



Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Biberbach - Kinderhaus und Schützenheim“
Gemeinde Röhrmoos**

Gemeinde	Röhrmoos
Landkreis	Dachau
Regierungsbezirk	Oberbayern

Begründung als Endfassung vom 19.02.2025

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Röhrmoos
vertreten durch Herrn Erster Bürgermeister Dieter Kugler
Rathausplatz 1
85244 Röhrmoos

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Fax 08 71/9 23 93-18
landshut@egl-plan.de
www.egl-plan.de

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Stadtplaner, Landschaftsarchitekt
Wira Faryma, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

Datum/ Dateiname:
19.02.2025

22403-Begr-BP-Endf-x-250219.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK	4
1.1	Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
2.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
2.4	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	6
3	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	7
3.1	Lage, Größe, angrenzende Bereiche	7
3.2	Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand	8
3.3	Schutzgebiete und schutzwürdige Strukturen	8
3.4	Bodenbeschaffenheit	9
3.5	Grundwasser und Wasserverhältnisse	10
3.6	Altlasten und Kampfmittel	11
3.7	Denkmalschutz	11
4	PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG	12
4.1	Planungsziele	12
5	INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDUNGSPLANS	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Gebäudegestaltung	14
5.5	Erschließung und Verkehr	14
5.5.1	Verkehrerschließung	14
5.5.2	Ruhender Verkehr	15
5.6	Versorgung	15
5.6.1	Trink- und Brauchwasserversorgung	15
5.6.2	Brandschutz, Löschwasserversorgung	15
5.6.3	Elektrische Energieversorgung	16
5.6.4	Gasversorgung	16
5.6.5	Telekommunikation- und Fernseekabel	16
5.7	Entsorgung	16
5.7.1	Abfallbeseitigung	16
5.8	Wasserwirtschaft	16

5.8.1	Schutzgebiete	16
5.8.2	Oberflächengewässer	16
5.8.3	Abwasser- und Niederschlagswasser	16
5.8.4	Hang-, Schicht – und Grundwasser	17
5.9	Immissionen- und Emissionen	17
5.10	Erneuerbare Energien	18
5.11	Grünordnung	20
5.11.1	Öffentliche Grünflächen	20
5.11.2	Private Grundstücksflächen	20
5.12	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
5.13	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	21
6	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	22
7	STÄDTEBAULICHE DATEN, FLÄCHENBILANZ	22

1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK

1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Biberbach - Kinderhaus und Schützenheim“ ist der Bedarf an unterschiedlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, einem Kindergarten, einem Vereinsheim und einer Erweiterung der Feuerwehr. Die bestehenden Einrichtungen auf der Fläche sollen erhalten bleiben, diese sind ein Bolzplatz, ein Spielplatz und eine Asphaltfläche mit Stockbahn und Halfpipe.

Um die Entwicklung der Gemeinbedarfseinrichtungen in Biberbach zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, immissionsschutzfachliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Gemeinde Röhrmoos hat deshalb am 31.01.2024 die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Die im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen des relevanten Umgriffs sollen im Parallelverfahren als 12. Änderung des Flächennutzungsplans konform zum Bebauungsplan geändert und angepasst werden.

1.2 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Prüfung von Alternativstandorten innerhalb des Gemeindegebiets Röhrmoos

Das BauGB räumt seit der Novellierung im Juni 2013 der Innenentwicklung in der städtebaulichen Entwicklung einen Vorrang ein. Zudem ist laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann.

Für Röhrmoos wurden die Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Gebäudeleerstände) analysiert und geprüft. Die Prüfung ergab, dass der geplante Kindergarten alleine auch nach §34 an der geplanten Fläche im Bebauungsplan gebaut werden könnte. Für das Vereinsheim müssen Randflächen in Anspruch genommen werden. Allerdings werden keine landwirtschaftlichen Flächen dafür verwendet. Die fraglichen Flächen wurden im Rahmen der Flurbereinigung als Lagerflächen und für Erdmieten verwendet und werden bereits für sportliche Zwecke und Spielen genutzt.

Für den Kindergarten und das Vereinsheim könnten theoretisch anderweitige Alternativ-Standorte in Frage kommen, für die Feuerwehr jedoch besteht das Haupthaus bereits am Standort und soll erweitert werden. Für diese Erweiterung ist ein Alternativ-Standort ausgeschlossen und nicht sinnvoll. Die Flächen im Umgriff sind im Eigentum der Gemeinde und durch ihre Position in Biberbach mit Bedarf des Ortes an Kindergartenplätzen und einem Vereinsheim lagerichtig verortet.

Dabei ergeben sich für den ausgewählten Standort auch insbesondere folgende positive Synergie- und Nutzungs-Effekte:

- bestehende Gemeinbedarfsnutzungen und Sportinfrastruktur im Umgriff vorhanden.
- Die Kooperation mit örtlichen Vereinen zum Bau des Vereinsheims zur gemeinsamen Nutzung und guten Auslastung des Gebäudes und der Außenbereichsflächen
- bestehendes Feuerwehrhaupteis mit Erweiterungsbedarf
- kurze Wege für die Hauptnutzer aus der Ortschaft Biberbach

Das Thema des Anbindegebots wurde ebenfalls geprüft. Das Planungsgebiet ist im Süden bereits an Siedlungsteile der Ortschaft Biberbach angebunden.

Die geplante Gemeinbedarfsnutzung in der erforderlichen Größe und Vielfalt kann somit nur am geplanten Standort erfolgen. Die sich daraus ergebenden Nutzungssynergien wurden bereits oben beschrieben.

Prüfung von Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich:

Es wurden zwei Varianten beleuchtet und geprüft. In der ersten Variante wurde überlegt, das Vereinsheim und den Kindergarten im selben Gebäude unterzubringen, dies wurde jedoch aus unterschiedlichen Gründen (Budget, Zugang zu Außenflächen, Lärmschutz) verworfen.

In der zweiten Variante wurden Kinderhaus und Schützenverein in zwei getrennten Gebäuden untergebracht. Das Vereinsheim soll nun an die Asphaltfläche angrenzen, um diese als Außenfläche

mitverwenden zu können. Im Vereinsheim sind keine schützenswerten Aufenthaltsräume untergebracht, die vor den lärmintensiven Nutzungen auf der Asphaltfläche (Skater, Stockschießen, Basketball, Fußball auf dem Bolzplatz) geschützt werden müssen. Für das Verfahren sollen bewusst großzügige Baugrenzen und Festlegungen und flexibles Baurecht vorgegeben werden, um der Gemeinde und den vielfältigen Nutzungen viel Spielraum zu ermöglichen. Für die Feuerwehr bietet sich nur eine Baugrenze mit Erweiterung nach Westen an, da das Hauptgebäude bereits besteht und im Osten an Bebauung anschließt. Der Spielplatz nördlich des Feuerwehrhauses muss für die Bauphase des Kindergartens rückgebaut werden, kann innerhalb des Geltungsbereichs wieder errichtet werden.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Röhrmoos gehört laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) der Planungsregion 14 - München, an und liegt im Verdichtungsraum Dachau. Das nächstgelegene Mittelzentrum Dachau ist vom Planungsgebiet ca. 8 km entfernt.

Der Regionalplan stellt im Bereich von Biberbach Biotopverbundsysteme und Wanderkorridore dar. Diese gehören zu den zeichnerisch erläuternden Darstellungen und können ein zusammenhängendes Netz von Lebensräumen zur Sicherung der Artenvielfalt darstellen. Für das Planungsgebiet sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Biberbach ist gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden, die Autobahn A 8 und die A 9 sind jeweils in knapp 20 km erreichbar, die Autobahn A 92 ist über die Anschlussstelle Unterschleißheim in ca. 15 km erreichbar.

