



GEMEINDE RÖHRMOOS

Bebauungsplan Biberbach - Grafstraße

Begründung

zur Planfassung vom 08.12.2021

Projekt-Nr.: 3051.007

Auftraggeber:

Gemeinde Röhrmoos

Rathausplatz 1
85244 Röhrmoos

Telefon: 08139 9301-0

Fax: 08139 9301-20

E-Mail: gemeinde@roehrmoos.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Ursula Burkart, Dipl.-Ing., Architektin, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1	Planungsgrundlagen.....	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
1.4	Flächennutzungsplan	5
2	Lage und Erschließung	5
3	Anlass und Ziel der Planung	5
4	Planerisches Konzept	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude.....	7
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.5	Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	7
4.6	Bauliche Gestaltung der Dächer	7
4.7	Geländeveränderungen und Einfriedungen	8
4.8	Grünordnung	8
5	Ver- und Entsorgung	8
6	Klimaschutz und Klimaanpassung	9
7	Belange des Denkmalschutzes	9
8	Belange des Umweltschutzes	10
8.1	Umweltschutz	10
8.2	Technischer Umweltschutz.....	10
8.3	Artenschutz	10
9	Flächenbilanz	11

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Planungsgrundlagen

Der Bau- und Umweltausschuß der Gemeinde Röhrmoos hat in seiner Sitzung am 23.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Biberbach – Grafstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. 53 und Teilflächen (TF) der Fl. Nrn. 53/6 und 390, Gemarkung Biberbach. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Westen – Fl. Nr. 391

Im Norden – Fl. Nr. 390 (TF), 53/6, 53/5 und 53/4

Im Osten – Fl. Nr. 54/1 und 53/7

Im Süden – Fl. Nr. 387 (TF), 388 und 389

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weit geringer als 10.000 m² ist. Die Größe des Nettobaulandes beträgt ca. 3.200 m².

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. 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.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

1.3 Belange der Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP, 2013) nennt für den Verdichtungsraum um München, in dem die Gemeinde Röhrmoos liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“ (LEP 2013, Grundsatz 2.2.2)

„Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.“ (Grundsatz 2.2.7 LEP 2013)

Im **Regionalplan** der Region 14 München wird der Gemeinde Röhrmoos keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Röhrmoos liegt im Verdichtungsraum um München. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Dachau beträgt ca. 12 km, zum nächsten Grundzentrum Markt Indersdorf sind es ca. 7 km.

In der Begründung des Regionalplans sind folgende Grundsätze und Ziele unter Punkt B II Siedlungsentwicklung zu nennen:

- Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig. (Z 2.2)

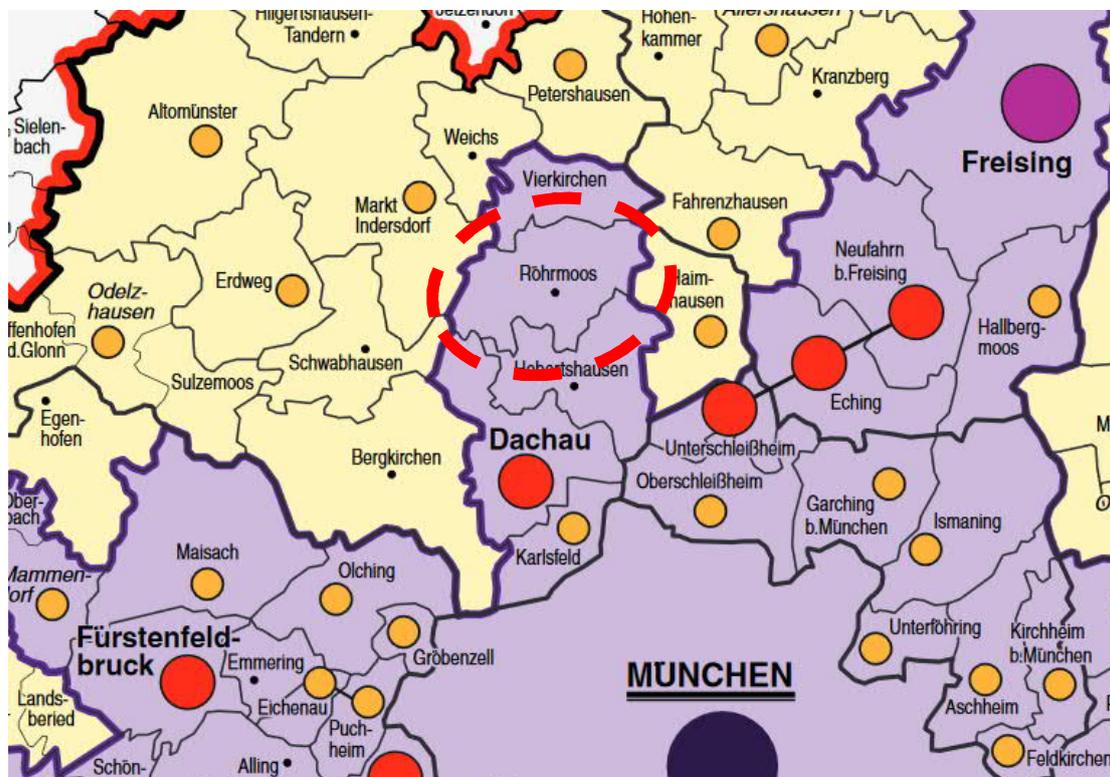


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region München, i.d.F. vom 25.02.2019, ohne Maßstab

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (7.Änderung) der Gemeinde Röhrmoos ist das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. teilweise als Grünfläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Lage und Erschließung

Das Gemeindegebiet liegt im Osten des Landkreises Dachau, ca. 25 km nordwestlich von München.

