



GEMEINDE RÖHRMOOS



Flächennutzungsplan – 2. Änderung

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 (4) BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Abwägung

1. Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abtl. Bodendenkmalpflege

Hinweis, dass archäologische Funde der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Passus enthalten, dass archäologische Bodenfunde der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen.

- Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern

Hinweis auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie. Umweltfreundlichen Formen der Energieversorgung soll möglichst der Vorrang eingeräumt werden. Es sollte geprüft werden, für die neu zu erstellenden Bauwerke eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen festzusetzen. Zudem sollte geprüft werden, inwieweit nicht eine Erstellung der Gebäude mit einer über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Dämmung zumindest vertraglich geregelt werden kann.

Hinsichtlich der Einbindung des Vorhabens in die Landschaft ist die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu beachten, die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind mit ihr abzustimmen.

Zudem muss von Seiten der Fachbehörde bestätigt werden, dass den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen werden kann.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der Anordnung der Gebäude wurde Wert darauf gelegt, dass bei einem Großteil der Gebäude auch die Sonnenenergienutzung möglich ist. Die Grünordnung und die Ausgleichsflächen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass beim Bau der Gebäude sparsam und rationell mit Energie umgegangen werden soll und auf eine umweltfreundliche Energiegewinnung geachtet werden soll.

Die Anforderungen an den Immissionsschutz wurden auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt.

- Kreisbrandinspektion Dachau

Verschiedene Hinweise zum Brandschutz, die bei der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt werden müssen.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Realisierung des Baugebietes berücksichtigt.

- Deutsche Telekom AG

Hinweis, dass die Deutsche Telekom rechtzeitig vor dem Bau der Erschließungsanlagen informiert wird.

→ Die Deutsche Telekom AG wird rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen informiert.

- Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange

→ Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt und im Rahmen der Genehmigung vorgelegt. Nachdem es sich bei der Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich um eine Umwandlung einer ursprünglich ausgewiesenen gemischten Baufläche, in der natürlich auch Wohngebäude zulässig werden, in eine Wohnbaufläche handelt, ist es aus der Sicht der Gemeinde nicht erforderlich, über Alternativstandorte nachzudenken. Es ist besser, bereits im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen für die weitere bauliche Entwicklung heranzuziehen, als neue Alternativstandorte zu diskutieren.

Die Anregung, die Festsetzung unter Punkt 4 im Bebauungsplan zur Anzahl der Wohneinheiten zu korrigieren, wird aufgenommen. Die Textfestsetzung wird entsprechend geändert.

- Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde

→ Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes "Großinzeemoos - nördlich der DAH 3" wurde ein langfristiges Vorentwurfskonzept erstellt, das über die Grenzen der jetzigen Flächennutzungsplanausweisung hinausgeht. Nachdem jedoch im 1. Planungsabschnitt bereits eine Vielzahl von neuen Baugrundstücken erschlossen wird, hält die Gemeinde eine Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht für erforderlich. Erst mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Erweiterungsgebiet kann die genaue Abgrenzung festgelegt werden. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes soll dann ebenfalls wieder im Parallelverfahren erfolgen.

Der Hinweis, dass zur Flächennutzungsplanänderung noch ein Umweltbericht vorzulegen ist, wird berücksichtigt.

Die Anregungen zu den Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die für die Inanspruchnahme der heute noch landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlichen Ausgleichsflächen werden vor der öffentlichen Auslegung noch mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail abgestimmt und dann im Bebauungsplan festgesetzt.

- Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz

→ Die von der Kreisstraße DAH 3 ausgehenden Lärmemissionen wurden bereits bei der Planung des Baugebietes berücksichtigt. Die ursprünglich entlang der Straße verlaufende Bebauung wurde deutlich abgerückt, um ortsbildstörende Schallschutzmaßnahmen, wie Wälle oder Wände, zu vermeiden. Der Abstand der Bebauung resultiert auf der schalltechnischen Berechnung eines qualifizierten, schalltechnischen Beratungsbüros. Lediglich zwei Wohngebäude im Süden des Geltungsbereiches sind von einer Überschreitung der zulässigen Planungsrichtpegel betroffen. Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der

Grundrisse kann hier Abhilfe geschaffen werden. Die Aussage des Landratsamtes, dass mehr als zwei Wohnbauten betroffen sind, kann nicht nachvollzogen werden. Die Festlegung von Grundrissorientierungen in Bebauungsplänen wurde zuletzt im Urteil vom 22.03.2007 durch das Bundesverwaltungsgericht bestätigt. Aus diesem Grund bleibt die Gemeinde bei den bisherigen Festlegungen. Die Anregung unter den Hinweisen auf erhöhte Lärmpegel im südlichen Bereich des Geltungsbereiches hinzuweisen, wird aufgenommen. Der Hinweis im Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert.

Der Hinweis zu möglichen Beeinträchtigungen durch die ortsübliche Landbewirtschaftung, wurde in Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten aufgenommen. Nachdem dieser Hinweis in allen anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Röhrmoos ebenfalls enthalten ist, bleibt die Gemeinde bei der bisherigen Formulierung.

2. Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 (2) Satz 3 und § 4 (2) BauGB

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege

Hinweis, dass archäologische Bodenfunde der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen.

→ Der Hinweis erübrigt sich, da die entsprechende Formulierung bereits unter den Hinweisen des Bebauungsplanes enthalten ist.

- Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht die allgemein verständliche Zusammenfassung fehlt. Um Ergänzung wird gebeten.

Bei Punkt 5.3 Schutzgut Mensch sollte näher erläutert werden, was unter den positiven Auswirkungen zu verstehen ist.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt bzw. korrigiert.

- Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern

Hinweis, dass in der vorliegenden Planfassung zwar die Verwendung regenerativer Energien empfohlen wird. Es sollte nochmals überprüft werden, inwieweit deren Verwendung nicht doch z.B. vertraglich festgeschrieben werden kann.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nachdem sich die Grundstücke in Privatbesitz befinden, ist es der Gemeinde nicht möglich, die Verwendung regenerativer Energien zwingend festzusetzen.

- Wasserwirtschaftsamt München

Hinweis, dass unter Berücksichtigung der zu erwartenden weiteren Bebauung im Norden des Planungsgebietes umfangreiche Maßnahmen zur Niederschlagswasserableitung und Rückhaltung notwendig werden. Die entsprechenden Planungen

für ein bzw. mehrere Rückhaltebecken mit einem entsprechend der bereits vorhandenen wasserrechtlichen Genehmigung notwendigen Volumen von insgesamt 470 cbm sind dem Wasserwirtschaftsamt im Landratsamt noch vorzulegen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Baugebiet gibt es bereits ein detailliertes Konzept zur Regenrückhaltung. Die Regenrückhaltebecken sind im Bebauungsplan bereits festgesetzt. Die detaillierte Planung wird dem Wasserwirtschaftsamt im Landratsamt rechtzeitig zugeleitet.

- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Es wird um Mitteilung gebeten, ob im Bebauungsplangebiet die Orientierungswerte der DIN 8005 eingehalten werden. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass durch die Realisierung des Planvorhabens der Verkehr auf den Kreisstraßen DAH 3 und DAH 10 nicht eingeschränkt werden darf.

→ Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für das Plangebiet ein detailliertes schalltechnisches Gutachten durch ein anerkanntes Ingenieurbüro erstellt. Die Auflagen dieser Untersuchung sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Pegelüberschreitungen können vermieden werden, da die Wohnbebauung ausreichend weit von der Kreisstraße abgerückt wurde. Der Verkehr auf den Kreisstraßen DAH 3 und DAH 10 wird durch das Baugebiet nicht eingeschränkt.

- Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz

→ Parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch der Bebauungsplan „Großinzemoos – nördlich der DAH 3“ aufgestellt. Dieser Plan wurde auch der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Dachau zugeleitet. Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat die Untere Immissionsschutzbehörde eine entsprechende Stellungnahme abgegeben. Im Beschluss zu dieser Stellungnahme wurde von der Gemeinde ausführlich dargelegt, dass sich die Lärmbelastung für das Baugebiet durch die Kreisstraße DAH 3 durch einen deutlichen Abstand lösen lässt. Lediglich bei zwei Gebäuden im Süden des Geltungsbereiches sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Durch eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Ingenieurbüros wurde nachgewiesen, dass damit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Die Anmerkungen zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes erübrigen sich daher.

Röhrmoos, 26.02.2010
GEMEINDE RÖHRMOOS



Zelenka