

Bebauungsplan Nr. 2:

„Biberbach – Südlich der Dorfstraße“
Gemeinde Röhrmoos



Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplanung



Quelle: Bayernatlas

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
T. 08081 604440 www.angergroh.de

Fassung vom

16.09.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass
2. Planungsrechtliche Situation und Wahl des Verfahrens
3. Lage, Bestand und Umgebung
4. Städtebauliche Zielsetzung / Begründung
5. Art der baulichen Nutzung und Art der Bebauung
6. Maß der baulichen Nutzung
7. Gebäudehöhen und Höhenlage, Festsetzungen zu Dächern
8. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
9. Grünordnerische Festsetzungen
10. Artenschutz
11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
12. Immissionsschutz
13. Erschließung, Ver- und Entsorgung
14. Einfriedungen
15. Geländeänderungen
16. Denkmalschutz
17. Voraussetzungen nach §1 und §1a BauGB
18. Brandschutz

1. Anlass

In der Ortschaft Biberbach bestehen Bestrebungen im Bereich südlich der Dorfstraße auf den Grundstücken nachzuverdichten. Die im Umgriff noch vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude einer ehemaligen Hofstelle stehen zum Teil seit Jahren leer und sind für den Abriss vorgesehen. Die im Süden gelegenen rückwärtigen Grundstücksteile am Hang entlang der Waldostraße, die bisher als Garten genutzt wurden, sollen in Zukunft bebaut werden. Die Nachverdichtung, die bereits auf zahlreichen Grundstücken entlang der Waldostraße vollzogen ist, soll mit Erstellung dieses Bebauungsplans städtebaulich geordnet fortgeführt werden.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des bebauten Bereichs von Biberbach, Erweiterungen in den baurechtlichen Außenbereich sind im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht vorgesehen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans möchte die Gemeinde sich bietende Kontrollmöglichkeiten nutzen und die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in der vorhandenen Hanglage schaffen.

Es handelt sich um die Flurstücke Fl. Nrn. 59, 59/1 und 63, Gemarkung Biberbach.

2. Planungsrechtliche Situation und Wahl des Verfahrens

Die Fläche des Planungsumgriffs befindet sich aktuell nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es handelt sich um die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans für die betreffenden Grundstücke. Für alle Grundstücke besteht bereits Baurecht entsprechend des § 34 BauGB.

Die Grundstücke sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Abschluss des Verfahrens.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.535 m².

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke haben einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans bei der Gemeinde Röhrmoos gestellt. Zu diesem Zweck wurde in der Sitzung des

Bau- und Umweltausschusses am 17.06.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Biberbach – Südlich der Dorfstraße“ aufzustellen.

Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Dorfen wurde beauftragt ein städtebauliches Konzept für die betreffenden Grundstücke zu erarbeiten und die Planung durchzuführen.

3. Lage, Bestand und Umgebung

Der ca. 0,45 ha große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 59, 59/1 und 63, Gemarkung Biberbach. Das Areal befindet sich am südlichen Ortsrand von Biberbach. Die betroffene Umgriffsfläche liegt zwischen Dorf- und Waldostraße und ist entlang der Dorfstraße bereits bebaut.

Kartierte Biotope, kartierte Bodendenkmäler, festgesetzte Überschwemmungsgebiete o.ä. befinden sich nicht im Umgriff. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Topografie und derzeitige Nutzung des Geländes lassen sich folgendermaßen beschreiben:

- Hanggelände, das von Süden nach Norden um einige Meter abfällt. Im Süden steiler mit Abflachung nach Norden. Der Höhenunterschied bewegt sich etwa zwischen 5m und 6m.
- Flurnummer 59/1: Unbebautes Hanggrundstück, das aktuell ausschließlich über die Waldostraße erschlossen ist. Das Grundstück wurde aufgrund von Erbfolge aus dem ehemaligen Gehöft Hauptstraße Nr. 27 herausgelöst und wird derzeit als Obstgarten genutzt.
- Flurnummer 59: Ehemaliges landwirtschaftliches Gehöft mit Haupt- und Nebengebäuden, die eine Hoffläche umschließen. Erschlossen wird das Wohnhaus fußläufig über die Dorfstraße, die Erschließung der Hoffläche erfolgt über die westlich angrenzende Flurnummer Nr. 57 über ein bestehendes Geh- und Fahrrecht. Die Gebäude stehen leer, die Erdgeschosebene liegt etwa 1,5 bis 2,0 m oberhalb der Dorfstraße. Sämtliche Gebäude sind für den Abbruch vorgesehen. Der Südteil des Grundstücks ist analog zur Flurnummer Nr. 59/1 stärker von Hanglage betroffen und wird als Obstgarten genutzt.
- Flurnummer 63: Gartengrundstück mit Wohnhaus und Garagengebäude an der Dorfstraße sowie Schuppen an der Ostgrenze. Die Gartenfläche ist mit mehrheitlich jüngeren Obstgehölzen bewachsen. Ein markanter Kirschbaum befindet sich im Ostteil des Grundstücks. Zur Waldostraße grenzt sich das Grundstück über eine Buchenhecke ab.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 4.535 m². Davon wurden festgesetzt:

ca. 4.143 m² als Baufläche

ca. 392 m² als zu begrünende Fläche

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

- Norden: Biberbacher Dorfstraße mit ortstypischer Bebauung, die den Strukturwandel von landwirtschaftlichen Hofstellen hin zu reiner Wohnbebauung aufzeigt. Mischung aus landwirtschaftlichen Gebäuden und modernen Wohngebäuden.
- Süden: Waldostraße, nicht asphaltiert. Dahinter ein parallel zur Straße verlaufender Graben mit anschließenden bewirtschafteten Feldern im nach Süden ansteigenden Gelände. In einer Entfernung von ca. 170 m befindet sich das kartierte Bodendenkmal D-1-7634-0059: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der sog. Isartalstraße)
- Osten: Mischung aus landwirtschaftlichen Anlagen und modernen Wohngebäuden. Entlang der Waldostraße ist die Nachverdichtung auf den südlichen Grundstücksteilen in weiten Teilen vollzogen.
- Westen: Kleinteilige Wohnbebauung (mehrheitlich Einfamilienhäuser)

4. Städtebauliche Zielsetzung / Begründung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum ortsansässiger bzw. aus Biberbach stammender Familien. Ein Eigentümer hat konkrete Pläne, um Wohnbebauung auf seinem Grundstück zu verwirklichen. Er selbst stammt aus Biberbach, wohnt inzwischen in einer anderen Gemeinde, plant aber in seinen Heimatort zurückzusiedeln. Auf dem östlichen Flurstück soll über nachverdichtende Bebauung Wohnraum für die beiden erwachsenen Kinder einer ortsansässigen Familie geschaffen werden.

Die Gemeinde Röhrmoos unterstützt die Vorhaben, um dem allgemeinen Siedlungsdruck, der seit geraumer Zeit auf die Gemeinde im Norden von München einwirkt, wirksam zu begegnen. Gleichzeitig möchte die Gemeinde aus Biberbach stammenden Bürgern eine Möglichkeit schaffen im Ort und im gewohnten Umfeld verbleiben zu können.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme zur Nachverdichtung, die auf weiter östlich gelegenen Grundstücken entlang der Waldostraße bereits erfolgt ist. Auch auf dem westlich angrenzenden Grundstück ist eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB erfolgt. Da hier massive Abgrabungen mit Stützwänden erfolgten, möchte die Gemeinde nun für die angrenzenden Grundstücke über das Instrument des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung auf den Grundstücken ordnen und beeinflussen. Im Rahmen des Bebauungsplans soll eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude gewährleistet werden. Im Rahmen des Gebots des Flächensparens soll das in dieser Hinsicht bestehende Baurecht nach § 34 BauGB maßvoll erweitert werden.

Folgende städtebauliche Ziele werden über geeignete und angemessene Festsetzungen verfolgt bzw. gefördert:

- Förderung von benötigtem Wohnraum,
- Reduzierung von Gebäudeleerstand ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude
- Nachverdichtung auf bereits baulich genutzten Grundstücken. Die intensivere Nutzung der Grundstücke trägt zur Flächenschonung bei, da Neuausweisungen an anderer Stelle vermieden werden und vorhandene Infrastruktur genutzt wird.
- Geregelte Höhenentwicklung von Hauptgebäuden, die sich auf bestehende Straßenhöhen beziehen (Fernwirkung und Straßenbild)
- Geringe Flächenversiegelung: Entsiegelung von Zufahrten und offenen Stellplätzen. Festsetzung von zu begrünenden Flächen an der Waldo- und Dorfstraße. Diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten.
- Differenzierung zwischen zulässigen Bauvolumen an Waldostraße (steileres Gelände) und an Dorfstraße (zentrale Ortslage) über entsprechende Festsetzungen (z.B. Zulässige Anzahl der Wohnungen, Festlegung der Baugrenzen, Wandhöhen)
- Ausweisung einer Zone vornehmlich für die Regenwasserrückhaltung/-versickerung, die frei von Hauptbaukörpern bleibt.

