



# **Gemeinde Röhrmoos**

## **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sigmertshausen Nr.1, 1. Änderung und Erweiterung“ nach den Verfahrensregelungen des § 13b BauGB**

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
in das beschleunigte Verfahren)

**Begründung**

Plangeber: **Gemeinde Röhrmoos**  
vertreten durch  
Herr Erster Bürgermeister Dieter Kugler  
Rathausplatz 1  
85244 Röhrmoos  
T 08139 93 01 0  
bauamt@roehrmoos.de

gefertigt am: 17.07.2019

Planfertiger: **Bauräume** | Stadtplanung & Landschaftsarchitektur  
Lilienstraße 42  
81669 München  
T 089 189 202 70  
brandmair@bauraeume.de

Bearbeitung: Nikolaus Brandmair  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

## Inhalt

- 0.1 Lageübersicht, Ausschnitt aus der Topographischen Karte (ohne Maßstab)
- 0.2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)
- 0.3 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)

## Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

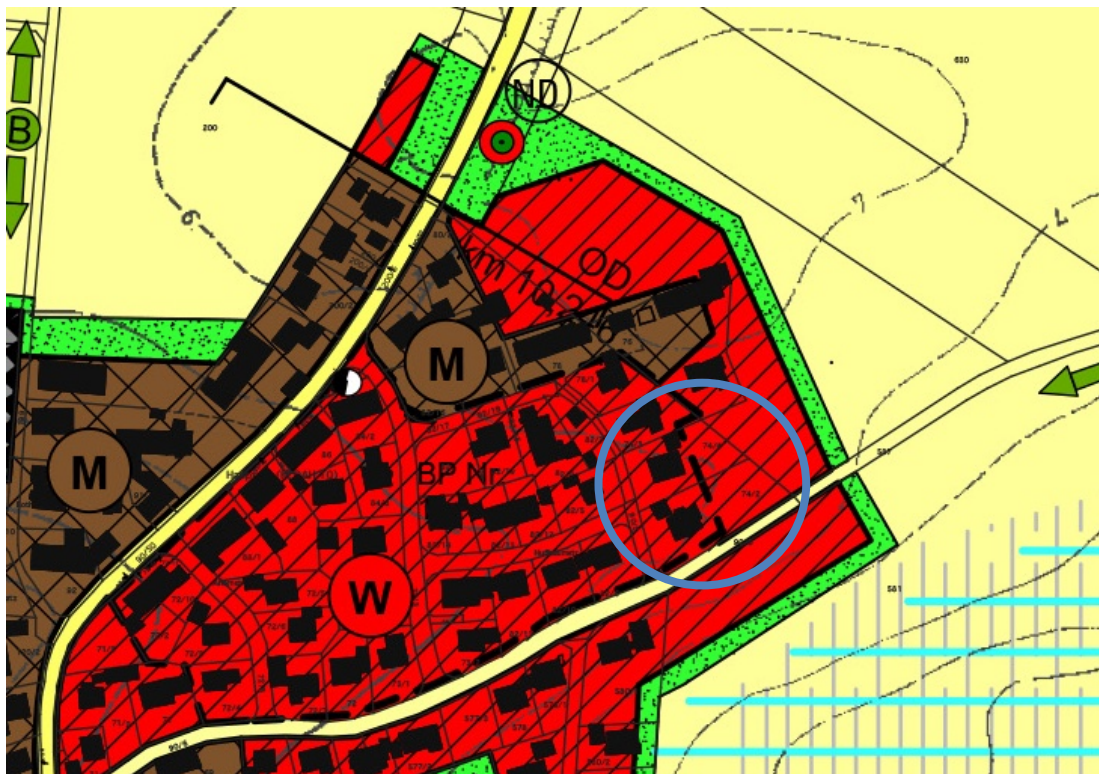
- 1. **Einleitung**
  - 1.1 Anlass und Zweck des Bebauungsplans
- 2. **Rechtsgrundlagen und planerische Vorgaben**
  - 2.1 Rechtsgrundlagen
  - 2.2 Raumordnung und Regionalplanung
  - 2.3 Stand der kommunalen Bauleitplanung
  - 2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte
  - 2.5 Fachgesetze, räumliche Fachplanungen und Fachprogramme
  - 2.6 Informelle Planungen
  - 2.7 Prüfung alternativer Standorte
  - 2.8 Wahl des Verfahrens
- 3. **Lage und Ausstattung des Plangebiets und seiner Umgebung**
  - 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung
  - 3.2 Ausstattung
- 4. **Technische Infrastruktur und Erschließung**
- 5. **Flächen mit Bodenbelastungen**
- 6. **Planungsziele und Erläuterungen zu den Festsetzungen**
  - 6.1 Städtebauliche Zielvorstellungen
  - 6.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
  - 6.3 Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstücks
  - 6.4 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen
  - 6.6 Regelungen zur Gebäudestellung, zu Dächern und zur baulichen Gestaltung
  - 6.6 Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen
- 7. **Immissionsschutz**
- 8. **Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz**
  - 8.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung
  - 8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
  - 8.3 Eingriffsregelung
  - 8.4 Besonderer Artenschutz
- 9. **Brandschutz**
- 10. **Denkmalschutz und Baukultur**
- 11. **Klimaschutz**
- 12. **Bodenordnung**
- 13. **Soziale Belange und sonstige Belange**
- 14. **Wesentliche Umweltwirkungen**
- 15. **Städtebauliche Kennzahlen**
- 16. **Verwendete Unterlagen**

**0.1 Lageübersicht, Ausschnitt aus der Topographischen Karte (ohne Maßstab)**



(Quelle: BAYERNATLAS, GEOBASISDATEN: © BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; WWW.GEODATEN.BAYERN.DE, 2019)

**0.2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)**



(Bildnachweis: © Gemeinde Röhrmoos)