Der Ortsteil Biberbach liegt ca. 4 km nordöstlich von Röhrmoos.

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten von Biberbach.

Die Erschließung erfolgt von Nordosten von der Dorfstraße über die z. Teil bereits ausgebaute Stichstraße „Grafstraße“.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 4.500 m².

Das Gelände fällt von Süden nach Nordwesten um ca. 6m von ca. 485 m u.NN auf ca. 479 m u.NN ab.

3 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im Südwesten des Ortsteils Biberbach, Gemeinde Röhrmoos. Es handelt sich dabei um eine Wiesenfläche im Außenbereich.

Um die Entwicklung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur und Gestaltung gewährleisten, sowie verkehrliche und grünordnerische Belange berücksichtigen zu können, ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der vertraglichen Neuausweisung von 3 Einzelaus- und 1 Doppelhausparzelle am Ortsrand von Biberbach kommt die Gemeinde mit der vorliegenden Bauleitplanung konkreten Bauanfragen aus der Gemeinde nach. Durch die Schaffung von Baurecht sollen junge ortsansässige Familien zum Verbleib in der Gemeinde bewegt und somit die infrastrukturelle Auslastung gestärkt werden.

Dabei wird bewusst auf die Vorschriften zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB geachtet.

4 Planerisches Konzept

Die Planung sieht die Bebauung mit 3 Einzelhäusern und 1 Doppelhaus zur Wohnnutzung vor.

Die Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der Grafstraße als Stichstraße die in einer Wendeanlage endet.

Die Wendeanlage wird für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Die Bebauung soll sich aufgrund der folgenden Festsetzungen in das Ortsbild von Biberbach einfügen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ergänzt das Plangebiet hinsichtlich der Art der Nutzung die angrenzende Bebauung im Umfeld.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie z.B. Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder aufgrund der hohen Flächenbedarfs nicht in die Satzung aufgenommen, da sie den Gebietscharakter des Ortsteils an dieser Stelle beeinträchtigen würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,35 festgesetzt. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke wird der gesetzliche Rahmen nicht ausgeschöpft. Somit kann mit einer geringeren Dichte ein Übergang zur freien Landschaft hergestellt werden.

Gemäß den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um 50%, also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,53 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwingend zwei Vollgeschossen für die nördliche Parzelle festgesetzt.

Die Parzellen im Süden sind aufgrund der bewegten Topographie als Hanghäuser auszubilden.

Hier wird die Zahl der Vollgeschosse mit II+D festgesetzt um, zusätzlich zu einem Hanggeschoss als Vollgeschoss, ein Dachgeschoss als Vollgeschoss zu ermöglichen.

Ortsuntypische erdgeschoßige Baukörper mit flacher Dachneigung werden mit den getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen.

4.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer höchstzulässigen Wandhöhe von max. 6,5 m reglementiert.

Als Bezugspunkt für die zulässigen Höhen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) maßgeblich.

Die OK RFB wird in Bezug auf die Erschließungsstraße festgesetzt.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise orientiert sich an der ortstypisch vorhandenen offenen Bauweise.

Mit dieser Festsetzung wird die gewünschte lockere Baustruktur am Ortsrand unterstützt, die sich zudem der gegebenen Topographie (leichter Nordhang) optimal anpassen kann.

Um dennoch die Möglichkeit Wohnraum für mehr Generationen zu schaffen sind pro Einzelhaus 2 Wohnungen zulässig, die Zahl der Wohneinheiten bleibt bei den Doppelhaushälften aufgrund der beengten Stellplatzsituation auf eine Wohneinheit begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Die Abstandsflächen werden abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer Abstandsflächentiefe von 0,8 H, mindestens jedoch 3m festgesetzt.

Vor bis zu zwei Außenwänden mit nicht mehr als 16m Länge genügen 0,4 h, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mind. 2 Außenwände Satz 1 beachtet.

Diese Regelung ermöglicht flächensparendere Bauweisen ohne eine ausreichende Belichtung, bzw. Belüftung zu gefährden.

4.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen in den dafür festgesetzten Bauräumen zulässig.

Der Stauraum vor den Garagen darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos in der Fassung vom 25.01.2019.

Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur Begrenzung der Versiegelung wird geregelt, dass Nebenanlagen je zugehörigem Hauptgebäude max. 20 m² groß sein dürfen und zwei Meter Abstand zum jeweiligen Straßenraum einhalten müssen.