Ein S-Bahn Anschluss mit Anschluss an München besteht im Hauptort Röhrmoos in ca. 7km Entfernung. Zwei Bushaltestellen bestehen im Ort selbst.

Innerörtlich ist das Plangebiet über die Dachauer Straße (Kreisstraße DAH 4) regional angebunden.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Röhrmoos als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Bolzplatz und Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt. Eine kleine Teilfläche, die als Zuwegung zum Grundstück dient, im Südosten des Geltungsbereichs, östlich der Feuerwehr wird als Mischbaufläche dargestellt. Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs ist eine Hecke dargestellt, tatsächlich stockt eine Baumreihe mit sehr lückigen und niedrigen Sträuchern direkt südlich davon im Planungsbereich. Südlich und östlich grenzen Mischbauflächen an das Planungsgebiet, weiter im Südwesten liegen Wohnbauflächen.

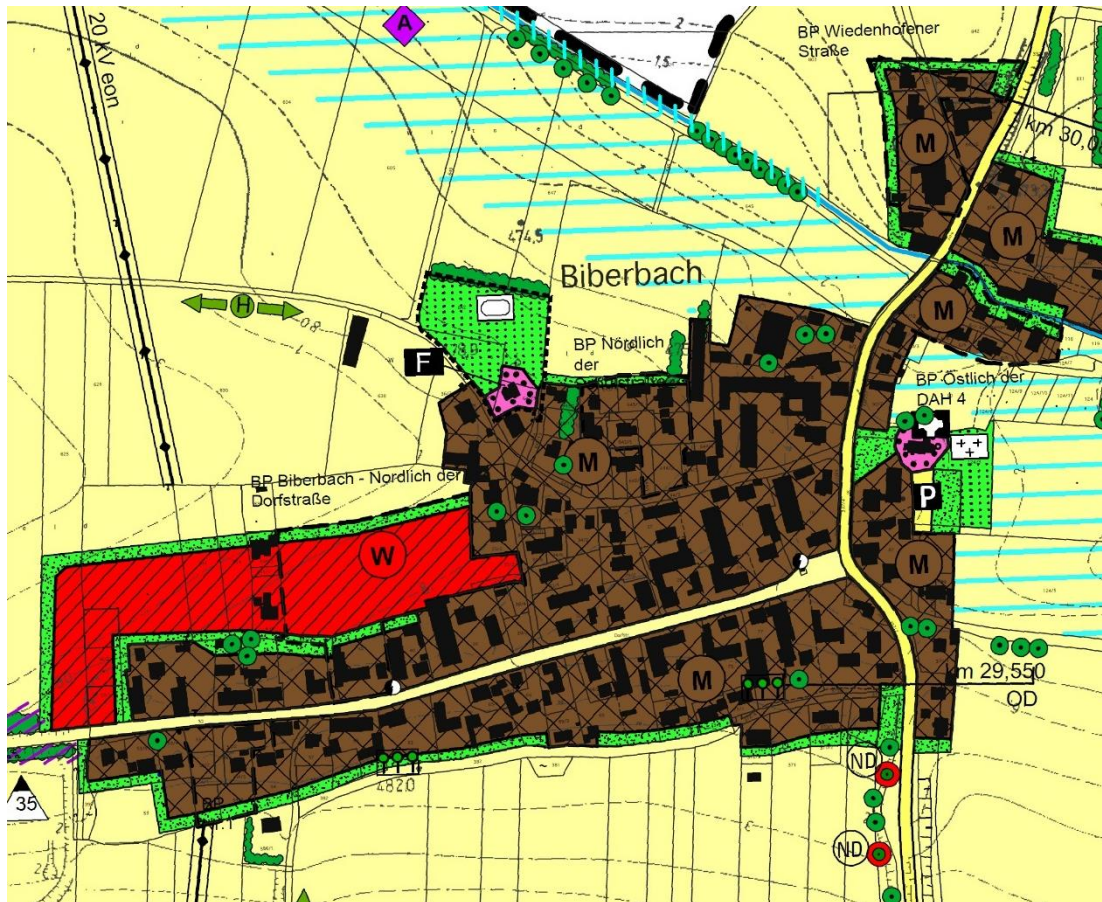


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos,
Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans gestrichelt umrandet, unmaßstäblich

Die Inhalte der derzeitigen Flächennutzungsplanung stehen der geplanten Entwicklung entgegen. Der Flächennutzungsplan wird deshalb mit einer 12. Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Prüfung der Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Prüfwert gemäß Anlage 1 des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVP-pflichtige Vorhaben) von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht erreicht und somit besteht keine Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung nach § 7 UVPG für den Bebauungsplan. Da im Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan ein begleitender Umweltbericht als Teil der Begründung (= Umweltprüfung) nach den Vorschriften des BauGB erstellt wird, ist zudem keine eigenständige Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (§ 50 Abs. 1 UVPG).

2.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche

Das Planungsgebiet liegt östlich von Röhrmoos am Ortsrand im Nordosten der Ortschaft Biberbach. In ca. 200m Entfernung in nördlicher Richtung fließt der Biberbach. Der Geltungsbereich ist über die Schulstraße an die Kreisstraße DAH4 „Dachauer Straße“ angeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flur-Nummern:
Gemarkung Biberbach,

Flur Nr.	derzeitige Nutzung
- 642	Bolzplatz, Stockbahn mit Halfpipe, Feuerwehr, Spielplatz
- 649	Teilfläche Flurweg
- 650	Teilfläche Schulstraße

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca.8.947 m².



Abb. 2: Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans, weiß umrandet, unmaßstäblich,
Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Aufrufdatum 05.03.2024,
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- landwirtschaftliche Flächen im Westen, Norden und Osten, etwas tiefer liegend
- Mischbauflächen im Süden und Südwesten mit Wohngebäuden, großzügigen Gärten und einer Bäckerei

Bewertung der angrenzenden Bereiche

Landwirtschaftliche Flächen (Außenbereich):

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Ackerland bewirtschaftet. Bedenkliche negative Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

Mischgebiete

Negative Auswirkungen auf die Mischgebiete im Süden und Südwesten des Geltungsbereichs durch die geplante Kinderhausnutzung bzw. Ergänzung des Sportgeländes sind nicht zu erwarten.

3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet gehört zum tertiären Hügelland und liegt in der naturräumlichen Einheit des Donau-Isar-Hügellands (062).

Das Gelände in der Gemeinbedarfsfläche des Planungsgebiets wurde im Rahmen der Flurbereinigung aufgeschüttet und liegt etwas höher als die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Westen, westlich der Stockbahn mit Halfpipe liegt der höchste Punkt der Aufschüttungen bei 481 mÜNN an einem kleinen Hügel, auf dem drei Bäume stehen. Insgesamt fällt das Gelände recht gleichmäßig von der Schulstraße auf Höhe der Feuerwehr nach Nordosten um etwa 3m von ca. 480 mÜNN bis 477 mÜNN (= ca. 3,42%) bis zur Böschungsoberkante. Die Böschung für den Anschluss an die benachbarten Felder ist 3,5m breit im Norden und bis zu 6m breit im Osten entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze und überbrückt nochmal bis zu einem Höhenmeter. Hier liegt die Steigung bei 16 bis zu 28,6%. Die höchste Steigung ist am aufgeschütteten Hügel im Westen bei bis zu 40% gegeben. Nach Norden flacht der Hügel mit einer Steigung von ca. 12% ab und wird gern als Rodelhügel genutzt.