5. Art der baulichen Nutzung und Art der Bebauung

Die betroffenen Grundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im vorliegenden Fall bestehen konkrete Pläne zur zukünftigen Grundstücksnutzung. Im Rahmen von Erbfolge innerhalb der Eigentümer-Familien soll Wohnungsbau entstehen. Insbesondere für Kinder bzw. Kindeskinde der ursprünglichen Landwirtschaften, die nicht mehr existieren, soll die Möglichkeit geschaffen werden, durch Nachverdichtung ein jeweils eigenes Heim auf den Grundstücken zu errichten.

Dies ist im Sinne der Gemeinde Röhrmoos, die den Verbleib angestammter Familien in den Ortschaften fördern möchte und zudem Gebäudeleerstand entgegenwirken möchte.

Da in der Ortschaft Biberbach keine gewerblichen Interessen für die zentrale Dorfstraße vorliegen oder bekannt sind, hat man sich entschlossen ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs.2 Nr. 2 BauNVO der Versorgungen des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, so dass im Grundsatz Gewerbeansiedlung möglich bleibt. Diese ist mit der umliegenden Wohnnutzung im Bereich der Dorfstraße und Waldostraße verträglich.

Ein Misch- oder Dorfgebiet ohne konkrete Nachfrage nach Gewerbebeständen im Ort Biberbach auszuweisen, würde ein faktisches Wohngebiet provozieren und der Bebauungsplan wäre dadurch unwirksam. Das Verhältnis zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung sollte in die diesen

Gebieten mind. 30:70 betragen, idealerweise ausgeglichen sein. Diese Rechnung bildet für das vorliegende Plangebiet aktuell keine städtebauliche Realität ab, da die Nachfrage nach Gewerbestandorten in einem kleinen Ort wie Biberbach fehlt, aber gleichzeitig der Wohnungsdruck vorhanden ist.

Zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohnhaus:

Der Ort Biberbach ist ein Ort, der über seine Bebauung mit landwirtschaftlichen Anwesen entlang der Dorfstraße in Teilen noch ländliche Prägung aufweist. Um den Ortscharakter zu erhalten, hat man sich entschlossen eine Begrenzung der zulässigen Wohnungszahl pro Wohngebäude einzuführen.

An der Dorfstraße im WA2, wo aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Baukubaturen größere Bauvolumen verträglich sind, ist die zulässige Anzahl auf 6 Wohnungen begrenzt.

An der Waldostraße im WA1 dürfen im Hinblick auf die Lage am Ortsrand und die damit verbundene Fernwirkung nur Wohnhäuser bis max. 2 Wohnungen entstehen. Auch möchte man keine Verkehrsüberlastung der untergeordneten Waldostraße provozieren.

Art der Bebauung

In Ortsmitte an der Dorfstraße (WA2) sind Einzelhäuser zulässig, während am höher gelegenen Ortsrand (WA1) zusätzlich Doppelhäuser möglich sind. Hier will man Anreize schaffen kleinteilige Bebauung von Einfamilienhäusern am Ortsrand zu errichten und größere Bauvolumen mit mehr als zwei Wohneinheiten nur entlang der Dorfstraße zuzulassen.

6. Maß der baulichen Nutzung

Über Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ in Verbindung mit einer maximal zulässigen Wandhöhe sowie einer festgelegten Regelung zur Höhenlage der Erdgeschoss-Ebene wird das Maß der baulichen Nutzung definiert. Zudem wird die zulässige Zahl an Vollgeschossen festgesetzt.

Bei der Festlegung der GRZ und Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientierte man sich an zuletzt in Biberbach entstandenen Baugebieten.

So hat man sich entschlossen an der Waldostraße, die den Biberbacher Ortsrand abbildet, eine GRZ von 0,35 mit 2 zulässigen Vollgeschossen festzusetzen. Entlang der Dorfstraße ist eine höhere Dichte angebracht (GRZ 0,4), da dieser Bereich zum alten Dorfkern zählt. Dieser Straßenabschnitt weist bereits seit mind. Ende des 19. Jahrhunderts Bebauung auf. Hier ist ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachgeschoss möglich.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ sollen hier bis auf max. 0,7 festgelegt werden, da die aufgrund der höheren Wohnungszahl in WA2 und der Lage am Hang eine höhere Anzahl an Stellplätzen sowie längere Erschließungswege auf den Grundstücken notwendig sein können. Darüber hinaus liegt Biberach im ländlichen Bereich, Autos sind hier wichtig und unerlässlich. Oft sind zwei Fahrzeuge und mehr in einer Familie (mit erwachsenen Kindern) gemeldet. Daher ist es wichtig, die in der Realität erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken zuzulassen. Auch die Rangierfläche muss ermöglicht werden, will man das Parken auf den öffentlichen Straßen verhindern. Besser ist es, die Versiegelung dieser Flächen über Festsetzungen verbindlich gering zu halten (siehe C.5.8).