### 0.3 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)



(Bildnachweis: © BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; FIN-WEB, 2019)

## Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

### 1. Einleitung

Siedlungen sind keine statischen Gebilde, sie unterliegen einem ständigen Wandel, der insbesondere durch die mannigfaltigen Ansprüche und Verhaltensweisen ihrer Bewohner in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Erholung, Bildung und Kultur sowie Versorgung und Verwaltung verursacht wird. Als zentrale Aufgabe ihrer städtebaulichen Entwicklung muss eine Gemeinde deshalb die Grunddaseinsfunktionen ihrer Bürgerinnen und Bürger aufeinander abstimmen und durch eine vorausschauende Ordnung der baulichen und sonstigen Nutzung von Grund und Boden einen steuernden Rahmen für das Gemeinwesen setzen, der die wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, politischen, ökologischen, gestalterischen und technischen Interessen und Anforderungen abwägend berücksichtigt und planerisch festlegt.

Mit Blick auf den demographischen Wandel der Gesellschaft und als Teil der sich wirtschaftlich sehr dynamisch entwickelnden Region München, in der auch in den kommenden Jahren mit einem weiteren Bevölkerungszuwachs zu rechnen ist, legt die Gemeinde Röhrmoos den Schwerpunkt ihrer siedlungspolitischen Entscheidungen auf die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen und Grundlagen zur Versorgung insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohnraum.

Neben den beabsichtigten und im wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich seiner 7. Änderung bereits dargestellten (Wohn-) Siedlungserweiterungen sollen hierfür vornehmlich auch Innenentwicklungspotentiale genutzt werden, wobei sich das Augenmerk nicht nur auf das Schließen von Baulücken und die Reaktivierung brach gefallener Grundstücke richtet, sondern auch bereits bebaute Grundstücke in einem vertretbaren Ausmaß nachverdichtet werden sollen. In Teilbereichen beabsichtigt die Gemeinde darüber hinaus auch auf das Instrument des § 13b BauGB zurückzugreifen, der die Möglichkeit bietet, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen, um Wohnnutzungen auf Flächen zuzulassen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung macht die Gemeinde Röhrmoos von den Möglichkeiten des § 13b BauGB Gebrauch.

Mit ihren städtebaulichen Leitvorstellungen möchte die Gemeinde nicht nur auf die sich wandelnden Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen reagieren, sondern auch sozial ausgewogene und stabile Bewohnerstrukturen in der Gemeinde erhalten.

### 1.1 Anlass und Zweck des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Sigmertshausen. Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Sigmertshausen Nr. 1 durchschneidet die beiden Grundstücke Fl. Nrn. 74/2 und 74/4, Gemarkung Sigmertshausen, und teilt sie so, dass die östlichen Grundstücksabschnitte im planungsrechtlichen Außenbereich liegen. Um eine bauliche Ergänzung dieser Grundstücke durch Wohngebäude zu ermöglichen, sollen die östlichen Grundstücksteile überplant werden. Ziel des Planvorhabens ist die Wohnraumverbesserung für die ortsansässige Bevölkerung und die kleinflächige Weiterentwicklung der Siedlungseinheit, insbesondere unter dem Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen Ausnutzung bereits bestehender Erschließungseinrichtungen.

Der konkrete Planungsanlass ergibt sich aus dem Wunsch des Grundstückseigentümers der Fl. Nr. 74/4 für den familiären Bedarf ein weiteres Wohngebäude östlich des bereits bestehenden zu errichten. Da das konkrete Vorhaben den städtebaulichen Leitvorstellungen und Zielen der Gemeinde entspricht, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Sigmertshausen Nr. 1 nach den Verfahrensregelungen des §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB (beschleunigtes Verfahren) für einen Teilbereich geändert und erweitert werden, wodurch eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Siedlungskörpers gewährleistet ist.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt für seinen räumlichen Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sigmertshausen Nr. 1“, bekannt gemacht am 10.03.1970 und erweitert diesen. Zudem ersetzt der vorliegende Bebauungsplan für seinen räumlichen Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sigmertshausen – Waldstraße“ in der Fassung vom 28.10.2008.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans „Sigmertshausen Nr. 1, 1. Änderung und Erweiterung“ hat die Gemeinde Röhrmoos das Planungsbüro **Bauräume** | Stadtplanung & Landschaftsarchitektur, Lilienstraße 42, 81669 München, beauftragt.

## 2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

Die örtliche Bauleitplanung dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde. Als Ausdruck ihrer verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit kann die Gemeinde Bebauungspläne nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in eigener Verantwortung aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens setzt die Gemeinde Röhrmoos ihre städtebaulichen Leitvorstellungen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sigmertshausen Nr. 1, 1. Änderung und Erweiterung“ in unmittelbar geltendes Recht um und bestimmt durch die getroffenen Regelungen Inhalt und Schranken des Grundeigentums.

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10, 13, 13a und 13b die materiellen Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- § 9 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlage:

- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Daneben sind bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) beachtlich.

Maßgeblich sind die Rechtsgrundlagen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

## 2.2 Raumordnung und Regionalplanung

Grundsätzlich kann die Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden örtlichen Planungsrecht durch die Aufstellung und Änderung von vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt des städtebaulichen Erfordernisses in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde ihre Grenzen in den gesetzlichen Bestimmungen sowie in den Bindungen der Bauleitplanung an die verbindlich festgelegten Ziele der Raumordnung findet (§ 1 Abs. 4 BauGB). Letztere sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und im Regionalplan der Region München festgelegt.

Die Planung verfolgt das Ziel, die funktions- und bedarfsgerechte Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers mit Wohngebäuden in den unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzenden Außenbereich hinein zu erweitern und bauplanungsrechtlich zu sichern. Sie beabsichtigt auf diese Weise familiengerechten Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und den Fortbestand der vorherrschenden, kleinteiligen Siedlungsstruktur in Sigmertshausen zu fördern.