4.6 Bauliche Gestaltung der Dächer

Als Dachform sind nur gleichneigte Satteldächer sowie Walmdächer (auch als Zeltdach) zulässig.

Die Dachneigung wird bei zwingend II mit 24° - 35°, bei II +D mit 38° -45° festgesetzt.

Dachaufbauten werden ab einer Dachneigung von 40° zugelassen.

Der Bebauungsplan gibt vor, dass für die Dachbedeckung rotbraune oder naturrote, bzw. anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zulässig sind. Unabhängig davon sind nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zulässig.

4.7 Geländeänderungen und Einfriedungen

Das Gelände darf bis zum Niveau der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB), südseitig bei den Parzellen 3-4 bis zur OK Fertigfußboden Obergeschoß zulässig.

Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 2:1 (Länge : Höhe) zulässig. Stützmauern sind mit einer max. Ansichtshöhe von 1,0 m mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von 1,50 m zulässig.

Damit soll ein harmonischer Übergang zum angrenzenden natürlichen Gelände und zur freien Landschaft geschaffen werden.

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über Gelände zulässig. Die Zäune sind, um einen offenen Charakter im Baugebiet zu einhalten, als transparente Einfriedungen zu gestalten. Mauern, Gabionen oder ähnliches sind daher unzulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist durch eine sockellose Ausführung mit mindestens 10 cm Abstand zum Boden zu gewährleisten.

4.8 Grünordnung

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu privaten Grünflächen.

Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten, um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Die Eingrünung zum einsehbaren Ortsrand nach Westen ist durch die bereits bestehende öffentliche Grünfläche mit zu erhaltendem Baumbestand gewährleistet.

Nach Süden wird das festgesetzte Pflanzgebot in den privaten Gärten für ausreichend erachtet.

5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Alto – Gruppe gesichert.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet Grafstraße wird im Trennsystem entwässert. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers in den weiterführenden Mischwasserkanal verursacht keine hydraulischen Auswirkungen, da die Schmutzwassermengen gegenüber des Mischwasserabflusses deutlich untergeordnet sind.

Für die Ableitung von Niederschlagswasser besteht in der Dorfstraße ein Regenwasserkanal, an den der neu geplante Regenwasserkanal angeschlossen wird.

Zur Ableitung von Oberflächenwasser aus dem südlich angrenzenden Außengebiet ist auf den Privatflächen eine Abfangmulde festgesetzt die dinglich zu sichern ist.

Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch die Bayernwerk Netz GmbH gesichert.

6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Berücksichtigung durch:

- Keine Beschränkung der Nutzung von Solarenergie
- Festsetzung zum Erhalt und Pflanzung von Gehölzen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets als ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima
- Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl und Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte
- Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht die Durchlässigkeit von Luftströmungen

7 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebiets sowie im unmittelbaren Umfeld weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Schutzgut Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben nicht betroffen ist.

Stößt man dennoch auf Bodendenkmäler, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

8 Belange des Umweltschutzes

8.1 Umweltschutz

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund der in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführten Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, indem die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll. Mit Umsetzung des Vorhabens werden unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Dies resultiert aus dem hohen Siedlungsdruck und da keine Innenbereichsflächen zur Verfügung stehen. Um die Bodenversiegelung zu minimieren bzw. auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, wird die Versiegelung durch die Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundflächenzahl begrenzt. Zudem wird die Dimensionierung der Verkehrsflächen mit Hilfe eines effizienten Erschließungskonzepts und eines geringen Straßenquerschnitts möglichst gering gehalten.

8.2 Technischer Umweltschutz

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.

Auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie §§ 22, 50 BImSchG sowie Art. 13 Seveso-III-RL wird verwiesen.

8.3 Artenschutz

In der Artenschutzkartierung des Blattes TK 7634 Markt Indersdorf sind im näheren Umfeld des Geltungsbereichs keine Fundpunkte verzeichnet. Lediglich in der Kirche von Biberbach wurden verschiedene Fledermausarten nachgewiesen. Diese werden durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

Östlich des Planungsgebietes besteht ein dichtes Feldgehölz, entlang der südlichen Grenze auf dem Ranken zwei kleinere Feldgehölze. Die Erschließungsstraße durchschneidet ersteres. Am 30.04.2019 wurden die Gehölze auf etwaige Nester überprüft. Hierbei konnte jedoch kein Nest nachgewiesen werden. Dabei waren lediglich „Allerweltsarten“ anzutreffen (Girlitz, Kohlmeise, Grünfink, Buchfink, Blaumeise, Elster, Star). Um dennoch die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können, sind Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten.

Gehölze dürfen ausschließlich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. nicht in der Zeit zwischen 01.03. und 30.09. gerodet werden.

Die großen Bäume, die im Westen des Planungsgebietes um einen Teich herum wachsen, bleiben alle erhalten und dienen somit weiterhin als Ortsrandeingrünung.

9 Flächenbilanz

Geltungsbereich: 4524 m²

Netto-Baufläche: 3155 m²

Verkehrsflächen: 688 m²

Öffentliche Grünfläche 681 m²