Beispielrechnungen zum Grundflächennachweis auf den Grundstücken:

Parzelle 2 als kleinstes Grundstück in WA 1: Grundstücksfläche ca. 475 m²

Festgesetzte GRZ: 0,35, -> zulässige Grundfläche max. 166 m²

Wohnhaus: 12 m x 10,5 m = 126 m²

Erker: 2 m x 3 m = 6 m²

Terrasse: 8 m x 4,0 m = 32 m²

Grundfläche ges.: 126 m² + 6 m² + 32 m² = 164 m² -> <166 m²

Grundflächenzahl eingehalten.

Festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit bis GRZ 0,7: -> zulässige Grundfläche max. 332,5 m²:

Doppelgarage: 7 m x 7 m = 49 m²

Zufahrt und Garagenvorplatz: 67 m²

Zuwegung zur Haustür: 12 m x 2 m = 24 m²

164 m² + 140 m² = 304 m² < 332,5 m²

Überschreitungsmöglichkeit der GRZ eingehalten.

Parzelle 6 als kleinstes Grundstück in WA 2: Grundstücksfläche 1.208 m²

Festgesetzte GRZ: 0,40 -> zulässige Grundfläche max. 483 m²

Variante 1:

2 Wohnhäuser mit jew. ca. 3 Wohnungen: 2 x 15,5 m x 12 m = 372 m²

2 Erker: 2 x 2 m x 3 m = 12 m²

2 Terrassen: 2 x 8 m x 4 m = 64 m²

Grundfläche ges.: 448 m² < 483 m²

Grundflächenzahl eingehalten.

Festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit bis GRZ 0,7: -> zulässige Grundfläche max. 846 m²:

Tiefgarage, teilweise unter Wohnhäuser geschoben für 10 Stellplätze: 122 m² außerhalb

4 offene Stellplätze: 4 x 2,5 m x 5,5 m = 27,5 m²

Zufahrt und Garagenvorplatz: 6 m x 7 m = 42 m²

Zusätzl. Erschließung über Fl.-Nr. 57: 3 m x 45 m = 135 m²

Zuwegungen zur Haustür: 2 x 5 m x 2 m = 20 m²

$448 \text{ m}^2 + 122 \text{ m}^2 + 13,75 \text{ m}^2 + 42 \text{ m}^2 + 135 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2 = 780,75 \text{ m}^2 < 846 \text{ m}^2$

Überschreitungsmöglichkeit der GRZ eingehalten.

Variante 2:

1 Wohnhaus mit bis zu 6 Wohnungen: 25 m x 14 m = 350 m²

2 Erker: 2 x 2 m x 3 m = 12 m²

3 Terrassen: 3 x 8 m x 4 m = 96 m²

Grundfläche ges.: 458 m² < 485 m²

Grundflächenzahl eingehalten.

Festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit bis GRZ 0,7: -> zulässige Grundfläche max. 846 m²:

Tiefgarage, teilweise unter Wohnhäuser geschoben für 10 Stellplätze: 122 m² außerhalb

4 offene Stellplätze: 4 x 2,5 m x 5,5 m = 27,5 m²

Zufahrt und Garagenvorplatz: 6 m x 7 m = 42 m²

Zusätzl. Erschließung über Fl.-Nr. 57: 3 m x 45 m = 135 m²

Zuwegungen zur Haustür: 5 m x 2 m = 10 m²

$458 \text{ m}^2 + 122 \text{ m}^2 + 13,75 \text{ m}^2 + 42 \text{ m}^2 + 135 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2 = 780,75 \text{ m}^2 < 846 \text{ m}^2$

Überschreitungsmöglichkeit der GRZ eingehalten.

7. Gebäudehöhen und Höhenlage, Festsetzungen zu Dächern

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die festgelegte Erdgeschoss-Ebene. In WA1 und WA2 beträgt diese einheitlich 6,50 m, wie es in Biberbach in der umliegenden Bebauung zu beobachten ist. Da die maximale Höhenlage sich auf das jeweils zuzuordnende Straßenniveau bezieht, folgt daraus eine der Hanglage zwischen Waldostraße und Dorfstraße angepasste Höhenstaffelung. An der Dorfstraße darf die Erdgeschoss-Ebene wie bei den leerstehenden Bestandsgebäuden auf Fl.-Nr. 59 oberhalb des Straßenniveaus liegen, an der Waldostraße muss die Erdgeschoss-Ebene unterhalb der Straße bleiben, so dass eine in sich ausgeglichene Bebauung am Hang entsteht, deren Höhenstaffelung zueinander moderat abgemildert wird. Erdgeschosshöhen, die jeweils unterhalb der maximal festgesetzten Höhe bleiben, sind immer zulässig.

