

# GEMEINDE RÖHRMOOS

Landkreis Dachau

## Bekanntmachung

**12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Biberbach – Kinderhaus und Schützenheim“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB;**

**Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

### 1. Aufstellungsbeschluss

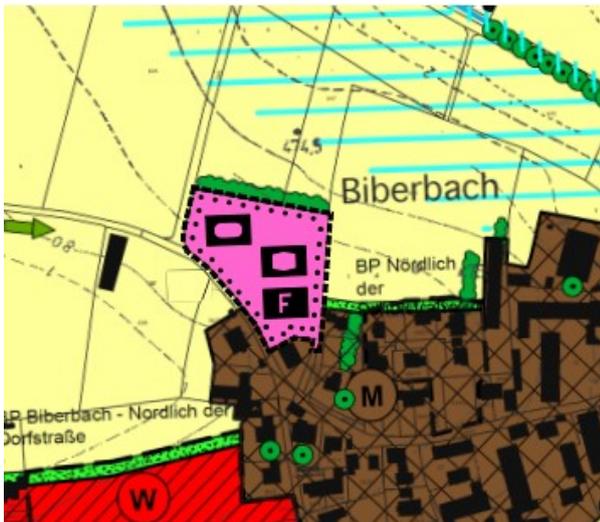
Der Gemeinderat der Gemeinde Röhrmoos hat am 31.01.2024 in öffentlicher Sitzung die 12. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Biberbach – Kinderhaus und Schützenheim“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2024 bekannt gemacht.

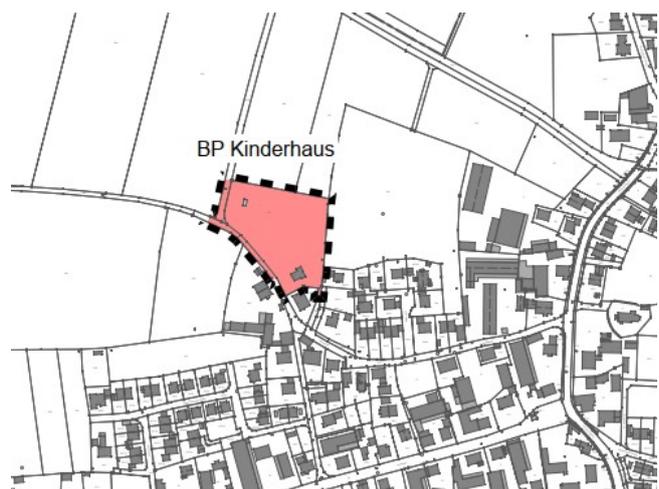
### 2. Planungsumgriff und Plandarstellungen

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst die Flurnummer 642, Gemarkung Biberbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummer 642 sowie Teilflächen der Flurnummern 649 und 650, jeweils Gemarkung Biberbach, und hat eine Größe von rund 8.947 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Biberbach. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Süden und Osten von Wohnbebauung (Mischflächen) und zum Teil landwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans ist auch aus nachstehenden Abbildungen ersichtlich:



Ausschnitt Flächennutzungsplan (nicht maßstabsgetreu)



Ausschnitt Bebauungsplan (nicht maßstabsgetreu)

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Neuaufstellung werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Kinderhauses, eines Schützenheims mit Vereinsräumen sowie Lagergebäude, Kinderspielplatz, Stockbahn, Bolzplatz, Basketballfeld und Halfpipe (Skateanlage). Sicherung des Bestandes der Feuerwehr sowie geordnete Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für mögliche zukünftige Erweiterungen.

#### **4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

In der Sitzung am 20.11.2024 hat der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Röhrmoos die vom Planungsbüro EGL, Landshut, erarbeiteten Entwürfe der 12. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes „Biberbach – Kinderhaus und Schützenheim“ in der Fassung vom 20.11.2024 gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

#### **5. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die am 20.11.2024 gebilligten Entwürfe der 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung sowie Umweltbericht und des Bebauungsplans „Biberbach – Kinderhaus und Schützenheim“ bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext, Begründung und Umweltbericht sowie die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 22.07.2024 und das Baugrundgutachten der BLASY + MADER GmbH vom 17.05.2022 sowie das ergänzte Baugrundgutachten der BLASY + MADER GmbH vom 11.06.2024 liegt in der Zeit

vom **02.01.2025 bis 31.01.2025**

im Rathaus Röhrmoos, Rathausplatz 1, Zi.Nr. 02 (barrierefrei) während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr und Donnerstag: 15 – 18 Uhr; außerhalb der Dienstzeiten nach vorheriger Terminvereinbarung) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während der vorstehenden Auslegungsfrist können Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden (Postanschrift: Gemeinde Röhrmoos, Rathausplatz 1, 85244 Röhrmoos).

**Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.**

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Die folgenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Behörden und Sachverständigen, die die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Informationen zu den nachfolgenden benannten Themenbereichen enthalten, können im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB):

#### **Immissionen:**

- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 22.07.2024 mit Informationen zu Überschreitungen von Lärmpegeln bezogen auf Immissionen des Sport- und Freizeitlärms sowie aus Gewerbelärm und daraus resultierenden Aussagen zum baulichen Schallschutz;
- Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Technischer Umweltschutz, vom 26.09.2024 mit Hinweisen zu Schallschutzmaßnahmen insbesondere bei Aufenthaltsräumen im Kinderhaus und zu baulichen Umsetzungsmöglichkeiten.
- Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck vom 15.10.2024 mit Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen und damit verbundenen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen.

#### **Naturschutz:**

- Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Untere Naturschutzbehörde, vom 16.10.2024 mit dem Hinweis auf den Ausschluss giftiger Pflanzarten im Bereich des Spielplatzes und Kinderhauses.

#### **Boden- und Wasserschutz:**

- Baugrundgutachten der BLASY + MADER GmbH vom 17.05.2022 sowie das ergänzte Baugrundgutachten der BLASY + MADER GmbH vom 11.06.2024 mit Informationen zu chemischen Analysen, zu den Untergrundverhältnissen, Grundwasserverhältnissen und der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet.

- Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Umweltrecht, vom 16.10.2024 mit dem Hinweis auf einen Fließweg bei Starkregen durch das westliche Plangebiet und zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Darüber hinaus sind entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB folgende Arten umweltbezogener Informationen im Umweltbericht des Planungsbüros EGL vom 20.11.2024, der ebenfalls ausliegt, verfügbar:

<b>Schutzgüter</b>	<b>Art der Information</b>
Geologie, Böden und Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorherrschend Braunerden, aus Lehm oder Lösslem über lehmig-sandiger Verwitterung von Molasseablagerungen</li> <li>- Böden vollständig anthropogen überprägt (Aufschüttungen im Rahmen der Flurbereinigung) unter Dauerbewuchs (Intensivrasen für Bolzplatz und Sportanlagen)</li> <li>- Versickerungsfähigkeit technisch nicht gegeben</li> <li>- keine Erosionsgefährdung zu erwarten</li> <li>- keine Altlastenverdachtsflächen/Kontaminationsrisiko zu erwarten</li> <li>- Kampfmittel unwahrscheinlich, Großteil der Fläche bereits freigegeben außer Asphaltfläche (bleibt jedoch erhalten – kein Eingriff), Feuerwehr und Spielplatz (wird noch sondiert)</li> <li>- Versiegelung durch Vorgabe der Beläge und großflächigen Grünflächen minimiert</li> <li>- keine Oberflächengewässer im Plangebiet</li> </ul>
Mensch, Erholung und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Sport- und Spielflächen</li> <li>- Einhaltung der Grenzwerte im Hinblick auf 16. BImSchV durch Schallschutzmaßnahmen</li> <li>- Erhöhung des Individualverkehrs zu Stoßzeiten Kinderhaus</li> </ul>
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine schützenswerten Lebensräume wegen bestehender Nutzung als Sport- und Spielflächen vorhanden</li> <li>- streng und besonders geschützte Arten sind nicht bekannt</li> <li>- geringfügige Rodungen nötig</li> <li>Aufwertung durch Baumpflanzungen</li> </ul>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen zwischen 750 und 850 mm</li> <li>- Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>- keine nennenswerten Umweltauswirkungen aufgrund geplanter Grünstrukturen zu erwarten.</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- negative Fernwirkung der geplanten Bebauung ausgeschlossen wegen niedriger Wandhöhe und Erhalt der Baumreihe im Norden</li> <li>- zusätzliche Baumpflanzungen</li> <li>- Verwendung standorttypischer Gehölzarten</li> <li>- bisherige Ortsrandbereiche ohne eingewachsene Eingrünungsstrukturen</li> <li>- teilweise visuelle Vorbeeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Sportanlagen, Lärmschutzwand, Containerplatz</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten</li> <li>- Bodendenkmäler werden nicht vermutet</li> </ul>

## **6. Hinweis auf digitale Verfügbarkeit der Planungen**

Die ausgelegten Planungsunterlagen sind auch im Internet unter der Adresse **www.roehrmoos.de** im Bereich „Aktuelles“ unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ einsehbar.

## **7. Hinweise zum gesetzlichen Datenschutz**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Ansprechpartner im Bauamt der Gemeindeverwaltung: Herr Müller, Tel.: 08139/9301-15.

Röhrmoos, 18.12.2024

gez.

Dieter Kugler  
Erster Bürgermeister

Aushang an alle Amtstafeln

vom 19.12.2024

bis 31.01.2025