Das Planungsgebiet wird bereits als Bolzplatz, Spielplatz, Rodelhügel, Stockbahn, Skate- und Basketballplatz sowie für die Feuerwehr genutzt und ist abgesehen von der Feuerwehr mit Stellplätzen, dem Spielplatz, der Asphaltfläche auf der die Stockbahn, Halfpipe und Basketballplatz stehen, der zugehörigen Hütte und einer Lärmschutzwand und unbebaut. Der Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beschränkt sich auf wenige Teilbereiche:

- entlang der westlichen und der nördlichen Grenze stockt eine niedrige einreihige Hecke,
- diese wird im Norden durch eine Baumreihe mit 8 Bäumen ergänzt,
- im Westen am Fuß des Rodelhügels stehen drei Bäume,
- nördlich und östlich des bestehenden Feuerwehrhauses bestehen 5 weitere Bäume südlich des Spielplatzes.

Zudem befindet sich Gehölzbewuchs in den angrenzenden Gärten des Mischgebiets von Biberbach. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind abgesehen von den Strukturen entlang des Biberbachs frei von Gehölzbestand.

Räumlich wirksam ist die Baumreihe aus Nadelgehölzen und eingestreuten Obstgehölzen südlich, außerhalb des Geltungsbereichs.

3.3 Schutzgebiete und schutzwürdige Strukturen

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

An der Amper in ca. 4 km östlicher Richtung ist das FFH-Gebiet Ampertal gelegen, sowie das Landschaftsschutzgebiet "Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos". Diese werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Nördlich am Biberbach in ca. 240m Entfernung befindet sich das Biotop mit der Nummer: 7634-1122-000 und der Beschreibung: „Röhricht nördlich des Biberbachs südlich Oberwiedenhof“.

Weiter östlich ebenfalls entlang des Biberbachs wurde ein weiteres Biotop kartiert mit der Nummer 7635-1013-000: Landröhricht östlich Biberbach.

Die o.g. Biotope werden von der Planung nicht berührt.

3.4 Bodenbeschaffenheit

Bodenverhältnisse

Gemäß digitaler geologischer Karte von Bayern 1: 25.000 besteht der Untergrund aus der Geröllsandserie (Sand) der Oberen Süßwassermolasse der Serie Miozän des Tertiärs. Das vorliegende Gestein wird mit Fein- bis Mittel-, selten Grobsand, Glimmer führend beschrieben.

Laut Umwelt Atlas Boden, Übersichtsbodenkarte (1:25.000), Bayerisches Landesamt für Umwelt, sind im Geltungsbereich, fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) (48a) anzunehmen.

Für den Bebauungsplan liegt ein ergänzendes ingenieurgeologisches Gutachten von BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee, vom 11.06.2024 (Projekt Nr. 12537) vor.

Nach der o.g. Baugrunduntersuchung liegen unter einer 0,3 -0,7 m mächtigen Oberbodenschicht Molasseschichten aus Sand-Schluffgemischen. Die Sondierungen wurden bis 6,0 m unter GOK abgeteuft.

Als Bodenaufbau lassen sich folgende Homogenbereiche zusammenfassen:

Oberboden:

In den Bohrungen wurde ein etwa 0,3 m bis 0,7 m mächtiger Oberboden angetroffen. Der schwach humose, mitunter schwach kiesige, sandige Schluff ist der Bodengruppe OU nach DIN 18196 zuzuordnen. Die Oberböden waren bei der Untersuchung erdfeucht bei weicher Konsistenz. Gemäß ZTVE-StB 17 sind die Oberböden stark frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F3). Es ist von Wurzeln und erhöhten Organikgehalten in dieser Schicht und im Übergangsbereich zu den Unterböden auszugehen. Die Oberböden werden als Homogenbereich O.1 bezeichnet

Molasseschichten:

Die Molasseschichten werden erdbautechnisch dem Homogenbereich B.1 zugeordnet. Unter den Oberböden folgen mindestens bis zur Endteufe von 6,0 m unter GOK feinkornreiche Molasseablagerungen. Die Molasseablagerungen werden im Untersuchungsgebiet aus Wechsellagerungen von mehr oder weniger sandigen, lokal schwach kiesigen Schluffen (Bodengruppe UL-UM) und Sand-Schluffgemischen (Bodengruppen SU-SU*) gebildet. An den Bohrpunkten wurden zunächst überwiegend leicht bis mittelpastische Schluffe der Bodengruppen UL und UM erbohrt. Bei höheren Sandanteilen liegt Bodengruppe SU* an. Die ausgeprägt bindigen Schichten reichen bis in Tiefen zwischen 2,9 m und 4,5 m unter GOK. Die Mächtigkeit der Schluffe nimmt prinzipiell gegen Südwesten ab.

Die Schluffe waren erdfeucht bis feucht bei zunächst bereichsweise sehr weicher bis weicher Konsistenz. Mit zunehmender Tiefe wurden steife Böden angetroffen. Die Schluffe der Bodengruppen UM und UL sowie die feinkornreichen Sande der Bodengruppe SU* sind nach ZTVE StB 17 stark frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F3). Nach DIN 18300alt sind die Böden mittelschwer lösbar (Bodenklasse 4). Die ausgeprägt sandigen Böden neigen bei Durchnässung in offener Baugrube zum Fließen (Bodenklasse 2).

An den Bohrpunkten folgen bis zur maximalen Endteufe bei 6,0 m unter GOK Sande. Diese werden aus schwach schluffigen Sanden der Bodengruppe SU gebildet. Bereichsweise wurden schluffige Sande der Bodengruppe SU* erbohrt. Die Schlagzahlen n₁₀ der schweren Rammsondierungen ergaben zu den Sanden eine überwiegend mitteldichte Lagerung. Bereichsweise sind die höheren Lagen noch aufgelockert. Mit zunehmender Tiefe gehen die Sande vereinzelt in eine dichte Lagerung über. Die Sande sind in Abhängigkeit ihrer Kornverteilungen leicht bis mittelschwer lösbar (Bodenklasse 3 bis 4) sowie gering bis stark frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F2 bis F3).

Die tertiären Schluffe sind sehr setzungsempfindlich und für die Aufnahme von Bauwerkslasten nicht geeignet. Die darunter liegenden Sande sind überwiegend mitteldicht gelagert und als ausreichend tragfähig einzustufen. Die Gründung des Neubaus kann daher nicht ohne weitere Maßnahmen erfolgen. Ein Bodenaustausch dürfte jedoch aufgrund der Mächtigkeit der Schluffe nicht wirtschaftlich sein.

Eine Alternative wäre die Erstellung einer sogenannten „schwimmenden Gründung“. Hierbei wird das Bauwerk auf einer mindestens 1 m mächtigen Tragschicht gegründet. Dieser begrenzte Bodenaustausch sollte jedoch mind. bis in die angenommene Frosttiefe bei ca. 1,2 m unter GOK reichen. Alternativ zu einem Bodenaustausch kann eine Lastübertragung mittels eingebrachter Stützen erfolgen. Dabei könnte es sich um Rapppfähle oder um eine Fundamenttieferführung mit

einer sog. Brunnenschachtringgründung handeln. Denkbar sind ebenfalls eine Tiefengründung mittels Bohr- oder Rammpfähle auf tiefer liegende, tragfähige Schichten oder die Ausführung einer sogenannten Bodenverbesserung mittels Betonstopfsäulen bzw. Rüttelstopfsäulen. Näheres zu den verschiedenen Gründungsmöglichkeiten ist dem Gutachten zu entnehmen.

Gemäß E DIN 18533 müssen bei Böden mit Durchlässigkeitsbeiwerten k_f von $<1 \cdot 10^{-4}$ m/s, wie im Untersuchungsgebiet anstehen, unterirdische Bauteile gegen langsam versickerndes bzw. temporär aufstauendes Schichtenwasser abgedichtet werden. Sofern durch eine Drainage an der Sohle des Neubaus Schicht- und Sickerwasser nachhaltig gesichert abgeleitet wird, reicht eine Abdichtung des Kellers gegen Bodenfeuchte

Mit einer Bauwasserhaltung zur Grundwasserabsenkung ist nicht zu rechnen.