Da die Erdgeschoss-Ebene in WA2 bis zu 1,5 m oberhalb des zugehörigen Straßenniveaus liegen darf, ist die Ausbildung einer Tiefgarage erleichtert, da der zu überwindende Höhenun-

terschied geringer ausfällt. Dies spart Fläche, da die Zufahrten kürzer ausgebildet werden können und die nachzuweisenden Stellplätze unterhalb des Gebäudes liegen können.

Bei der Gestaltung der Dachlandschaft möchte man in Biberbach im Ortsbild das ortstypische Satteldach weiter festigen. Sämtliche Hauptdachflächen sind als Satteldach auszubilden. Deren zulässige Neigung darf an der Hauptstraße höher ausfallen als an der Waldostraße, da Gebäude im WA2 niedriger im Gelände sitzen als in WA1 und eine mächtigere Kubatur für die Ortsmitte verträglich ist. Dabei ist es zulässig ein Dachgeschoss als drittes Vollgeschoss auszubilden. Bei untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden sind auch Pult- und Flachdächer in flacher Neigung bis 18° zulässig.

Dachaufbauten im begrenzten und definierten Maße sind in WA2 zulässig, wo das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig ist. In WA1, am Ortsrand möchte man die Dachlandschaft ruhiger halten. Nur wenn man in der Gebäudehöhe weit unter den festgesetzten Möglichkeiten bleibt (Wandhöhen bis max. 4,5 m), sind Dachaufbauten zulässig, um das 2. Vollgeschoss, das in diesem Fall ein Dachgeschoss ist, besser nutzen zu können.

Da man die Nutzung von solarer Strahlungsenergie keinesfalls behindern möchte, wurde keine Firstrichtung festgesetzt. Auch sind PV-Modulen in der Dachfläche oder Solarkollektoren ausdrücklich zulässig.

8. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

In der Planzeichnung wurden die Baugrenzen für Hauptgebäude sowie für Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen müssen sich die genannten Anlagen befinden. Zufahrten, Erschließungswege, Terrassen, offene Stellplätze, außenliegende Treppenanlagen sowie untergeordnete Bauteile (z.B. Erker) dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen, solange die Anlagen und Bauteile das in der Gemeinde Röhrmoos geltende Abstandflächenrecht einhalten. Balkone dürfen bis zu 2,0 m aus den Baugrenzen kragen. Tiefgaragen in WA2 müssen zur südlichen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 3,5 m einhalten, um Mindest-Versickerungsfläche für Regenwasser zu gewährleisten.

Grundsätzlich werden über die festgesetzten Baugrenzen (sowie ergänzende Festsetzungen) zwei Bereiche definiert: kleinteilige Hangbebauung im Süden und die Möglichkeit zu größeren Bauvolumen im Norden an der Dorfstraße.

Zur Bauweise wird im Festsetzungstext keine Aussage getroffen, da über die mit Planzeichen (A.02) festgesetzten Baugrenzen die Lage der Gebäude sowie die maximal mögliche Länge definiert sind.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und das Vorhaben städtebaulich und landschaftsräumlich einzubinden. Die Bebauungsplanfläche ist anthropogen geprägt und teilweise bereits bebaut bzw. versiegelt. Der südliche Teil der Umgriffsfläche ist unbebaut und als Gartenfläche genutzt.

Auf Flurstück Nr. 63 sind jüngere Obst-Gehölze von Rodung betroffen. Ein markanter Kirschbaum wird im Bebauungsplan als „zu erhalten“ gekennzeichnet und durch die Festsetzung zum Erhalt gesichert. Der als „zu erhalten“ festgesetzte Baum ist zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall artengleich zu ersetzen. Im Süden wächst eine Buchenhecke entlang der Grenze, die voraussichtlich während der Bautätigkeit nicht erhalten werden kann. Auch soll nach Abschluss der Bautätigkeit eine Neupflanzung der Hecke nicht verpflichtend sein, da eine Heckenpflanzung an der Südseite für ein tieferliegendes Erdgeschoss am Nordhang eine nicht gewollte Verschattung bedeuten würde.

Um die Eingriffe zu mindern, ist abhängig von der Grundstücksgröße die verpflichtende Pflanzung von heimischen Baumarten festgesetzt. Wenn bestehende Bäume erhalten werden können, dürfen diese angerechnet werden. Im Mittelteil des Umgriffs soll es eine grüne Zone geben, die die Hanggebäude im Süden von den tiefer liegenden Gebäuden an der Dorfstraße trennt und eine grüne Zone zwischen den Grundstücken schafft. Diese mit Planzeichen A.04 festgesetzte Zone soll vornehmlich für die Regenwasserversickerung genutzt werden. So sind hier breitflächige Versickerungen über die belebte Oberbodenzone denkbar sowie naturnah gestaltete Rückhaltemulden o.ä.

