

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Biberbach – Kinderhaus und Schützenheim“, Gemeinde Röhrmoos im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1 Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Biberbach - Kinderheim und Schützenhaus“ 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.

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.

Als Ziel der Planung soll eine bauliche Entwicklung angestrebt werden, die der Bedeutung der künftigen Gemeinbedarfsnutzung angemessen ist und die verträglich in die Ausgangssituation integriert werden kann. Dabei werden die Baugrenzen mit der größtmöglichen Flexibilität situiert. Ein weiteres Ziel ist ein möglichst hoher Erhalt der bestehenden Grünflächen für attraktive Frei- und Spielflächen für die Gemeinbedarfsnutzungen.

Die Immissionsbelange wurden im Schallgutachten untersucht, im Rahmen der Auslegungen und der Abwägungen insbesondere nochmals mit dem Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamts Dachau abgestimmt, und durch Festlegungen und Hinweise im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

Die Erschließung des Geländes erfolgt die Schulstraße, welche im Nachgang zur Satzung bis zur Einfahrt in den Gemeinschaftsparkplatz des Geltungsbereichs ertüchtigt werden soll.

2 Verfahrensablauf

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Röhrmoos hat in der Sitzung vom 31.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Biberbach - Kinderhaus und Schützenheim“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2024 hat in der Zeit vom 20.09.2024 bis 23.10.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2024 hat in der Zeit vom 20.09.2024 bis 23.10.2024 stattgefunden.

4. Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2025 bis 31.01.2025 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2025 bis

Bebauungs- und Grünordnungsplan **„Biberbach – Kinderhaus und Schützenheim“, Gemeinde Röhrmoos** im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

31.01.2025 beteiligt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.02.2025 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.02.2025 als Satzung beschlossen.

3 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Städtebauliche Prüfung von Alternativstandorten und zur Auswahl des Planungsgebiets

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 Feuerwehrhaupthaus 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, Stockschißen, Basketball, Fußball auf dem Bolzplatz) geschützt werden müssen.

Für das Verfahren sollen bewusst großzügige Baugrenzen und Festlegungen und flexibles Bau-recht 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.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als besonderer Teil der Begründung erstellt und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert.

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Biberbach – Kinderhaus und Schützenheim“, Gemeinde Röhrmoos im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind im Wesentlichen für die Schutzgüter Mensch, Boden, Fläche und Wasser zu erwarten. Aufgrund der Umsetzung der Planung und Einhaltung der Festsetzungen sind die Auswirkungen jedoch nicht von erheblicher bzw. substanzieller Natur.

Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die Planung insgesamt als umweltverträglich einzustufen ist.

Für die unvermeidbaren Eingriffe wurde der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf außerhalb des Planungsumgriffs durch geeignete externe Ausgleichsflächen der Gemeinde Röhrmoos nachgewiesen.

5 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Im Zuge der Verfahrensschritte wurden die folgenden Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren erörtert und weitestgehend berücksichtigt.

Landratsamt Dachau, FB Technischer Umweltschutz

Vom Fachbereich wurden zu den Themenfeldern aktiver und passiver Schallschutz und Genehmigungsfreistellungen Empfehlungen und Hinweise angeführt und eine teilweise Änderung bisheriger Festsetzungen angeregt. Auf die Hinweise wurde weitgehend eingegangen.

Weiterhin wurden in zweiter Stellungnahme noch weitere Hinweise zur Klarstellung und Konkretisierung der bestehenden Festsetzungen vorgebracht, welche redaktionell angepasst wurden.