Das Baugrundgutachten liegt in der Gemeinde vor und kann eingesehen werden.

Versickerungsfähigkeit

Laut Arbeitsblatt DWA-A 138 sind Böden dann zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, wenn deren Durchlässigkeitsbeiwert k_f im Bereich von 1×10^{-6} bis 1×10^{-3} m/s liegt. Die Wasserdurchlässigkeiten der Lehme liegen erfahrungsgemäß zwischen 1×10^{-7} und 1×10^{-8} m/s. Diese Böden sind somit nahezu wasserundurchlässig. Die tertiären Sande weisen Durchlässigkeiten in einem Bereich zwischen 5×10^{-5} m/s und 1×10^{-6} m/s auf. Laut o.g. Baugrunderkundung erfüllen die vorliegenden, stark bindigen Böden diese Anforderung an sickerfähige Böden mit k_f -Werten zwischen 10^{-8} bis 10^{-10} m/s nicht, so dass eine Versickerung technisch nicht möglich ist.

Es wurde ein Konzept der Regenwasser-Retention entwickelt (s. Punkt 3.5)

Die schluffigen Böden weisen eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesen Böden nicht möglich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Rigolen oder Schächte wäre aber in den sandigen Schichten möglich. Ein Notüberlauf über den benachbarten Graben entlang des westlich angrenzenden Feldwegs in den nahe gelegenen Biberbach ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

3.5 Grundwasser und Wasserverhältnisse

Schutzgebiete, Oberflächenwässer

An den Aufschlusspunkten wurde zum Untersuchungszeitpunkt der geologischen Untersuchung weder Grund- noch Schichtwasser festgestellt. Es wurde jedoch bereichsweise feuchtes Bohrgut erschlossen. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereichen. Grundsätzlich kann jedoch bei längerer nasser Witterung das Auftreten von Staunässe bzw. Schichtwasser nicht ausgeschlossen werden. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ist erst in größerer Tiefe von rund 11 m bis 15 m zu erwarten.

Für die vorliegende Planung wurde ein grobes Entwässerungskonzept erstellt. Entsprechend des Bodengutachtens von BLASY + MADER GmbH, ist eine Versickerung in den sandigen Schichten über Rigolen oder Schächte möglich.

Aufgrund der Platzverhältnisse, der bestehenden Baumstandorte und der Geländeverhältnisse wurde daher im Konzept bislang eine komplette Versickerung über Rigolen vorgesehen. Es sind dazu drei Rohrrigolen im Geltungsbereich vorgesehen, eine in dem Flurweg im Westen, eine entlang der Nordgrenze und eine im Zentrum des Geltungsbereichs.

Grundsätzlich ist eine Versickerung über Oberboden vorzuziehen und Rigolen/ Sickerschächte nur zu wählen falls nicht anders möglich. Nach durchgeführter Prüfung durch das zuständige Ingenieurbüro und im Hinblick auf die geplante Nutzung eignet sich voraussichtlich nur die Versickerung über Kastenrigolen. Diese wird mit dem Wasserwirtschaftsamt vorabgestimmt und detailliert zum jeweiligen Bauantrag vorgelegt.

Entlang des westlich verlaufenden Flurwegs liegt ein Entwässerungsgraben in Richtung des Biberbachs, in den ein Notüberlauf entsprechend des Entwässerungskonzeptes geplant ist. Eine direkte Einleitung soll nicht erfolgen.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Weiter bestehen auch keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung. Das nächste Oberflächengewässer ist der Biberbach in ca. 200m Entfernung in nördlicher Richtung.

Grund-, Schicht- bzw. Sickerwasser

Das vorliegende Baugrundgutachten stellte an den Aufschlusspunkten zum Untersuchungszeitpunkt

weder Grund- noch Schichtwasser fest. Es wurde jedoch bereichsweise feuchtes Bohrgut erschlossen. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereichen. Grundsätzlich kann jedoch bei längerer nasser Witterung das Auftreten von Staunässe bzw. Schichtwasser nicht ausgeschlossen werden. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ist erst in größerer Tiefe zu erwarten (rund 11 m bis 15 m).

Amtliche Messungen der Grundwasserstände liegen nicht vor. Bei den Bohrungen und den Baggerschürfen der o.g. Bodenuntersuchung wurden bis zur Erkundungstiefe von ca. 6m unter GOK kein Grund- und kein Schichtwasser angetroffen.

Der Grundwasserspiegel ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen, über dessen Schwankungsbreiten aber keine Erkenntnisse vorliegen.

Größere Grundwasserschwankungen insbesondere nach oben sind jedoch wegen der stark bindigen Böden und der nahezu durchgehenden und mächtig ausgeprägten Sperrschichten aus Ton als wenig wahrscheinlich anzunehmen.

Überschwemmungsgefährdung

Laut Auswertung des Umwelt Atlas Bayern sind für das Planungsgebiet keine Überschwemmungsgebiete oder wassersensiblen Bereiche zu verzeichnen. Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen.

Da im vorliegenden Fall der Untergrund kaum versickerungsfähig ist, kann sich Staunässe oder Schichtwasser bilden. Es ist auch denkbar, dass bei Starkregenereignissen nach der Sättigung des Oberbodens, das Niederschlagswasser oberflächlich Richtung Nordosten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abläuft. In der nachrangigen Planung werden diese Punkte bei der Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich auch keine Altlasten-Verdachtsflächen vor.

Im Rahmen der durchgeführten Bohrungen für das o.g. Baugrundgutachten wurden keine organoleptisch auffälligen Auffüllböden erkundet.

Für den Fall, dass bei den Aushubarbeiten dennoch auffälliges Material angetroffen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen, die zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und es ist eine fachtechnische Aushubüberwachung mit Separierung und Beprobung des Auffüllmaterials erforderlich. Die Vorgaben der BBodSchV (Stand: 08.2023) sind zu beachten.

Es ist eine Kampfmittelerkundung von MuN Ortung GmbH, München am 25. und 26.11.2024 durchgeführt worden. Kampfmittel sind demnach im Geltungsbereich unwahrscheinlich, der Großteil der Fläche wurde freigegeben abgesehen von der Asphaltfläche (bleibt jedoch erhalten), der Feuerwehrflächen und dem bestehenden Spielplatz.

3.7 Denkmalschutz

Laut der aktuellen Auswertung des BayernAtlas – Planen und Bauen, Denkmaldaten - sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmale dargestellt. Folgende Bau- und Bodendenkmale sind jedoch in der näheren Umgebung verzeichnet:

Nr. D-1-7634-0125	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Martin in Biberbach und ihrer Vorgängerbauten, ca. 300m östlich
D-1-74-141-5	Kath. Filialkirche St. Martin, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor, vor der Westseite Turm mit Oktogon und Zwiebelhaube, im Kern spätgotisch, wohl im frühen 18. Jh. verändert; mit Ausstattung, Dachauer Str. 10a, ca. 300 m östlich
D-1-74-141-7	Gasthaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzbandgliederung, bez. 1828, Schulstraße 11, ca. 60 m südlich

D-1-7634-0059	Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der sog. Isartalstraße), ca. 470m südlich
D-1-7635-0328	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, ca. 500m östlich

Diese Denkmale sind durch die Planungsänderung nicht berührt. Das Gasthaus ist lediglich vom Parkplatz der Feuerwehr aus zu sehen, jedoch durch ein Nebengebäude und einen Baum teilweise verstellt.

