebaute Grundstücke bzw. Baurecht nach §§ 34 und 35 BauGB	0 m ²
Fläche in die nicht eingegriffen wird (Pflanzgebot, Grünflächen etc.)	264 m ²
Eingriffsfläche	3.133 m ²

AUSGLEICHSFLÄCHENERMITTLUNG

Eingriffsfläche	3.133 m ²
Eingriff in ein Gebiet mit geringer bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) und niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere (Versiegelungs- u. Nutzungsgrad Typ B I) berechnet mit Kompensationsfaktor 0,5	x 0,5
Ausgleichsbedarf	1.567 m ²

AUSGLEICHSFLÄCHEN

Ausgleichsfläche (Flurnummer 56 TF)	1.585 m ²
-------------------------------------	----------------------

Bei der Wahl der Faktoren wurden die Durchgrünung des Baugebietes sowie die Ergänzung der Ortsrandeingrünung als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Gemäß §15 Abs. 2, Sätze 2 und 3 BNatSchG sind gem. dem ermittelten Kompensationsbedarf entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Maßnahmenbeschreibung

Auf der Ausgleichsfläche werden feuchte und wechselfeuchte Lebensräume sowie Trockenstandorte durch Mutterbodenabtrag angelegt und entwickelt.

Der verlegte Entwässerungsgraben wird määndernd mit unterschiedlichen Tiefen angelegt, so dass wechselfeuchte Bereiche entstehen und der Abfluss des Regenwassers verlangsamt wird. Einige Bereiche werden trocken werden, wohin andere Bereich stets feucht bleiben.

Die Ausgleichsmaßnahme wirkt sich wie folgt aus:

- Schaffung eines Lebensraums und einer Vernetzungsstruktur für Insekten, Vögel, Amphibien und kleinerer Säugetiere
- Vergrößerung der floralen und faunalen Biodiversität
- Etablierung von Entwässerungs-, Filter- und Pufferfunktionen
- Etablierung von bioklimatischen Ausgleichsfunktionen und der Luftregenerationsfähigkeit
- Schaffung von landschaftsbildprägenden, neuen Strukturen

Lage der Maßnahmen

Der Ausgleich wird auf der Flurnummer 56 TF, Gemarkung Röhrmoos, unmittelbar angrenzend an den Eingriff mit 1.585 m² ausgeglichen.

Die Fläche ist geeignet, da sie aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Wertigkeit besitzt. Durch die beschriebenen Maßnahmen ist ein Ausgleich für alle Schutzgüter gegeben. Ein darüber hinaus gehender Ausgleich ist nicht notwendig.

6.5.2. Grünordnung

Ziele der Grünordnung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll das neue Baugebiet weitgehend umweltverträglich in die Landschaft eingebunden werden. Die einzelnen Festsetzungen und Hinweise werden im Folgenden begründet:

Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung und zum Naturschutz

1. Baum zu pflanzen / Private zu begrünende Flächen

Als Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebiets wird das Anpflanzen von standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspender, zur Staubfilterung und zur Verbesserung des Lebensraumangebots.

Im Süden des Planungsgebiets wird die Eingrünung des Ortsrandes durch planerische Festsetzung sichergestellt.

Als Maßnahme zur Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft wird das Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen vorgegeben. Um den Kaltluftabfluss zu gewährleisten, sind die Grenzen durch Strauchpflanzungen mit Einzelbäumen in unregelmäßiger Reihenfolge zu umgrenzen.

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

Die Verwendung von kräuterreichem Landschaftsrasen süddeutscher Herkunft bei der Ansaat der Flächen dient dem Erhalt der genetischen Vielfalt der heimischen Pflanzenwelt. Die extensive Pflege dieser Bereiche am Ortsrand soll einen naturnahen Übergang in die freie Landschaft bewirken.

2. 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.

3. Boden und Wasser

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Baubeginn abzuschieben und in Mieten zu lagern. Die Zwischenbegrünung dient der Stickstoffsammlung und dem Erosionsschutz. Sofern versickerungsfähige Böden vorliegen, sollen versickerungsfähige Beläge (z.B. Stellplätze) verwendet werden. Diese vermindern die Versiegelung und dienen der Verbesserung des

Wasserhaushaltes. Eine möglichst weitgehende Versickerung auf den Bauflächen schließt lokale Wasserkreisläufe (Grundwasserneubildung).

Das Regenrückhaltebecken wird südlich der bebaubaren Fläche auf einem Teilbereich von Flurnummer 56 errichtet.

Das Regenrückhaltebecken unterstützt die Ziele Wiedervernässung, Biotoperhalt und Biotopverbund.

Dazu ist das Becken naturnah zu errichten und zu unterhalten:

- Die Form des Beckens wird mit leicht mäandernder Böschung und einem talseitigen Damm geplant. Die Übergänge in die freie Landschaft werden flach und ausgerundet gestaltet. Somit wirkt das Becken naturnah und nicht als Fremdkörper in der Landschaft.
- Die Sohle wird nicht völlig eben modelliert, sondern mit einem leichten Relief (+/- 10 cm). Durch diese variierenden Sohliefen können temporäre Wasserstellen etwas länger erhalten werden. Die unterschiedlichen Standortverhältnisse und die lokale Vernässung fördern eine Diversität der Vegetationsbestände.
- Die Böschungen werden abwechslungsreich modelliert. Die flachen Böschungen vereinfachen die Unterhaltung und sind von Kleinsäugern und Amphibien leicht zu überwinden.
- Die offenen Bodenflächen werden mit gebietsheimischem Saatgut eingesät. Dabei wird das Saatgut an den Standort angepasst
- Mähg ist immer abzufahren. Ein Düngemittel- und Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

6.5.3. Nutzung regenerativer Energie

Die Anlage von Solarflächen (Kollektoren, Photovoltaikanlagen) stellt eine nachhaltige, umweltverträgliche Energienutzung dar und schont ebenso wie die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser die Ressourcen.

Im Norden des Planungsgebiets ist eine Hackschnitzelheizung für die Nahwärme vorgesehen. An diese Nahwärmeversorgung kann angeschlossen werden.

6.5.4. Besonderer Artenschutz

Im Zuge einer gemeinsamen Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dachau wurde festgelegt, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) aufgrund der der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht erforderlich ist.

6.6. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen werden durch die Planung nur insoweit geplant als dies für die Sicherung der Erschließung erforderlich ist.

Die öffentliche Erschließung im Inneren des zu bebauenden Planungsgebiets erfolgt durch eine bestehende Straße.

7. Immissionsschutz

Die Lärm- und Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Nutzungen halten sich im vertretbaren rechtlichen Rahmen. Dies wurde durch die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 19.03.2021 mit der Auftragsnummer 7391.1 / 2020-FB und die immissionsschutztechnische Untersuchung – Geruch des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 19.03.2021 mit der Auftragsnummer 7391.1 / 2020-FB belegt.

Zur Beurteilung können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel ergaben für den Verkehrslärm Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 zur Nachtzeit. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können zur Tag- und Nachtzeit eingehalten werden. Die Gemeinde Röhrmoos hat sich in der Abwägung für die Anwendung der 16. BImSchV entschieden.

Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen können die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zur Tageszeit eingehalten werden.

Die nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) vorgesehene Jahresgeruchsstundenhäufigkeit für Allgemeine Wohngebiete von 10% wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB vom 10.05.2023

1. Vorbemerkung:

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Mit der städtebaulichen Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Erweiterung des Angebots an Wohnungen zur teilweisen Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfs
- Herstellen einer geschlossenen Ortschaft
- Verbesserung des Ortsrandes
- Verkehrsberuhigung

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Der Technische Umweltschutz des Landratsamtes Dachau forderte eine Überprüfung bezüglich Geruchseinwirkungen sowie Verkehrs- und Gewerbelärm. Diese wurden durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH mit dem Ergebnis untersucht, dass keine schädlichen Einwirkungen zu erwarten sind.

Der gewünschte Hinweis, dass keine Störfallbetriebe in der Umgebung vorhanden sind, wurde aufgenommen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden Anregungen zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen gegeben. Diese wurden zur Kenntnis genommen und werden bei der Realisierung beachtet.

Die Abteilung Umweltrecht des Landratsamtes Dachau stellte fest, dass eine Einleitung des Niederschlagswassers in den bestehenden Mischwasserkanal nicht zulässig und ein Regenwasserkanal erforderlich ist. Der Regenwasserkanal mit Weiterleitung zum Vorfluter wird errichtet.

Die Wasserführung im geplanten Graben soll verbessert werden. Die Planung wurde angepasst.

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Gartenbau, weist auf die in den Gutachten festgestellte anthropogene oder auch geogene Kontaminationen hin. Sieht aber keinen Handlungsbedarf. Die Gemeinde weißt die Grundeigentümer auf das Ergebnis hin und wird im Zuge der Straßenbaumaßnahmen weitere Untersuchungen veranlassen.

Die Untere Naturschutzbehörde kritisiert den durch die Planung des Regenrückhaltebeckens zu erwartenden Eingriff in den Torf. Die Planung wurde angepasst, so dass ein Eingriff in den Torf nicht mehr zu befürchten ist. Die Festsetzungen wurden entsprechend der Wünsche der Unteren Naturschutzbehörde redaktionell geändert. Der zuständige Beauftragte des Landratsamtes Dachau wird bei den Bauarbeiten hinzugezogen.