Die Anregungen des Technischen Umweltschutzes werden in der schalltechnischen Untersuchung teilweise bereits berücksichtigt oder wurden eingearbeitet und anschließend in den Bebauungsplan übernommen. Da eine bestehende Lärmschutzwand für ein Lagergebäude entfernt werden soll, wurde das geplante Lager in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und entsprechende Mindestmaße festgesetzt. Genehmigungsfreistellungen können jedoch per Festsetzung nicht ausgeschlossen werden. Die Gemeinde wird die relevanten lärmschutztechnischen Belange daher vertraglich regeln. Die Beantwortung der Stellungnahme übernahm der Gutachter, welcher die nötigen Anpassungen im Gutachten übernahm. Die Festsetzungen wurden anschließend entsprechend ergänzt. Die Anregungen, die aufgrund des §9 BauGB nicht festgesetzt werden konnten, wurden in die Hinweise oder in die Begründung aufgenommen.

Landratsamt Dachau, FB Umweltrecht

Es wurden die Fleißwege bei Starkregen aufgezeigt und Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung gegeben. Es wurde empfohlen das Wasserwirtschaftsamt zu beteiligen; dieses wurde bereits vorab in die Überlegungen der Gemeinde eingebunden.

Entsprechend der vorgebrachten Anregungen wurden Anpassungen der festgesetzten FOKs vorgenommen. Ein mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmtes Entwässerungskonzept lag bereits vor, welches Rigolen, Dachbegrünung und eine gedrosselte Abgabe des anfallenden Niederschlagswasser beschreibt. Die Gemeinde verweist außerdem auf die geplante Ertüchtigung der Schulstraße, welche zwar nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans ist, aber das anfallende Niederschlagswasser in den öffentlichen Flächen am Grundstück entlang führt.

Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Von der UNB wurden Hinweise zu Arten in der Artenliste des Bebauungsplans insbesondere zu giftigen Arten im Bereich von Spielplätzen gegeben.

Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Biberbach – Kinderhaus und Schützenheim“, Gemeinde Röhrmoos
im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Die giftigen Arten wurden aus den Artenlisten gestrichen. Die genannten Sträucher aus der Pflanzliste der Bäume wurden belassen, da sie als Hochstamm entsprechend eines Baums 3. Ordnung gepflanzt werden können und als klimaresiliente Arten dem Standort entsprechen.

Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle

Von der Fachstelle wurde auf den Löschwasserbedarf, die zu beachtenden Richtlinien, und Entfernungen für Löschwasserentnahmestellen hingewiesen. Außerdem wurden Hinweise zu den Flächen der Feuerwehr, anleiterbaren Stellen, tragbaren Leitern und zur Sicherung des ersten und zweiten Rettungswegs gegeben.

Ein Hydrant liegt vor dem bestehenden Feuerwehrgebäude im Geltungsbereich und kann die benötigte Löschwassermenge bereitstellen. Die weiteren Hinweise können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sondern sind Teil der nachrangigen Gebäudeplanung.

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck

Es wurde darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich angrenzen, welche weiterhin in ihrer Nutzung uneingeschränkt bleiben müssen. Außerdem wird die Pflege der bestehenden Bepflanzung entlang der landwirtschaftlichen Flächen betont.

Ein Hinweis durch Text, der die Belange der Landwirtschaft und die Duldung der entstehenden Immissionen beschreibt, wurde entsprechend ergänzt. Ein weiterer Hinweis durch Text wurde um die erforderlichen Abstände für Pflanzungen angrenzend an landwirtschaftliche Flächen ergänzt.

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Abteilung Gartenbau

Es wurde auf die Vorgaben der BBodSchV (Stand: 08.2023) im Falle von vorliegenden Altlasten hingewiesen.

In einer weiteren Stellungnahme wird klärend erläutert, dass keine Altlastenverdachtsflächen/Kontaminationsrisiko zu erwarten sind und voraussichtlich kein weiteres Vorgehen nötig ist.

Der Hinweis wurde in die Hinweise durch Text übernommen.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Es wird auf die Belange der benachbarten Bäckerei hingewiesen.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat die Bäckerei mit betrachtet. Die zu beachtenden Pegel werden an allen relevanten Immissionsorten eingehalten, weshalb sich keine Einschränkungen für den Betrieb durch die Planung ergeben. Die Nutzungen sind entsprechend des Gutachtens verträglich.