Eine Denkmalvermutung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als sehr gering anzunehmen. Sollten trotzdem bei nachfolgenden Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, so wird darauf verwiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Außenstelle München) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dachau) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

Auszug aus Art. 8 DschG: Auffinden von Bodendenkmälern:

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG

4.1 Planungsziele

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplans entnommen werden. Maßgebend ist der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuelle Stand der gesetzlichen Grundlagen, dieser entspricht den aktuellen baulichen Ansprüchen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für Sportanlagen, Soziale Anlagen und die Feuerwehr. Das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Biberbach ist bereits im Geltungsbereich im Bestand. Es sollen sich ein Vereinsheim für den Schützenverein und ein Kinderhaus auf dem Gelände ansiedeln. Die vorhandenen Nutzungen Feuerwehr, Glascontainer, Bolzplatz, Stockbahn, Halfpipe und Spielplatz sollen erhalten bleiben. Zudem sind gemeinsame Stellplätze für alle Nutzungen notwendig.

Ein weiteres Ziel ist ein ausreichend hoher Grünflächenanteil für attraktive Frei- und Spielflächen für die Gemeinbedarfsnutzungen und zur Schaffung eines wirksamen Grüngerüsts als Rahmenkulisse und Ortsrandbegrünung.

Die Immissionsbelange wurden im Schallgutachten vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 22.07.2024 (Auftragsnummer 8600.1 / 2024 – JB) untersucht und durch Festlegungen und Hinweise im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt (siehe auch Kapitel 5.9).

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die bestehende und direkt südlich angrenzende Schulstraße, welche an die östlich liegende Kreisstraße DAH4 „Dachauer Straße“ anknüpft. Die nächste ÖPNV-Haltestelle ist in ca. 200m südlich in der Dorfstraße gelegen.

5 INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDUNGSPLANS

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auswahl der Baugebietskategorie

Die gesamte Fläche im Geltungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zulässig sind dabei Anlagen für die Feuerwehr sowie sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugrenzen und Geschosse

Im Geltungsbereich werden mehrere Baufenster festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen sind die geplanten Hochbauten zu integrieren.

Die Baugrenzen für das Kinderhaus und die Feuerwehr werden bewusst großzügig dimensioniert, um möglichst flexibel planen zu können, die für das Schützenheim sind aufgrund der engen Platzsituation westlich der bestehenden Stockbahn und Halfpipe kleiner gefasst und werden voraussichtlich ausgeschöpft. Die kleine Baugrenze südlich der Stockbahn ist für Nebenanlagen vorgesehen, hier soll ein großzügiges Lager entstehen.

Die Wandhöhen und Geschossigkeiten sind je Baugrenze definiert. Die Höhenentwicklung ist auf maximal 2 Geschosse begrenzt, was der Ortsrandlage Rechnung trägt.

Eine Vermaßung der Bauräume auf dem Plan ist als Hinweis dargestellt.

Zulässige Wandhöhen

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bestimmt sich bei allen Gebäuden aus dem Höhenunterschied zwischen der jeweils festgesetzten maximalen Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut.

Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige GRZ wird für die östlichen Flächen der Gemeinbedarfsfläche auf max. 0,6, für die Sportanlagen auf max. 0,8 festgelegt.

Diese max. mögliche GRZ 0,6 entspricht dabei den GRZ-Werten für besondere Wohngebiete oder Dorf-/Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO, entsprechend der umliegenden Bebauung, die max. GRZ von 0,8 entspricht dem für sonstige Sondergebiete (0,8) und beides wird für die Situation als angemessen und im Zusammenhang mit den angrenzenden Mischgebieten als gestalterisch verträglich eingestuft.

Die seit kurzem in Kraft getretene Gesetzesänderung der Bundesregierung (Baulandmobilisierungsgesetz) führte auch zu einer Änderung der BauNVO. Hier sind u. a. die Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung galten, in Orientierungswerte geändert worden, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung, insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte, zu erreichen. Die bisherigen Obergrenzen des § 17 BauNVO dienen zukünftig lediglich als Orientierungswerte. Bebauungspläne könnten regelmäßig weit höhere GRZ festsetzen, um Verdichtungen zu ermöglichen. Dies ist in diesem Fall jedoch nicht vorgesehen.

Die festgesetzten Maßnahmen

- extensive Dachbegrünung der Flach- bzw. Pultdächer,
- der Grünflächenanteil und die Festlegung einer Mindestanzahl an Bäumen,
- und die Festlegungen zu den Belägen

sind bei der geplanten Konzeption wesentliche Vermeidungsmaßnahmen und wichtige Bausteine zur Minimierung der Versiegelungssituation.

Zulässige Geschossfläche

Eine GFZ wird für die Gemeinbedarfsfläche nicht festgelegt.

5.3 Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Aus der Erfahrung und Kenntnis von aktuell gebauten Kindergarten- bzw. Kindertagesstättenprojekten ist es möglich und erforderlich, dass die Gebäudelängen über die offene Bauweise hinausgehen. Deshalb wird für den Bereich der sozialen Nutzung eine abweichende Bauweise, mit zulässigen Gebäudelängen bis maximal 55m, festgesetzt. Für den Bereich für sportliche Nutzungen ist eine offene, für den Bereich der Feuerwehr ist, aufgrund der Bestandssituation und der Nähe zum geplanten Kinderhaus, offene oder geschlossene Bauweise zulässig.

Abstandsflächen

Im Bebauungsplan werden keine Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO oder der in Biberbach geltenden Abstandsflächensatzung explizit festgelegt. Die Abstandsflächen ergeben sich aus den im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen und Wandhöhen. Diese sind so konzipiert, dass die Abstandsflächen gemäß der Abstandsflächensatzung und Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Außengrenzen in der Regel nicht überschritten werden. Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind evtl. Abstandsflächenüberschneidungen zwischen einzelnen Bauten möglich. Dies betrifft jedoch tolerierbar geringe Bereiche und wird deshalb zugelassen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster auf den Grundstücken sind teilweise großzügig gewählt, um ein hohes Maß an Flexibilität und Gestaltungsfreiraum für die geplanten Nutzungen zu gewährleisten. Zudem ermöglicht die großzügige Führung der Baugrenzen bei günstiger Baukörperplatzierung eine ideale Belichtung als Voraussetzung für Solartechnik und Photovoltaik und gute Arbeits- und Aufenthaltsbedingungen. Die festgesetzten Baugrenzen sind so gewählt, dass für die baulichen Erfordernisse sowie die Anforderungen des Schallschutzes und der Grundrissgestaltung ausreichende Gebäudetiefen verwirklicht werden können.

Nebenanlagen

Nebenanlagen für die Unterbringung von Stellplätzen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Fahrrädern, Abfallbehältern und Gerätehausmodule sind innerhalb der Baugrenzen für Nebenanlagen zugelassen. Diese sind absichtlich sehr großzügig festgesetzt. All diese Nutzungen sind auch innerhalb der Baugrenzen für die Hochbauten zulässig. Bei der Planung der Nebenanlagen ist auf die Einhaltung der jeweils festgesetzten GRZ zu achten. Diese kann für Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden. Da im Bereich für sportliche Zwecke bereits eine GRZ von 0,8 auch für das Gebäude zulässig ist, ergibt diese Festsetzung in diesem Teilbereich keine zusätzlich überbaubare Fläche.

Baubeschränkungszone

Die angrenzende Schulstraße ist eine Gemeindestraße und nicht mit Baubeschränkungszone belegt. Auch andere Baubeschränkungszone bestehen nicht.

5.4 Gebäudegestaltung

Zur Gebäudegestaltung werden Festsetzungen zu Dachneigung, Dachform und zulässige Materialien zur Dachdeckung bzw. Dachbegrünung und Dachgärten, der Zulässigkeit von technischen Aufbauten und der Zulässigkeit von Photovoltaikelementen zur Fassadengestaltung getroffen um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Bauten in das bestehende Siedlungsbild einfügt. Dies trägt zu einer stimmigen Dachlandschaft und zu verträglichen Gesamthöhen bei. Zur Minimierung des Versiegelungsgrads wird eine extensive Dachbegrünung für Pult- und Flachdächer festgesetzt.