Unter Rückgriff auf bereits bestehende Erschließungseinrichtungen und deren wirtschaftliche Ausnutzung wird durch diese Vorgehensweise dem Grundsatz nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Gleichzeitig greift das Planvorhaben auf diese Weise die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur, wie sie im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und im Regionalplan München festgelegt sind, auf und steht insbesondere im Hinblick auf die Grundsätze und Ziele zum Flächensparen (Plansatz LEP 3.1 G), und zur Vermeidung von Zersiedelung (Plansatz LEP 3.3 Z) im Einklang mit den maßgeblichen Erfordernissen der Raumordnung.

## 2.3 Stand der kommunalen Bauleitplanung

Für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ihres Gemeindegebietes verfügt die Gemeinde Röhrmoos über den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 02.10.2003, der vom Landratsamt Dachau mit Bescheid Nr. 40/610-4/2 BL 03 00 29 vom 07.05.2004 genehmigt wurde.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 07.06.2004 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit in Kraft getreten.

In den wirksamen Flächennutzungsplan ist der Landschaftsplan des Planungsbüros WANKNER UND FISCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN integriert.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der wirksame Flächennutzungsplan für den Planbereich eine Wohnbaufläche W darstellt, bleibt das Entwicklungsgebot durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gewahrt.

## 2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans oder unmittelbar benachbart liegen weder geschützte Teile von Natur und Landschaft (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.), noch amtlich kartierte Biotope oder tatsächlich gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

Faktische oder amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der gemeindlichen Planungsabsicht ebenso wenig berührt wie Hochwassergefahrenflächen und Schutzzonen oder Anströmbereiche von Wasserschutzgebieten.

## 2.5 Fachgesetze, räumliche Fachplanungen und Fachprogramme

Die Bestimmungen der maßgeblichen Fachgesetze der räumlichen Planung, des Bauplanungsrechts, des Umwelt- und Naturschutzrechts usw. sind in der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans ebenso hinreichend berücksichtigt wie die Ziele und Maßnahmen des kommunalen Landschaftsplans, der in den Flächennutzungsplan integriert ist.

Räumliche Fachplanung der Fachplanungsträger (z.B. Straßenbauverwaltung) sind von der Planungsabsicht der Gemeinde nicht berührt.

Als beachtenswertes Fachkonzept für den Naturschutz ist das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) zu erwähnen. Es analysiert und bewertet auf der Grundlage der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung alle Flächen, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind und leitet aus den Ergebnissen Ziele und Maßnahmenvorschläge ab, die in Karten und einer Beschreibung niedergelegt sind. Das Arten- und Biotopschutzprogramm bietet der Gemeinde als Fachkonzept fachliche Entscheidungsgrundlagen für eine nachhaltige Entwicklung, greift aber nicht in ihre Planungshoheit ein, da es nicht rechtsverbindlich ist. Für den Landkreis Dachau liegt das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) in der Fassung vom Oktober 2005 vor. Für das Plangebiet sind darin allerdings keine maßgeblichen Aussagen zu Zielen und Maßnahmen des Naturschutzes enthalten.

Weitere Fachprogramme oder Fachpläne sind für das Plangebiet nicht beachtenswert.

## **2.6 Informelle Planungen**

Aktuelle informelle Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

## **2.7 Prüfung alternativer Standorte**

Anlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist der Wunsch nach einer funktions- und bedarfsgerechten Ergänzung der großen Grundstücke mit Wohngebäuden, mit dem Ziel die Wohnraumversorgung für ortsansässige Bewohner im Sinne einer ressourcen- und flächenschonenden Siedlungsentwicklung zu verbessern. Zweckmäßige Planungsalternativen bestehen tatsächlich nicht.

## **2.8 Wahl des Verfahrens**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sigmertshausen Nr. 1, 1. Änderung und Erweiterung“ erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB als Bebauungsplan zu Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnraum im Zuge einer ergänzenden Überplanung bisheriger Außenbereichsfläche, die unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen. Durch die Regelungen des Bebauungsplans wird der Schwellenwert der Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten und es wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete) beeinträchtigt werden. Damit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

Nach den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

## **3. Lage und Ausstattung des Plangebiets und seiner Umgebung**

### **3.1 Lage, Größe und Abgrenzung**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.023 m<sup>2</sup>. Es schließt die beiden im privaten Eigentum stehenden Grundstücke Fl. Nrn. 74/2 und 74/4 sowie die Grundstücke Fl. Nrn. 90/4 TF (Hofwirthstraße) und 90/6 TF (Waldstraße) der Gemarkung Sigmertshausen ein. Es wird begrenzt:

- im Westen durch die Wohnbebauung an der Hofwirthstraße mit nutzungstypischen Nebenanlagen und Freiflächen
- im Norden durch Baugrundstücke mit Wohnbebauung, nutzungstypischen Nebenanlagen und Freiflächen
- im Süden durch die Wohnbebauung an der Waldstraße mit nutzungstypischen Nebenanlagen und Freiflächen
- im Osten durch die landwirtschaftlich genutzte Feldflur, wobei die bestehenden Pferdekoppeln (Weideflächen mit einzelnen hölzernen Unterständen für Pferde) bis unmittelbar an das Plangebiet heranreichen

### **3.2 Ausstattung**

Die Ortschaft Sigmertshausen liegt im Naturraum Donau-Isar-Hügelland. Das sog. Tertiärhügelland ist aus Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut, die sich aus Kiesen, Sanden und linsenförmig eingestreuten Lagen von Schluffen, Tonen und Mergeln zusammensetzen. Typische Böden sind



(Para-) Braunerden aus unterschiedlichem Ausgangssubstrat, wobei sich häufig sandige, lehmige und tonige Böden in einem kurzen Abstand abwechseln.