Bayernwerk Netz GmbH

Es wird auf das Vorgehen bei Anschluss an das Kabelnetz und der Erforderlichkeit einer Transformatorstation hingewiesen.

Die Hinweise zur Kabelplanung wurden in die Begründung eingearbeitet. Die Gemeinde hat inzwischen einen Standort für die neue Transformationenstation mit der Bayernwerk Netz GmbH vereinbart. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt und die Fläche mit einer Dienstbarkeit belegt.

Wasserwirtschaftsamt München

Die Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt sollen in der Planzeichnung dargestellt werden. Weiterhin werden ein Festsetzungsvorschlag zur Versickerung und ein Hinweisvorschlag zur Rückhaltung z.B. durch Gründächer vorgebracht.

Da die Flächen noch nicht endgültig feststehen und das Konzept entsprechend der Gebäudeplanung verfeinert werden soll, wird das Entwässerungskonzept weiterhin in den Festsetzungen durch

Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Biberbach – Kinderhaus und Schützenheim“, Gemeinde Röhrmoos
 im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Text und nicht zusätzlich in der Planzeichnung festgesetzt. Allerdings werden die Rigolen entsprechend des mit Ihnen abgestimmten Entwässerungskonzeptes von Mayr Ingenieure, Aichach vom 12.06.2024 als Skizze in den Hinweisen ergänzt.

Der Festsetzungsvorschlag ist aufgrund des bereits getätigten Nachweises, dass eine Versickerung im Grundstück nicht möglich ist nicht nachvollziehbar und wird nicht ergänzt. Der Hinweisvorschlag wird eingearbeitet.

Polizeiinspektion Dachau

Es wird auf ein zu erwartendes höheres Verkehrsaufkommen insbesondere durch den Neubau eines Kinderhauses mit 69 zu betreuenden Kindern und dem dadurch entstehenden Konfliktpotenzial hingewiesen.

Die Gemeinde nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Im Rahmen der Erschließungsplanung und Spartenverlegung ist eine Verbreiterung der Schulstraße im Bereich der Feuerwehr bis zur Einfahrt in den Parkplatz im Geltungsbereich auf 5m Breite geplant. In diesem Bereich ist mit höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Mit einer breiteren Fahrbahn kann dem wachsenden Verkehr entsprechend mehr Platz für Begegnungen geboten werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Eltern in den Parkplatz einfahren um die Kinder zu bringen und zu holen beziehungsweise den Parkplatz zum Wenden nutzen. Diese Erläuterung wird im Entwurf in die Begründung unter Punkt 5.5.1 ergänzt. Außerdem wird geprüft ob die Straße stärker verkehrsberuhigt werden kann.

Landratsamt Dachau, Amt für Kinder, Jugend und Familie

Zu den Themenbereichen Betriebserlaubnis, räumliche Anforderungen, Außenspielflächen und Planungshinweise bezüglich des geplanten Kinderhauses werden Hinweise gegeben.

Alle in der Stellungnahme genannten Punkte sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der konkreten Hochbaumaßnahme zuzuordnen. Eine Behandlung der Stellungnahme kann deswegen nicht erfolgen. Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und den dafür zuständigen Kollegen mitgeteilt

Bund Naturschutz Röhrmoos e. V.

Im Geltungsbereich befand sich ein Gedenkbaum der Flurbereinigung. Die Gemeinde wird er sucht, einen Ersatzbaum an geeigneter Stelle mit demselben Zweck zu pflanzen.

Die Gemeinde stimmt zu, in Abstimmung mit dem Obmann der Flurbereinigung einen Ersatzbaum zu pflanzen.

Landshut,

Röhrmoos,

.....
 Wira Faryma
 Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

.....
 Dieter Kugler
 Erster Bürgermeister