Die Begrünung der Dächer hat zwei Ziele. Zum einen soll die Begrünung zu einem gedrosselten Abfluss von Niederschlagswasser führen und sich zum anderen klimatisch günstig auswirken.

5.5 Erschließung und Verkehr

5.5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Geländes erfolgt über die Schulstraße welche im Osten von Biberbach an die DAH 4 anschließt.

Zudem ist eine Bushaltestelle in 200m Entfernung in der südlich verlaufenden Dorfstraße bequem fußläufig erreichbar.

Die Anbindung für den ruhenden Verkehr erfolgt von Süden von der Schulstraße aus. Deshalb werden dort die Baugrenzen für Stellplätze in ausreichender Flächengröße für den Bedarf des Kinderhauses, des Schützenhauses, der Außensport- und Spielflächen und zusätzlichen Stellplätzen für die Feuerwehr dargestellt. Zudem sollen die bestehenden Glascontainer in leicht veränderter Lage weiterhin anfahrbar bleiben und über die Schulstraße ganz im Westen des Geltungsbereichs zugänglich sein. In Absprache mit dem örtlichen Feuerwehrkommandanten sind die geplanten Zu- und Ausfahrten mit der Feuerwehrrnutzung auch im Alarmfall vereinbar.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Erschließungsplanung und Spartenverlegung eine Verbreiterung der Schulstraße im Bereich der Feuerwehr bis zur Einfahrt in den geplanten Parkplatz auf 5m Breite geplant. So kann der zusätzlich anfallende Verkehr, insbesondere zu Bring- und Holzeiten des Kindergartens und Veranstaltungen des Vereins besser aufgenommen werden. Es ist mit einem

Zuwachs an PKW-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr zu rechnen. Da der Parkplatz für alle Nutzungen zugleich zur Verfügung steht, wird bis zur Einfahrt in diesen mit erhöhter Nutzung der Schulstraße gerechnet. Außerdem ist eine Rinne im Straßenraum der Schulstraße geplant, die das anfallende Niederschlagswasser in den bestehenden Graben westlich des nach Norden verlaufenden Feldwegs führt. Im Rahmen der Spartenverlegung werden diese Anpassungen des Straßenraums vorgenommen. Die genannten Flächen liegen zu einem großen Teil außerhalb des Geltungsbereichs und können deshalb nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden. Aus diesem Grund wird von der Gemeinde bereits vor Satzung des Bebauungsplans mit der Erschließungsplanung begonnen.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze KFZ

Im Geltungsbereich sind im öffentlichen Straßenraum keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Für die Gemeinde Röhrmoos gibt es eine „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablöse der Gemeinde Röhrmoos“, welche die benötigten Stellplätze je Nutzung und Gebäudetyp vorgibt. Sie ist für die Planung und Berechnung der benötigten Stellplätze heranzuziehen und die Stellplätze entsprechend der Satzung in der nachrangigen Planung nachzuweisen. Da ein gemeinsamer Parkplatz für alle Nutzungen erstellt werden soll, sind auch alle vorgesehenen Nutzungen bei der Planung des Parkplatzes zu berücksichtigen. Außerdem sind 4 zusätzliche Stellplätze für die Feuerwehr vorzusehen.

Fahrrad-Stellplätze

Da die Stellplatz-Satzung der Gemeinde hierzu keine Aussagen trifft, empfiehlt es sich für die privaten Stellplätze, sich an bereits bewährten und vergleichbaren Verordnungen und Richtzahlen zu orientieren (z.B. FabS - Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt München oder Richtzahlenliste nach BayBO).

Alle genannten Stellplätze können innerhalb der Baugrenzen bzw. der großzügigen Baugrenzen für Nebenanlagen umgesetzt werden.

5.6 Versorgung

Bestehende oberirdische Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

5.6.1 Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets mit Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasser wird über den Zweckverband Altogruppe bereitgestellt. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch die bestehenden Versorgungstrassen erfolgen. Für die Löschwasserversorgung wird voraussichtlich ein neuer Hydrant erforderlich. Die genaue Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung durch die Gemeinde. Zur Trink- und Brauchwasserversorgung hat sich der Antragsteller zur Planung und Abstimmung der Erschließung in diesem Bereich frühzeitig mit dem Zweckverband in Verbindung zu setzen.

5.6.2 Brandschutz, Löschwasserversorgung

Der Brandschutz wird durch die örtliche freiwillige Feuerwehr Biberbach sichergestellt. Die Wehr ist technisch gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang übernehmen. Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 erscheint aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die bereits bestehende Wasserversorgung gewährleistet. Demnach können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierzu ist es erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

In der nachrangigen Erschließungsplanung sind die dafür evtl. erforderlichen Maßnahmen zu klären und zu konzipieren. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten, müssen entsprechend DIN 14090 ausgeführt werden.

5.6.3 Elektrische Energieversorgung

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Bayernwerk Netz.

Die Erstellung des erforderlichen Leitungsnetzes und die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert. Alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Netzanlagen gefährden, sind zu unterlassen. Des Weiteren dürfen die Kabelleitungen nicht überbaut werden. Falls nötig, werden im Zuge der Erschließung die Versorgungsleitung auf Kosten des Verursachers umverlegt.

Evtl. Änderungen oder Anschlüsse sind rechtzeitig mit dem Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanungen zu führen.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

5.6.4 Gasversorgung

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Versorgungsbereichs der Energienetze Bayern. Bei Bedarf wäre das Unternehmen bereit, das Gebiet mit Erdgas zu versorgen.

5.6.5 Telekommunikation- und Fernseekabel

Im Plangebiet verlaufen Telekommunikationstrassen der Deutschen Telekom. An diese kann auf kurzem Wege angeschlossen werden.

Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und nicht zu überbauen. Vorhandene Überdeckungen sind zu beachten und dürfen nicht verringert werden.

Evtl. Änderungen oder Anschlüsse sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern im Rahmen der Objektplanungen zu führen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sollten aus funktionalen und städtebaulichen Gründen die erforderlichen Versorgungskabel für Telekommunikation unterirdisch eingebaut werden.

Die Erschließungsmöglichkeit hinsichtlich der Breitbandtechnikaspekte ist in der nachrangigen Erschließungsplanung zu klären.

5.7 Entsorgung

5.7.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt. Das Grundstück kann an den Abholtagen von den Abfallentsorgungsfahrzeugen gut angedient und genutzt werden.

5.8 Wasserwirtschaft

5.8.1 Schutzgebiete

Der Planbereich liegt nicht im Einzugsgebiet eines Wasserschutzgebietes. Das nächste Schutzgebiet ist das Trinkwasserschutzgebiet westlich von Fahrenzhausen in etwa 4 km Entfernung und wird von der Planung nicht berührt.

5.8.2 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich bestehen keine Oberflächengewässer.

5.8.3 Abwasser- und Niederschlagswasser

Laut BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser durch die Gemeinde sicherzustellen.

Schmutzwasser

Die Entsorgung und Ableitung der anfallenden Schmutzwässer erfolgt im Mischsystem, mit Anschluss an das bestehende Leitungssystem der öffentlichen Kanalisation.

Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung hat die Gemeinde Röhrmoos die hydraulische Auslastung der Kanalisation und die vereinbarten Auslegungskapazitäten an die Kläranlage hinsichtlich der bestehenden und geplanten Einwohnerequivalente überprüft. Daraus ergibt sich, dass die bestehenden und vereinbarten Anschlusskapazitäten an die Kläranlage noch ausreichend bemessen sind, um das zu erwartende Schmutzwasser aus der geplanten Flächennutzung ordnungsgemäß zu verarbeiten. Außerdem wird ab 2031 eine neue wasserrechtliche Genehmigung für das Abwassersystem der Gemeinde inkl. Kläranlage benötigt. Bereits ab 2025 erfolgen hierzu Neuberechnungen und anschließend erforderliche Sanierungen bzw. Nachbesserungen.