Die mit Planzeichen A.08 definierten zu begrünenden Flächen garantieren bebauungsfreie Bereiche an städtebaulich sinnvollen Stellen auf den Grundstücken.

Zur Einbindung in die Landschaft, als Habitat für verschiedene Tierarten sowie zur Eingrünung des Wohngebiets wird im Bebauungsplan entlang der Südgrenze ein 2,5 m breiter Eingrünungstreifen festgesetzt, der mindestens zur Hälfte mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern (s. Vorschlagsliste unter D.10 Nr. 3) zu bepflanzen ist. Nicht für eine Bepflanzung vorgesehene Bereiche werden als Grünland angesät und extensiv gepflegt. Diese Festsetzung soll insbesondere auch die Fernwirkung von Süden aufwerten.

Der analog an der Dorfstraße ausgewiesene Streifen soll einen grünen Straßenabschnitt ohne Stützwände im Straßenraum sichern. Diese Fläche ist gärtnerisch zu gestalten.

Beide zu begrünende Streifen dürfen für Zufahrten oder Zugänge unterbrochen werden.

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für PKW-Stellplätze und Zufahrten wird die Versiegelung reduziert. Durch Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von

Einfriedungen (mind. 15 cm Abstand) werden tiergruppenschädliche Trennwirkungen vermeiden.

Als Bestandteil des Bauantrages im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

10. Artenschutz

Im innerörtlichen Eingriffsbereich sind keine Biotopkartierungen, keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG sowie keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden.

Am 15.04.2024 fand eine Begehung durch das Landratsamt Dachau, Sachgebiet 60, auf dem Flurstück Nr. 59 statt, für das zu dieser Zeit ein Bauantrag eingereicht worden war. Die leerstehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude wurden auf Spuren von Besiedelung durch Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel untersucht. Da keine Anzeichen für eine Besiedlung gefunden wurden, konnten zu diesem Zeitpunkt drohende artenschutzrechtliche Straftatsbestände beim Abriss der Gebäude ausgeschlossen werden. Da die Gebäude bis dato noch nicht abgerissen wurden, muss dennoch im Falle eines konkreten Abrisstermins bei sämtlichen Gebäuden im Umgriff, die zum Abriss vorgesehen sind, eine Begehung aus Gründen des Artenschutzes durch eine fachkundige Person stattfinden bzw. wiederholt werden. Dies ist insofern wichtig, da sich die Besiedlungen durch Gebäudebrüter und Fledermäuse über die Jahre verändern kann. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen erst konkret beim Eingriff (Abriss). Daher sollte die Beurteilung des Zustands zeitnah vor dem Abriss erfolgen.

Aufgrund des Gebietscharakters (innerörtliche Lage mit Bebauung) und der derzeitigen Nutzung der Fläche (Wohn- und Gartennutzung, Gebäudeleerstand auf Flur-Nr. 59) können Verbotstatbestände bei Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV), bei Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und streng geschützte Arten (BNatSchG) aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird daher für nicht erforderlich gehalten.

Um Artenschutzbelange bezüglich der zu rodenden Buchenhecke entlang der Südgrenze der Flur-Nr. 63 und der unvermeidlichen Rodungen von Obstgehölzen auf sämtlichen Grundstücken zu berücksichtigen, wird in der Satzung ausdrücklich auf den gesetzlich zugelassenen Rodungszeitraum hingewiesen.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 S.6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Bauplanung, die bereits vorhandenes Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung über-

plant, führt damit zu keiner Ausweispflicht. Ein Ausgleich ist ferner nicht erforderlich für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m².

Dieser Fall liegt hier vor. Eine Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (i.d.F.v. 15.12.2021) ist nicht erforderlich.

Das Minimierungsgebot ist jedoch zu beachten. Zu Minimierungsmaßnahmen zählen

- Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen
- Entsiegelungspflicht von offenen Stellplätzen und Zufahrten
- Festsetzung von zu begrünenden Zonen entlang des öffentlichen Straßenraums, die frei von Bebauung bleiben
- Verbot von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln
- Festsetzung einer Zone vornehmlich zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

12. Immissionsschutz

Das direkte Umfeld besteht mehrheitlich aus Wohnbebauung. Sowohl aktive landwirtschaftliche Tierhaltungen als auch baurechtlich bestandsgeschützte Tierhaltungen liegen nicht im Umfeld des Plangebiets. Gleiches gilt für baurechtlich genehmigte gewerbliche Nutzung angrenzend an das Plangebiet. Es sind daher keine unzulässigen Lärm- und Geruchsimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

Auf Immissionen aus der Landwirtschaft, vor allem aus der südlich angrenzenden Feldbewirtschaftung, wird im Bebauungsplan hingewiesen. Dies können Staub, Lärm und Gerüche sein.

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.

13. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrerschließung der Baugrundstücke ist bereits vollständig vorhanden. Während die nördlichen Grundstücke in WA2 über die Dorfstraße erschlossen werden, ist es vorgesehen die die Baugrundstücke in WA1 von der Waldostraße her anzufahren. Für diese Grundstücke besteht teilweise eine zusätzliche Möglichkeit der internen Erschließung über die Nordgrundstü-

cke, da es sich hier mehrheitlich um die gleichen Grundstückseigentümer der Nord- und Südgrundstücke handelt. Für das Flurstück 59/1 besteht ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht über das Flurstück 59.

Pro Parzelle ist in WA1 eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m möglich. In WA2 sind aufgrund der größeren Parzellen jeweils zwei Zufahrten möglich.

Sauberes Niederschlagswasser soll nicht in öffentliche Kanäle eingeleitet werden. Es ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern (vorzugsweise über die belebte Oberbodenzone) oder zu speichern und zu nutzen. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, darf gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Durch die kürzlich erfolgte Umstellung des Kanalnetzes auf Trennsystem wurde die Abwassersituation in Biberbach bereits verbessert und im Vorfeld geprüft sowie eng mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Dabei sind potenzielle Nachverdichtungsflächen, wie hier im Plangebiet des Bebauungsplans, berücksichtigt.

Die Fläche, die vornehmlich für die Regenwasserversickerung genutzt werden soll (Planzeichen A.04), ist großzügig bemessen und wird voraussichtlich nicht vollumfänglich für eine Versickerung benötigt. Daher sollen Nebengebäude, z.B. Einzelgaragen, Gartenhäuschen o.ä., auch in dieser Fläche im Grundsatz möglich sein, solange Abstandsflächen eingehalten werden. Um zu verhindern, dass Tiefgaragen die Versickerungsfläche so weit reduzieren, dass eine Versickerung nicht mehr möglich ist, gilt für Tiefgaragen in WA2 ein Mindestabstand von 3,5 m zur südlichen Grundstücksgrenze.

Frischwasser und Schmutzwasserkanal: Die Gebäude können an den Bestandskanal und die Frischwasserleitung im Bereich der Dorfstraße angeschlossen werden. Die Erschließung des Flurstücks 59/1 ist in dieser Hinsicht bereits über eine bestehende Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 59 gesichert. Im Falle einer Grundstücksteilung der Flurnummer 63 sind für die Gebäude auf den Parzellen 2, 3 und 4 Leitungsrechte ebenfalls dinglich zu sichern. Mit dem Planzeichen B.07 werden mögliche Leitungskorridore für die Leitungsführung vorgeschlagen.

14. Einfriedungen

Zur Höhe und Gestaltung von Zäunen und Einfriedungen möchte die Gemeinde im Bebauungsplan keine Vorgaben machen, die von der BayBO abweichen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm soll allerdings gefordert werden, um Kleintieren das Passieren zu ermöglichen.

15. Geländeänderungen

Da die Grundstücke einen Höhenunterschied von ca. 5 bis 6 m zwischen Waldostraße und Dorfstraße aufweisen, sind Geländeanpassungen nicht zu vermeiden. Diese haben jedoch

maßvoll zu erfolgen. In die natürliche Topografie soll grundsätzlich zurückhaltend eingegriffen werden.

Stützwände sind auf dem Grundstück nicht grundsätzlich ausgeschlossen, aber in der Höhe begrenzt. Auch dürfen diese nicht direkt an Grundstücksgrenzen errichtet werden, sondern müssen mindestens einen Meter Abstand zu diesen halten. Da im Umgriff Grenzgaragen zulässig sind und das Gelände ein Gefälle aufweist, ist der direkte Bereich vor oder hinter der Grenzgarage von dieser Regelung ausgenommen.

Stützwände sind in den zu begrünenden Flächen ausgeschlossen, um den öffentlichen Straßenraum, der jeweils an die Flächen angrenzt, nicht mit Stützwänden einzufassen.

Insgesamt erhofft man sich im Rahmen der genannten Festsetzungen einen Anreiz für Abböschungen oder abgetreppten Höhenübergangen zu schaffen.

16. Denkmalschutz

Baudenkmäler werden durch die Überplanung des Umgriffs nicht berührt, prägende Sichtachsen werden nicht beeinträchtigt.

Im Umgriff befindet sich kein kartiertes Bodendenkmal. Im Satzungstext wird vorsorglich auf die Meldepflicht, den Erhalt von Bodendenkmälern und die denkmalrechtliche Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz DSchG hingewiesen.