Im Plangebiet selbst herrscht nach der standortkundlichen Bodenkarte von Bayern 1:50000 ein sandiger Grundwasserboden (Bodenkomplex der Gleye aus sandigen Talsedimenten) vor. Es handelt sich um einen sehr frischen bis mäßig feuchten, schwach lehmigen bis stark lehmigen Sandboden mit einer Schichtdicke von 30 bis 60 cm, der auf einem schwach lehmigen bis kiesigen Sandboden aufliegt. Die Lage des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt.

Das Plangebiet selbst, das eine Höhenlage zwischen ca. 486,50 m ü. NN und 488,00 m ü. NN aufweist, ist eben und steigt leicht nach Osten hin an.

Regionalklimatisch liegt der Landkreis Dachau im Übergangsbereich zwischen dem maritimen, feucht-gemäßigten und dem kontinentalen, winterfeucht-kalten Klima. Der Witterungsverlauf gestaltet sich sehr wechselhaft. Großwetterlagen mit westlicher Strömungskomponente (Westlagen) überwiegen im Sommer und Winter. Sie verleihen dem Regionalklima des Landkreises eine leicht maritime Prägung, die jedoch eine stärkere kontinentale Tönung erfährt. Die Kontinentalität verrät sich in einer leichten Verschiebung der Hauptniederschläge in den Sommer. Grundsätzlich liegen die mittleren jährlichen Niederschlagssummen zwischen 750 und 850 mm. Am regenreichsten ist der Juli mit durchschnittlich 100 bis 120 mm Niederschlag. Gewitter mit Starkregen treten an mehr als 25 Tagen im Jahr auf. Mit einem langjährigen Jahresmittel zwischen 7,0 und 8,0 °C und einem Mittel von 12,5 bis 13,5 °C während der Vegetationsperiode ist das Temperaturregime des Tertiärhügellandes als mäßig kühl einzustufen. Als klimatische Besonderheiten sind neben dem Auftreten von Föhntagen auch eine erhöhte Anzahl von Nebeltagen zu nennen.

In lokalklimatischer Hinsicht ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit seiner offenen Bebauung und in Verbindung mit einem geringen Versiegelungsgrad im Übergang zur offenen Feldflur als Dorf-Klimatop anzusprechen.

Das Plangebiet ist baulich genutzt und mit zwei Wohngebäuden bebaut. Die Baugrundstücke weisen nutzungstypische Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Freiflächen (Hausgärten) auf. Die Freiflächen sind abwechslungsreich bepflanzt. An den Grundstücksgrenzen bestehen teilweise dichte, durchgängige Anpflanzungen aus unterschiedlichen Sträuchern und Bäumen. Ergänzend dazu wird das Erscheinungsbild der Freiflächen durch einzelnstehende Laubbäume (Esche, Ahorn) sowie Obstbäume und Rasenflächen, im östlichen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 74/2 durch eine Wiesenfläche, geprägt. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 74/2 befindet sich in der südwestlichen Grundstücksecke zudem ein kleiner Gartenteich. Auf beiden Grundstücken ist jeweils eine Doppelgarage errichtet. Die Garagenzufahrten sind mit Pflasterbelägen befestigt.

Die Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt. Östlich bzw. nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Pferdehaltung. Die Stallungen liegen etwa 80 m nordöstlich des Plangebietes. Pferdekoppeln (Weiden) mit einzelnen hölzernen Unterständen grenzen bis unmittelbar an das Plangebiet heran.

#### **4. Technische Infrastruktur und Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Hofwirthstraße und die Waldstraße bereits wegemäßig erschlossen und in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Die Erschließungsstraßen sind leistungsfähig. Stromleitungen sowie Telekommunikationslinien befinden sich in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch das Leitungsnetz der Alto-Gruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene kommunale Kanalnetz.

Im Plangebiet liegen Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH, so dass grundsätzlich die Möglichkeit eines Anschlusses an das Leitungsnetz besteht.

Zudem befinden sich im überplanten Bereich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Die in der Planfolge mögliche bauliche Ergänzung kann insoweit an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden, es stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

Anfallendes Abwasser muss satzungsgemäß entsorgt werden. Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage zur Abwasserbeseitigung der Gemeinde Röhrmoos (Entwässerungssatzung -EWS-), derzeit in der Fassung vom 20.12.2005, wird verwiesen. Niederschlagswasser wird ebenfalls nach den Bestimmungen der EWS beseitigt; nach Möglichkeit soll es auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt turnusgemäß durch die ortsüblich beauftragten Unternehmen. Die anfallenden, nutzungsspezifischen Abfälle werden wie bisher ordnungsgemäß entsorgt oder der Wiederverwertung zugeführt. Art, Umfang und Zusammensetzung der erzeugten Abfälle sowie des Schmutzwassers werden sich in der Folge der Bebauungsplanänderung nicht verändern.

Grundsätzlich sind die im Baufeld vorhandenen Leitungen bauzeitlich zu sichern, zu verlegen und ggf. zurückzubauen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind sie wiederherzustellen. Auf die maßgeblichen Sicherheitsbestimmungen der betroffenen Ver- und Entsorgungsträger wird hingewiesen.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (MVV-Buslinien 727 und 728, Ruftaxi 7270) befindet sich ca. 400 m südlich des Plangebietes. Sie wird in einem ortsüblichen Umfang bedient. Der S-Bahn-Haltestpunkt „Niederroth“ der Linie S 2 ist knapp 2 km entfernt und kann über Gemeindeverbindungsstraßen rasch erreicht werden.

## 5. Flächen mit Bodenbelastungen

Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bedingungen, die eine Planung ver- oder behindern könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Dachau zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

## 6. Planungsziele und Erläuterungen zu den Festsetzungen

### 6.1 Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Planung verfolgt eine kleinräumige, geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Sigmertshausen, die sich an den Vorgaben eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausrichtet und eine bedarfsgerechte Versorgung mit familiengerechtem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung ermöglichen soll.