Oberflächenwasser

Die Bedeutung des Oberflächenwassermanagements für das Planungsgebiet wurde, auch hinsichtlich der Ergebnisse des Baugrundgutachtens, frühzeitig erkannt.

In Konsequenz wurde ein grobes Entwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt. Entsprechend des Gutachtens kann in den sandigen Schichten versickert werden. Diese liegen jedoch unterhalb unterschiedlich starker, schluffiger Deckschichten, die nur sehr geringe Mengen an Niederschlagswasser versickern und zu Staunässe neigen. Aus diesem Grund wurden im Konzept drei Rohrigolen mit Anschluss an die sandigen, versickerungsfähigen Schichten geplant, in die die anfallenden Wässer geleitet werden sollen. Ein Notüberlauf in den westlich entlang des Flurwegs verlaufenden Entwässerungsgraben, der an den Biberbach anschließt, ist zudem vorgesehen. Auf diese Weise kann die Schmutzwasser-Kanalisation entlastet werden.

Laut Arbeitsblatt DWA-A 138 sind Böden zur Versickerung geeignet, wenn deren Durchlässigkeitsbeiwert k_f im Bereich von 1×10^{-6} bis 1×10^{-3} m/s liegt. Gemäß dem geotechnischen Gutachten erfüllen die vorliegenden Böden diese Anforderung an sickerfähige Böden jedoch nur in den sandigen Schichten in Tiefen über 2,9 m bzw. 4,5 m unter GOK. Die Mächtigkeit der schluffigen Deckschichten nimmt prinzipiell gegen Südwesten ab (siehe hierzu auch Punkt 3.4 zur Bodenbeschaffenheit). Daher ist eine Versickerung technisch nicht möglich und kann somit nicht festgesetzt werden. Es empfiehlt sich bei den weiteren Planungen ein detaillierteres Konzept zum Niederschlagswassermanagement zu erarbeiten.

5.8.4 Hang-, Schicht – und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Für Unterkellerungen, Untergeschosse oder Tiefgarage wird deshalb empfohlen, die Ausführung mit dichten und auftriebssicheren Wannen im konkreten Einzelfall zu prüfen und ggf. auszubilden. In diesem Fall ist entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens mit Staunässe in den bindigen Deckschichten zu rechnen.

Dagegen sind die unterirdischen Gebäudeteile zu schützen.

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im vereinfachten Verfahren erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Dachau wird empfohlen.

5.9 Immissionen- und Emissionen

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Schallschutz

Die Gemeinde Röhrmoos hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 22.07.2024, Auftrags-Nr. 8600.1 / 2024 - JB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Festzuhalten gilt, dass für Bebauungspläne die DIN 18005 zu berücksichtigen und anzuwenden ist und somit der Parkplatz- und Fahrverkehr nach der RLS19 beurteilt wird. Die Sportanlagenlärm-schutzverordnung – 18. BImSchV verweist noch auf die RLS90. Die Beurteilung der Emissionen und Immissionen des Bebauungsplanes „Biberbach – Kinderhaus und Schützenheim“ sowie des

Parkverkehrs erfolgte nach der 18. BImSchV in Verbindung mit der RLS-19 in Bezug auf den Parkverkehr.

Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Lärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bzw. der TA Lärm nicht überschritten. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bzw. der TA Lärm teilweise überschritten. Diese Überschreitungen werden durch Schallschutzmaßnahmen kompensiert, die auch festgesetzt werden.

Das Lager mit einer Höhe von mindestens 3,5 m und einer Länge von mindestens 12,0 m bewirkt ebenso wie die bisher bestehende Schallschutzwand die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den südlich gelegenen Immissionsorten und ist somit als gleichwertig anzusehen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Planung keine immissionsschutzfachlichen Belange gegenstehen, sofern:

- die Fenster des Schießstands beim Betrieb nicht geöffnet sind oder nicht offenbar sind.
- falls an der Westfassade des Immissionsortes IO5 (Gebäude KiTa) bzw. an den Immissionsorten IO6a – c (Baugrenze KiTa) schützenswerte Räume i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 errichtet werden, so sind die Fenster festverglast auszuführen.
- die bestehende Lärmschutzwand erst entfernt wird, wenn das neu zu errichtende Lager an seiner Stelle in den geforderten Mindestmaßen gebaut wird.

Diese Aspekte sind im vorliegenden Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt. Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Im Rahmen der Veröffentlichung der Bebauungsplanunterlagen nach §3.1 und 4.1 BauGB wurde vom Technischen Umweltschutz des Landratsamtes Dachau folgender Hinweis gegeben.

„Weiterhin bitten wir durch eine entsprechende Festsetzung auf Genehmigungsfreistellungen für das Schützenheim und für Beleuchtungsanlagen der Außensportflächen zu verzichten. Im Rahmen baurechtlicher Genehmigungen können somit anhand der konkret geplanten Nutzungen mögliche Lärmimmissionen auf die Nachbarschaft und das Kinderhaus z.B. durch Lärmschutzmaßnahmen oder zeitliche Betriebseinschränkungen vermieden werden.“

Eine entsprechende Festsetzung kann jedoch aufgrund fehlender rechtlicher Grundlage, nicht formuliert werden. Die Gemeinde möchte Genehmigungsfreistellungen auch weiterhin ermöglichen und regelt deshalb die immissionsschutzrechtlichen Belange mit dem Schützenverein zusätzlich im Erbpachtvertrag.

Luftreinhaltung (Geruch-/Staubschutz):

Landwirtschaftliche Anwesen, die Viehwirtschaft betreiben, befinden sich nicht in der relevanten Umgebung. Das Planungsgebiet ist im Norden, Osten und Westen von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, z.T. auch nachts und an Sonn- und Feiertagen im Zuge der ortsüblichen Landbewirtschaftung können daher nicht ausgeschlossen werden und sind zu tolerieren.

Sonstige immissionsrelevante Nutzungen oder Aspekte

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5 a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufenen 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. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

5.10 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur

- Berücksichtigung energierelevanter Faktoren (Ausrichtung des Baukörpers, kompakte Bauweise, Dachform),
- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung)
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)

einzuplanen und nachzuweisen.

Dabei wird insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Zur passiven Sonnenenergienutzung sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Dabei kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen.

Ein Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des wohl sehr tief anstehenden Grundwassers kaum oder nicht sinnvoll möglich. Falls dies doch in Erwägung gezogen wird, ist dazu eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Wärmepumpen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizungen und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier. Unter den Wärmepumpen gehören die Erdwärmepumpen zu den effizientesten.

Zusammenfassende Übersicht der Maßnahmen:

Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Baugebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Hoher Grünflächenanteil - Bepflanzungsfestsetzungen hinsichtlich der Anzahl der Bäume => klimatisch wirksame Flächen (Feuchtigkeit, Staubbindung, Verdunstung)
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Begrenzung der Versiegelung - Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Oberflächen für offene Stellplätze und Zufahrten - Dachbegrünung auf allen Pult- / Flachdächern
Mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Baugebiet
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption, CO ₂ neutrale Materialien bzw. Ersparnis von Materialien und Abfall)	- Dachflächen mit Solarenergienutzung - energieeffiziente Bauweise mit reduziertem Eigenbedarf und somit reduzierte Energie- und Betriebskosten - Einhaltung der Dämmstandards für Außenbauteile - Vermeidung der sommerlichen Überhitzung durch sinnvolle Orientierung bzw. Zonierung der Räume - nachhaltiger und wirtschaftlicher Betrieb mit geringem Unterhaltsaufwand und verlängerter Lebensdauer der Gebäude führt zu Abfallvermeidung und Materialersparnis und -schonung bzw. CO₂ Einsparung

Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch motorisierten Individualverkehr und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz)	- Anbindung an den ÖPNV in 200m - fußläufig bzw. mit dem Fahrrad von ganz Biberbach erreichbar
Bindung von CO ₂ -Emissionen	- Festsetzung einer Mindestanzahl von Bäumen im Gebiet - Extensive Dachbegrünung

5.11 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen. Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und eine bestmögliche Einbindung der geplanten Bauten und Flächennutzungen in die Situation und Umgebung ergeben.