17. Voraussetzungen nach 1 und §1a BauGB

Auswirkungen auf Landwirtschaft und Forstwirtschaft: Gemäß §1a Abs. 2 BauGB wurden die Belange der Forstwirtschaft und Landwirtschaft durch den Verfasser und die Gemeinde geprüft. Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Ein Hinweis auf zu dulddende landwirtschaftliche Immissionen ist im Plan enthalten. Wirtschaftswege sind durch die Erstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Verschattungen landwirtschaftlicher Flächen ist aufgrund der Lage der Felder auf der Südseite der Bebauung nicht möglich.

Schonender Umgang mit Grund und Boden: Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wurden durch die Verfasser und die Gemeinde Röhrmoos geprüft. Die vorliegende Planung trägt aus folgenden Gründen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei:

- Nachverdichtungsmaßnahme
- Hoher Ausnutzungsgrad der Grundstücke (GRZ 0,35/0,4), der dem Ort Biberbach dennoch angemessen ist. Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,7 bewirkt einen hohen Ausnutzungsgrad der vorhandenen

Grundstücksfläche. Bauliche Anlagen, die über die innerhalb der festgesetzten Bauräume errichteten Anlagen hinausgehen, z.B. Stellplätze, lösen dabei keine zusätzlichen Bodenversiegelungen aus, da diese nur versiegelungsoffen bzw. teilversiegelt errichtet werden dürfen.

-> Minimierung des Versiegelungsgrads bei gleichzeitiger hoher Ausnutzung der Grundstücksfläche.

- Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück ist dieses bereits voll erschlossen. Neue Verkehrsflächen müssen nicht errichtet werden.
- Die Überplanung des Grundstücks trägt zur Vermeidung von Gebäudeleerstand bei. Das ehemalige Gehöft auf Flur-Nr. 59 ist nicht mehr bewohnt/bewirtschaftet.
- Festsetzung von überwiegend wasserdurchlässigen Belägen zur Minimierung des Versiegelungsgrades.
- Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen zum weitestmöglichen Erhalt des natürlichen bzw. bestehenden Geländerelevs.

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird in mehreren Punkten Rechnung getragen (BauGB §1a Abs. 5):

- Festsetzung einer straßenbegleitenden Umgrünung mit standortgerechten Laubgehölzen bzw. mit gärtnerischer Gestaltung an Waldostraße bzw. Dorfstraße → Bindung von CO₂. Über die Festsetzung C.5.6 werden zu fällende Gehölze indirekt ersetzt.
- Zulässigkeit von Dachbegrünung → Bindung von CO₂, Wasserspeicherung
- Festsetzungen begünstigen die Nutzung von Solaranlagen, Zulässigkeit von Photovoltaik-Anlagen.
- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung überwiegend wasserdurchlässiger Beläge → Verbleib des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf
- Verzicht auf chemische Pflanzenschutz- und Düngemittel

18. Brandschutz

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ und der DIN 14 090 mit Stand 02/2024 zu erstellen.

Löschwasser:

Der nächste Hydrant liegt nördwestlich des Umgriffs an der Ecke Dorfstraße/Hochstraße. Die gegebenen Abstände 75 / 100m werden für alle in WA2 geplanten Gebäude sicher eingehalten. Nach Rücksprache mit der zuständigen Brandschutzdienststelle ist es grundsätzlich möglich, die Laufwege für die Grundstücke in WA1 über das jeweilige Vorderlieger-Grundstück an der

Dorfstraße zu realisieren. Für die Flurnummer 59/1 (Parzelle 1) bestehen bereits dinglich gesicherte Wegerechte auf der Flurnummer 59, die genutzt werden können.

Bei den Parzellen 2, 3 und 4 werden die Laufweglängen geringfügig, aber im akzeptierten Maße überschritten. Sämtliche notwendige Laufwege müssen konkret mit dem Bauantrag nachgewiesen werden.

Bezogen auf den jeweiligen Bebauungsvorschlag sind im Bebauungsplan Flächen als Laufweg für die Feuerwehr bzw. zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Plansymbol (als Hinweis) eingetragen werden. Da die genaue Gebäudestellung in WA2 nicht vorgegeben wird, sind grundsätzlich mehrere Varianten der Wege- und Leitungsführung denkbar, weshalb die Flächen nur als Vorschlag in die Planzeichnung eingetragen wurden.

Im Falle von zukünftigen Grundstücksteilungen muss für die Parzellen 2 bis 4 eine dingliche Sicherung im Grundbuch des jeweiligen Vorderlieger-Grundstücks erfolgen, da die Erschließung hinsichtlich Löschwasserversorgung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen nur über die Dorfstraße und nicht über die Waldostraße erfolgen kann.

Aufgestellt:

Röhrmoos, den

Dorfen, den

Dieter Kugler

Erster Bürgermeister

der Gemeinde Röhrmoos

Alexander Groh

Dipl.-Ing. Architekt

ANGER I GROH I ARCHITEKTEN