Demgemäß trifft der Bebauungsplans neben Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Wandhöhe, zur Bauweise, zur Ausrichtung der Baukörper, zur Dachform und Gestaltung, auch Vorgaben zum Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie zu Neupflanzungen. Ziel der Festsetzungen ist es, die kleinflächige Siedlungserweiterung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

### 6.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird, der Festsetzungssystematik des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sigmertshausen Nr. 1“ und des unmittelbar benachbarten rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sigmertshausen – Waldstraße“ folgend, bedarfsgerecht als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Aufgrund der städtebaulichen Struktur des Umfeldes werden Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – ausgeschlossen. Mit dieser Regelung werden mögliche Störungen oder Konflikte, die etwa durch ein aufgrund dieser Nutzungen zu erwartendes, erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen könnten, vermieden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Trotz der vorgenommenen Modifikationen entspricht das zulässige Nutzungsspektrum dem eines allgemeinen Wohngebiets WA sowie dem Nutzungsspektrum der Umgebung.

### 6.3 Regelungen zur Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstücks

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 3 durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,25 als Summenmaß bestimmt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer GRZ 0,44 überschritten werden. Die Grundflächen für die baulichen Hauptanlagen (Hauptgebäude) sind zusätzlich dazu als Teilflächen des Summenmaßes als Grundflächen GR<sub>HG</sub> festgesetzt. Sie können der Bebauungsplanzeichnung entnommen werden. Für Terrassen, Balkone und Vordächer

darf die zulässige Grundfläche  $GR_{HG}$  für baulichen Hauptanlagen (Hauptgebäude) ausnahmsweise bis zu 15 % überschritten werden.

Ergänzend dazu wird die zulässige Wandhöhe zur Bestimmung der Kubatur festgesetzt. In den Baugebieten WA 1 und WA 3 beträgt sie unter Bezugnahme auf die entsprechende Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sigmertshausen Nr. 1“  $WH_F$  6,30 m. Im WA 2 orientiert sich die zulässige Wandhöhe  $WH_F$  an der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sigmertshausen – Waldstraße“ festgesetzten Wandhöhe. Sie beträgt im WA 2  $WH_F$  4,00 m. Durch die festgesetzten Wandhöhen werden städtebauliche Spannungen bzw. Brüche sicher vermieden.

Im Bebauungsplan wird die maximale Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens der baulichen Hauptanlagen (Hauptgebäude) als Höhenkote in m über NN geregelt. Als Wandhöhe wird das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand festgesetzt.

Der auf diese Weise geschaffene Rahmen der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit ist ausreichend, um die gewünschten zusätzlichen Wohngebäude ordnungsgemäß umsetzen zu können.

#### **6.4 Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen**

Die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden um Bestimmungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO ergänzt, um eine Bebauung des Grundstückes in der vorgesehenen Art und Weise zu ermöglichen und die Lage der Hauptgebäude zu ordnen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die drei einzelne „Baufenster“ bilden.

Ergänzend dazu setzt der Bebauungsplan offene Bauweise fest. In den Baugebieten mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im Baugebiet mit der Bezeichnung WA 3 sind hingegen nur Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser zulässig.

Zur flexibleren Anordnung der baulichen Hauptanlagen regelt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 23 Abs. 2 BauNVO Ausnahmen hinsichtlich Art und Umfang von zulässigen Überschreitungen der Baugrenze. Die Baugrenzen dürfen im Bereich einer Fassadenseite je Gebäude um bis zu 5 m für Terrassen sowie an bis zu 3 Fassadenseiten für Balkone und Vordächer um bis zu 2,50 m überschritten werden, wobei sich die Baugrenzenüberschreitungen jedoch nicht in die Mindestabstandsflächentiefen von 3,0 m erstrecken dürfen.

Innerhalb des Plangebiets wird auf die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO verzichtet und die Abstandsflächen werden im Bebauungsplan abschließend geregelt. Die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans sorgt dafür, dass die Anforderungen an den Brandschutz, an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, an eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet sind. Nachbarschützende Belange des Abstandsflächenrechts werden dadurch nicht berührt. Städtebauliche Spannungen sind nicht zu erwarten.

#### **6.5 Regelungen zur Gebäudestellung, zu Dächern und zur baulichen Gestaltung**

Im Plangebiet weisen die Bestandsgebäude Dachaufbauten in Form von stehenden Gauben (Spitzgauen) auf, in der unmittelbaren Umgebung finden sich auch Schleppgauben und Zwerchhäuser (Dacherker). Diese Dachaufbauten prägen als typische Gestaltungselemente die Dachlandschaft des Quartiers. Insbesondere die Festsetzung zu den Dachaufbauten (Gauben) dient dem Schutz des charakteristischen Ortsbildes.

Daneben trifft der Bebauungsplan ergänzende Regelungen zur Gebäudestellung (Ausrichtung der längeren Gebäudeseite) und zur baulichen Gestaltung, um die Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen zu können. Die Regelungen greifen die Bestandssituation auf und führen sie unter Bezugnahme der maßgeblichen Bestimmungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne folgerichtig weiter.

#### **6.6 Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und untergeordnete Nebenanlagen**

Garagen und Stellplätze sind nach der Regelung des § 12 Abs. 1 BauNVO in den Baugebieten mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 3 zulässig. Garagen sind allerdings nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Nach Art, Umfang und Anzahl sind die notwendigen Garagen und Stellplätze nach den Bestimmungen der gemeindlichen „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung in der

Gemeinde Röhrmoos (Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS)“ in der Fassung vom 14.03.2019, die am 01.04.2019 in Kraft getreten ist, zu errichten. Soweit die notwendige Anzahl an Garagen und Stellplätzen nicht auf dem eigenen Baugrundstück innerhalb der dafür festgesetzten Flächen nachgewiesen und hergestellt werden kann, ist dies ausnahmsweise auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe möglich, wenn der Zweck und die Benutzung der Fläche gegenüber dem Freistaat Bayern (vertreten durch das Landratsamt Dachau) rechtlich z.B. durch die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit, gesichert ist.

Untergeordnete Nebenanlagen die Gebäude sind, sind als Gartengeräteschuppen und Kleingewächshäuser je Baugrundstück bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Sinne einer sachgerechten Reduzierung des Versiegelungsgrades und zum Schutz des lokalen Wasserhaushaltes sind Stellplatzflächen mit dauerhaft gas- und wasserdurchlässigen Flächenbelagsmaterialien herzustellen.

Die getroffenen Festsetzungen zu den Garagen und den untergeordneten Nebenanlagen dienen der Ordnung des Baufeldes sowie der Reduzierung des Versiegelungsgrades.

## 7. Immissionsschutz

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind als Belange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen.

Als maßgebliche Einflussfaktoren gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Immissionen aller Art zu nennen, die nach Ausmaß oder Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. Aufgrund der im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung vorherrschenden Nutzungen besteht allerdings nur eine sehr geringe Vorbelastung durch Lärm, Gerüche, Luftschadstoffe usw., so dass schädliche Umweltwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit auf der Grundlage des augenblicklichen Kenntnisstandes auszuschließen sind. An der derzeit bestehenden Situation wird sich in der Folge der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung folgendes ändern:

Die beabsichtigte Wohnbebauung wird an die landwirtschaftliche Hofstelle mit Pferdehaltung heranrücken. Das Wohngebiet wird somit unmittelbar an die östlich benachbarte Pferdekoppel (Weide) mit einzelnen hölzernen Unterstelleneinrichtung angrenzen. Die Stallungen sind ca. 80 m von der Wohnbebauung entfernt.

Die benachbarte Pferdehaltung wird nach Betreiberangaben insgesamt mit 17 Tieren betrieben, 5 davon im Offenstallbereich nahe den Grundstücksgrenzen der zu bebauenden Flurstücke. Die davon ausgehenden Geruchsimmissionen wurden nach den Vorgaben des Bayerischen Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft zur Pferdehaltung beurteilt. Dabei ergab sich, dass an den geplanten Gebäuden keine unzulässigen Geruchseinwirkungen durch die Pferdehaltung zu erwarten sind. Die Geruchsimmissionen anderer umliegender ehemaliger Ställe, die zwar nicht mehr als solche betrieben werden, aber noch keine baurechtliche Umnutzung erfahren haben, wurden ebenfalls beurteilt. Diese führen aus fachlicher Sicht ebenfalls nicht zu unzulässigen Geruchsimmissionen. Die Gerüche der Pferdehaltung werden an den geplanten Gebäuden aber durchaus wahrnehmbar sein.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der östlich benachbarten Flächen ist demgemäß grundsätzlich mit temporären Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen zu rechnen, die trotz einer Bewirtschaftung nach den Grundsätzen der guten landwirtschaftsfachlichen Praxis auftreten können und zu dulden sind.

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. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

## 8. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz

Obwohl nach den Regeln des beschleunigten Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, müssen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Abwägung die Belange von Natur und Landschaft eine hinreichende Berücksichtigung finden, da mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden

grundsätzlich eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden sind, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, und insbesondere auch im Rahmen von Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist die Grünordnung in den Bebauungsplan „Sigmertshausen Nr. 1, 1. Änderung und Ergänzung“ integriert. Der Grünordnungsplan ist querschnittsorientiert und wird für die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft herangezogen.

### **8.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung**

Der vorliegende Bebauungsplan dient der ergänzenden Überplanung einer bisherigen Außenbereichsfläche, die unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt, mit dem Ziel zusätzlichen, familienfreundlichen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. In diesem Sinne verfolgt die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich insbesondere an den Vorgaben eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausrichtet.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen helfen, nutzungsgemäße Freiräume sowie Lebensraumstrukturen und Habitate für Flora und Fauna zu erhalten bzw. zu schaffen. Zudem überlagern die Regelungen zur Begrünung die Architektur und binden das geplante Planvorhaben ausgewogen in das Orts- und Landschaftsbild ein. Der Erhalt von Bäumen in Verbindung mit den festgesetzten Neupflanzungen (Großgrün) verleiht im Zusammenwirken mit der Bebauung und der vorherrschenden Nutzung dem Quartier seine charakteristische Identität und schafft die wesentlichen Voraussetzungen für das physische und psychische Wohlbefinden seiner künftigen Bewohner. Es ist raumwirksam und erleichtert die Orientierung in der Siedlung. Zudem entfaltet es vielfältige siedlungsökologische (Wohlfahrts-) Wirkungen.

Neben städtebaulichen Zielen setzen die getroffenen Regelungen auch Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen auf diese Weise die Bewältigung von möglichen negativen Planfolgen. Bäume und Sträucher schützen in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Sie schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche und bewirken damit eine positive Beeinflussung des Lokalklimas.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Grün sind überwiegend städtebaulicher Natur. Sie legen lediglich einen aus städtebaulich-gestalterischen und siedlungsökologischen Gesichtspunkten wünschenswerten Mindeststandard fest und enthalten keinerlei tiefgreifende Reglementierungen. Für den Grundstückseigentümer werden dadurch keine unverhältnismäßigen Nachteile oder Einschränkungen bei der baulichen Nutzung der Grundstücke geschaffen.

Es wird empfohlen, bei der Auswahl von Bepflanzungen die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und für alle Bereiche möglichst standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden, da die standortgerechte Artenauswahl eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung ist und zugleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna begünstigt.

### **8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Gesetzliche Vorgaben für eine flächenschonende Siedlungsentwicklung finden sich sowohl in den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern als auch im Baugesetzbuch (BauGB). Demnach sollen der Flächen- und Ressourcenverbrauch deutlich reduziert werden und vorrangig die vorhandenen Potenziale, wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz in den Siedlungsgebieten genutzt sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden die Möglichkeiten der Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung heranzuziehen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. § 13b BauGB stellt zudem (befristet) die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnnutzungen bereit, indem er Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in das beschleunigte Verfahren einbezieht. Die Standortwahl sowie die konzeptionelle Ausgestaltung

der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung berücksichtigten diese Anforderungen an eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung im vollen Umfang.

Demnach kann insbesondere die Standortwahl des Planvorhabens auf den baulich bereits genutzten und erschlossenen Grundstücken Fl. Nrn. 74/2 und 74/4, Gemarkung Sigmertshausen, als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme angesehen werden, da dadurch eine unmittelbare Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten sowie ein Verlust von Bodenflächen oder eine dauerhafte Minderung der natürlichen Bodenfunktionen in der freien Landschaft oder an einer ökologisch sensibleren Stelle vermieden werden kann.

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

- Grundsätzlich Standortwahl
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung einer GRZ (Summenmaß) als Höchstmaß
- Festsetzung zum Erhalt von Bepflanzungen
- Festsetzungen zu Anpflanzungen
- Hinweise zum Artenschutz
- Hinweise zum Schutz des Mutterbodens

### 8.3 Eingriffsregelung

Nach den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für Eingriffe auf der Grundlage der Eingriffsregelung ist demzufolge für den Bebauungsplan „Sigmertshausen Nr. 1, 1. Änderung und Erweiterung“ nicht erforderlich.

### 8.4 Besonderer Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz für Tiere und Pflanzen, wobei der allgemeine Artenschutz (§ 39 BNatSchG, Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) als Bestandteil des Naturhaushaltes im Zuge der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

Aufgrund der systematischen Gliederung des Artenschutzes erfolgt durch den Vollzug dieses Prüfablaufs aber noch keine Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes, so dass hierfür im Planaufstellungsverfahren ein eigenes Prüfprogramm absolviert werden muss. Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote. Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Im Ergebnis dieser Prüfung muss nachgewiesen werden, dass sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG für die Umsetzung des Bebauungsplans keine dauerhaften, zwingenden Vollzugshindernisse ergeben, da das Planvorhaben sonst seine Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verliert. Ein solches Vollzugshindernis ist aber grundsätzlich erst dann anzunehmen, wenn für die innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen Bauvorhaben Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG voraussichtlich nicht erlangt werden können.

Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung in Form einer Relevanz-Prüfung durchgeführt. Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten Tierarten, die in der Planfolge ihren bisherigen Lebensraum ggf. verlieren können. Zusammenfassend kann folgendes festgestellt werden:

Schutzgebiete oder Schutzobjekte werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet ist in der amtlichen Biotopkartierung nicht erfasst. In der Artenschutzkartierung (ASK) sind für das Vorhabensgebiet keine Nachweise besonders geschützter Arten genannt. Auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Dachau sind keine zusätzlichen Informationen zum Plangebiet enthalten.



Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele dieser Arten die spezifischen Lebensraumstrukturen fehlen, sind deren Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen. Es ist im Wesentlichen mit einem Vorkommen kommuner Arten zu rechnen.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde erfasst. Baumhöhlen bzw. -spalten, die als Fledermausquartiere oder Brutplätze für in Höhlen brütende Vogelarten geeignet wären, konnten aufgrund des geringen Alters der Bäume nicht festgestellt werden. Im Übrigen ist der Baum- und sonstige Gehölzbestand überwiegend mit einer Erhaltungsbindung versehen.

Alle Gehölze sind generell als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Gilde Nestbrüter geeignet. Um Beeinträchtigungen von Arten dieser Gilde zu vermeiden, muss - sofern erforderlich - die Entfernung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar stattfinden. Der Bebauungsplan enthält diesbezügliche Hinweise.

Während der Bauarbeiten können Vertreibungseffekte entstehen, die allerdings keine wesentlichen negativen Auswirkungen entfalten, da die Störeinflüsse zeitlich beschränkt sind und in der unmittelbaren Umgebung eine Vielzahl von gleichartigen und gleichwertigen Lebensraumbedingungen vorhanden sind.

Die bestehenden Gebäude können grundsätzlich von gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden. Für die mögliche Erweiterung und Sanierung bzw. den Abriss und Neubau von Gebäuden sind die Belange des besonderen Artenschutzes ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan kann der Umfang von Vorhaben und deren mögliche Auswirkungen auf potentiell vorkommende Arten nicht bestimmt werden, so dass die Prüfung der Sachverhalte und eine ggf. erforderliche Konfliktlösung in die nachgeordnete Planungsstufe verlagert werden können.

Der Umbau, Ausbau oder Abbruch von Gebäuden im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes grundsätzlich so auszuführen, dass keine Tiere oder ihre Entwicklungsformen zu Schaden kommen und keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört oder unzugänglich gemacht werden. Die Berücksichtigung dieser Vorgehensweise hat regelmäßig zur Folge, dass die Baumaßnahmen außerhalb von artspezifischen Schutzzeiten (z.B. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten oder der Winterruhe) durchgeführt werden müssen.

Soweit ggf. Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erhalten werden können, ist rechtzeitig zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Freistellung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG oder eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. unter Auflage von Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen, wie z.B. das Anbringen von artspezifischen Nistkästen, vorliegen. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz erhoben werden müssen. Die Datenerfassung sollte durch einen fachlich anerkannten Gutachter erfolgen.

Abschließend bleibt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten der Umsetzung des einfachen Bebauungsplans „Sigmertshausen Nr. 1, 1. Änderung und Erweiterung“ dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, aus heutiger Sicht nicht zu befürchten sind.

## 9. Brandschutz

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine von der kommunalen Bauleitplanung unabhängige, gemeindliche Pflichtaufgabe.

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrliche Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke grundsätzlich berücksichtigt. Die Dimensionierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche stellt aufgrund des Trassenverlaufs und ihrer Fahrbahnbreite ein ungehindertes Befahren durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sicher. Der Brandschutz ist über die bereits vorhandene Löschwasserversorgung, die erforderlichenfalls bedarfsgerecht erweitert werden kann, sichergestellt. Im Übrigen wird auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007 (StMI) verwiesen.

**10. Denkmalschutz und Baukultur**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Weder im Plangebiet selbst, noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Das Auffinden von Bodendenkmälern kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird deshalb darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

Die Belange der Baukultur werden dergestalt berücksichtigt, dass durch die getroffenen Regelungen der vorherrschende städtebauliche Maßstab sowie die bislang bereits ablesbare Ordnung und Gestaltung des Plangebietes aufgegriffen und funktionsgerecht weiterentwickelt werden.

**11. Klimaschutz**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung setzt die Gemeinde Röhrmoos den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der beabsichtigten, maßvollen Erweiterung der Wohnbaufläche auf der Grundlage des § 13b BauGB wird unter Rückgriff auf die vorhandene wegemäßige und sonstige technische Erschließung den Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB eine hinreichende Beachtung beigemessen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lässt einen geringen Versiegelungsgrad im Plangebiet zu, wobei der überwiegende Flächenanteil derzeit bereits baulich genutzt bzw. versiegelt ist. Im Übrigen gewährleistet es weitgehend die Aufrechterhaltung der natürlichen Bodenfunktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Standort für Vegetation.

Durch die Festsetzungen zum Erhalt von Bepflanzungen und zu Anpflanzungen wird die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Luft gefördert. Die Regelungen zur Ausrichtung der Gebäude und zur Dachform schaffen günstige Voraussetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. In lokalklimatischer und lufthygienischer Hinsicht wird sich somit in der Planfolge keine Verschlechterung der derzeitigen Situation ergeben, da durch die Kleinflächigkeit des Plangebietes und die Beibehaltung der lockeren Baustruktur im Übergang zur freien Feldflur auch weiterhin keine Belastungsklimata zu erwarten sind. Der typische Dorf-Klimatop bleibt erhalten.

Weitergehende Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erwogen. Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b werden nicht genutzt, da hierfür keine situationsbezogene, städtebauliche Rechtfertigung gesehen wird. Zudem besteht bereits durch das Energiefachrecht eine ausreichende Regelungsdichte. Beim Bauvollzug und im Rahmen von Bauberatungen wird allerdings auf die Möglichkeiten energieeffizienter Bauweisen hingewiesen und auf deren Umsetzung hingewirkt werden.

**12. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**13. Soziale Belange und sonstige Belange**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung funktions- und bedarfsgerechten Wohnraums für die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere für Familien. Die in der Planfolge mögliche Wohnbebauung soll den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen mehrerer Generationen gerecht werden können. Die Gebäudestellung ermöglicht hierfür gleichermaßen die gewünschte familiäre Nähe, wie einen angemessenen Sozialabstand zur Wahrung des Wohnfriedens. Eine ausreichende Freiflächenversorgung für die wohnungsnaher Erholung bleibt ebenfalls erhalten und sichert die Voraussetzungen für das physische und psychische Wohlbefinden der künftigen Bewohner.

Darüber hinaus werden sich die in der Planfolge zulässigen Vorhaben nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits wohnenden und arbeitenden Menschen im sozialen Bereich auswirken.

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind nicht ersichtlich.

**14. Wesentliche Umweltwirkungen**

In der Folge des Bebauungsplans sind keine erheblichen negativen Umweltwirkungen zu erwarten.

**15. Städtebauliche Kennzahlen / Flächenbilanz**

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	F =	ca.	4.023 m <sup>2</sup>	100 %
davon:				
• Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3	F =	ca.	3.011 m <sup>2</sup>	74,8 %
• Straßenverkehrsfläche	F =	ca.	1.012 m <sup>2</sup>	25,2 %
Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3:	F =	ca.	3.011 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon:				
• überplante (Bestands-) Fläche	F =	ca.	1.690 m <sup>2</sup>	56,1 %
• Erweiterungsfläche (bisheriger Außenbereich)	F =	ca.	1.321 m <sup>2</sup>	43,9 %
zulässige Grundfläche GR Summenmaß (GRZ 0,25)			GR 753 m <sup>2</sup>	
davon zulässige Grundfläche GR für Hauptgebäude			GR 600 m <sup>2</sup>	
zulässige Grundfläche einschließlich Überschreitung § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ 0,44)			GR 1.325 m <sup>2</sup>	
zulässige Gesamtversiegelung im Geltungsbereich (Grundfläche einschließlich Überschreitung zzgl. Straßenfläche)	F =	ca.	2.337 m <sup>2</sup>	58,1 %

**16. Verwendete Unterlagen**

- Gemeinde Röhrmoos, wirksamer Flächennutzungsplan
- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung in der Gemeinde Röhrmoos (Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS)“ in der Fassung vom 14.03.2019, in Kraft getreten am 01.04.2019
- Gemeinde Röhrmoos, Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Röhrmoos (Entwässerungssatzung -EWS-) vom 20.12.2005
- Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 01.03.2018
- Regionalplan München, Stand 01.11.2014, RPV, MÜNCHEN
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreis Dachau LFU / PAN, 2005
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik, Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz Fin-Web, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS), Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Röhrmoos, den .....

(Siegel)

Dieter Kugler  
Erster Bürgermeister