5.11.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Spiel- und Sportanlagen, die Stellplatzanlagen, der Glascontainerplatz und die Pflegezufahrten im Norden vom Flurweg entlang der Grenze und im Südosten neben der Feuerwehr werden als öffentliche Nutzungen betrachtet.

Straßenbegleitgrün von Straßen und Wegen:

Entlang der Schulstraße ist im Bereich der geplanten Stellplätze die Neupflanzung einer Baumreihe mit mindestens sieben Hochstämmen, als Ersatz für die zu entfernenden Bäume festgesetzt.

Baumreihe entlang der Nordgrenze

Im Flächennutzungsplan ist im Norden des Grundstücks entlang der Grenze eine Baumreihe dargestellt. Diese Baumreihe ist auf dem Grundstück im Bestand und soll weitgehend erhalten bleiben. Ein Baum muss im Westen für den Bau des Vereinsheims vermutlich entfernt werden. Als Ersatz ist die Pflanzung eines Baumes im Osten als Weiterführung derselben Baumreihe festgesetzt.

5.11.2 Private Grundstücksflächen

Das Kinderhaus, die Feuerwehr und das Vereinsheim werden privaten Nutzungen gleichgestellt.

Vereinsheim im Westen

Die bestehenden Bäume, werden im Bebauungsplan dargestellt. Für den Bau des Vereinsheims ist die Rodung von drei Bäumen im Bereich der Baugrenze nötig. Jedoch sind Baumpflanzungen entlang der Straße festgesetzt, die diese ersetzen.

Kinderhaus im Osten

Zwischen dem geplanten Kinderhaus und dem bestehenden Feuerwehrhaus inklusive Erweiterungsflächen müssen zwei Bäume gerodet werden. Diese werden ebenfalls durch die Baumreihe an der Schulstraße ersetzt.

Somit müssen insgesamt sechs Bäume für die Realisierung der Planung gerodet werden. Acht neue Bäume werden per Planzeichen im Geltungsbereich als Ersatz festgesetzt. Hinzu kommen weitere Baumpflanzungen, die aufgrund der Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos zwischen den Stellplätzen gepflanzt werden müssen. Zusätzlich sind 25% der Grünflächen der jeweiligen Nutzungen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dies wird zu besserer Flexibilität in der Planzeichnung nicht dargestellt, sondern textlich festgesetzt.

Dachbegrünung

Sämtliche Dachflächen der geplanten Pult- und Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung mindert in erheblichen Umfang die Flächenversiegelung und trägt mit ihren positiven

ökologischen Auswirkungen u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas, (Pufferung und Filterung der Niederschläge, Wirkung als Staubfilter und Frischluftlieferant, Schutz vor Überhitzung des Gebäudes), Erhöhung der Biodiversität, Verlangsamung und teilweisen Verdunstung bzw. Verbrauch des Regenwasserabflusses bei.

Einfriedungen

Für die Einfriedungen werden bewusst nur wenige Anforderungen definiert. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 2m limitiert.

Für die Sportanlagen sind die funktional notwendigen Ballfangzäune mit größeren Höhen bis zu 6m zulässig.

Aus Gründen des Artenschutzes werden Mindestabstände am Fußpunkt definiert und Sockel ausgeschlossen, um Wanderbarrieren für Kleintiere zu minimieren.

Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind bei Infrastrukturleitungstrassen entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten. Lässt sich der erforderliche Abstand aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen fachlich geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) ist dabei zu beachten. Um Konflikte dieser Art zu vermeiden empfiehlt es sich die festgesetzten und zusätzlich geplanten Bäume und Gehölze in die Grundlage für die Spartenplanung zu übernehmen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind aus diesem Grund laut Festsetzung auch geringfügig verschiebbar

5.12 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem BauGB § 2 (4) i. V. m. § 2a ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung separat beigefügt. Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen.

Weiterhin ist auch die ausführliche Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen und der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht dokumentiert.

Im Umweltbericht ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und die Ermittlung eines erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs dargestellt. Der Umweltbericht wird zurzeit erstellt und wird im nachfolgenden Verfahrensschritt veröffentlicht. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden entsprechend festgesetzt.

5.13 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Der Ausgangszustand des Gebiets ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Freizeitfläche mit Spielplatz, großem Bolzplatz, asphaltierter Sportfläche, Feuerwehr mit versiegeltem Vorplatz und Glascontainern sowie hinsichtlich seiner Strukturausstattung intensiv gepflegt und weist eine eher geringe Relevanz für potenziell mögliche relevante Tier- und Pflanzenarten auf.

Die nördliche Baumreihe ist dagegen für den Artenschutz aufgrund der Laubgehölze bedeutender, wird aber in seinem Bestand durch die Planung nur geringfügig verändert. Der westlichste Baum wird entfernt und ein Ersatzbaum im Osten gepflanzt.

Für das Gebiet sind keine konkreten Vorkommen besonders seltener, geschützter oder relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt und sind auch nicht zu erwarten.

Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Artenschutz. Vor Abbruch der Lagerhütte (Gebäudebrüter, Fledermäuse etc.) und der Rodung von Gehölzen sind diese auf Höhlen und Risse zu untersuchen, diese mit One-Way-Verschlässen zu schließen und außerhalb der Vogelbrutzeit zu roden. Weiterhin besteht innerhalb des Planungsgebiets (zu erhaltene Gehölze in der Baumreihe und östlich der Feuerwehr) und in der Nachbarschaft (angrenzende Siedlungsgärten) ausreichende Ausweichräume zur Verfügung, so dass die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als temporär bzw. nur geringfügig einzustufen sind. Zudem mindern die geplanten Ersatzmaßnahmen (Baumreihe entlang Schulstraße und Ersatzbaum zur Ergänzung der bestehenden Baumreihe) die Eingriffe, die durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen. Darüber hinaus werden Maßnahmen im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung formuliert, sodass sichergestellt

wird, dass keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Die Durchführung einer weitergehenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und Bestandserhebung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb nicht erforderlich.

6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte der Gemeinde Röhrmoos vom 05.03.2024 (UTM Koordinaten).
Die nachrichtliche Übernahme der Lage der bestehenden Freizeiteinrichtungen mit Lager erfolgte aus den Vermessungsgrundlagen, Menzel – Ingenieurbüro für Vermessung, Dachau, vom 23.03.2022.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN, FLÄCHENBILANZ

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien: (Flächenermittlung mittels CAD aus dem Lageplan M=1:1000, Flächen gerundet, ca. Werte)

Flächenkategorie	Flächengröße	Anteil
Gemeinbedarf Kinderhaus	2.500 m²	28,0 %
Gemeinbedarf Feuerwehr	1.014 m²	11,3 %
Gemeinbedarf Vereinsheim	958 m²	10,7 %
Öffentliche Grünflächen, Sport- und Spielanlagen	2.264 m²	25,3%
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Glascontainer)	2.211 m²	24,7 %
Gesamtumgriff	8.947 m²	100,00%

Brutto ba u fl ä c h e	ca.	8.947 m²	100 %
abzüglich öffentliche Bedarfsflächen:	ca.	4.475 m²	50 %
Netto ba u fl ä c h e	ca.	4.472 m²	50 %

Landshut, den 24.07.2024, 20.11.2024

gez. Eckhard Emmel
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt

gez. Wira Faryma
Stadtplanerin
Landschaftsarchitektin

Anlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung