



---

Projekt:

**Flächennutzungsplan – 13. Änderung  
Gemeinde Röhrmoos**

**UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB  
als Teil der Begründung zum Vorentwurf in der Fassung vom 29.10.2025**

---

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Röhrmoos  
Vertreten durch Herrn Erster Bürgermeister Dieter Kugler  
Rathausplatz 1  
85244 Röhrmoos

---

Auftragnehmer:

E G L GmbH  
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft  
Neustadt 452  
84028 Landshut  
08 71/9 23 93-0  
landshut@egl-plan.de

---

Bearbeiter:

Wira Faryma, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Beschreibung der Planung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalt der 10. Flächennutzungsplanänderung (Kurzdarstellung) .....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	3
1.3	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	3
<b>2</b>	<b>Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde .....</b>	<b>4</b>
2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	4
2.2	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	4
2.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen ...	4
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....</b>	<b>4</b>
3.1	Schutzgut Mensch .....	4
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	5
3.3	Schutzgut Fläche und Boden .....	6
3.4	Schutzgut Wasser .....	7
3.5	Schutzgut Klima/Luft.....	7
3.6	Schutzgut Landschaft.....	8
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter .....	8
3.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung .....	9
<b>4</b>	<b>Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung .....</b>	<b>9</b>
4.1	Baubedingte Wirkfaktoren .....	9
4.2	Anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	10
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....</b>	<b>11</b>
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter .....	11
5.2	Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	11
<b>6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Referenzliste der verwendeten Unterlagen und Quellen.....</b>	<b>12</b>

## UMWELTBERICHT

### 1. Beschreibung der Planung

#### 1.1 Inhalt der 13. Flächennutzungsplanänderung (Kurzdarstellung)

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans werden die folgenden wesentlichen Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim und barrierefreies Wohnen“
- Darstellung erhaltenswerter Gehölze

Durch die oben beschriebenen Festsetzungen werden nachstehende Ziele verfolgt:

- Neubau von Wohnanlagen die alle Pflegestufen ermöglichen und leicht zugängliche Außenanlagen für Menschen mit Einschränkungen bieten.
- Bau einer Zentralküche, die ganz Schönbrunn beliefern kann, ermöglichen
- städtebaulich und landschaftlich verträgliche Situierung und Integration der geplanten Nutzung in die bestehende Ausgangssituation
- Sicherung der funktionalen Belange wie Erschließung, Ver- und Entsorgung, Verkehrssicherheit.

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

##### Regionalplan und Flächennutzungsplanung mit Landschaftsplan

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. So findet sich beispielsweise kein Vorranggebiet für Bodenschätze oder es wird kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet berührt. Außerhalb des Geltungsbereichs, entlang des Laffgrabens wird eine Biotopverbundfläche angegeben.

Das Untersuchungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Röhrmoos größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weitere Aussagen aus dem Landschaftsplan betreffen eine zu erhaltende Baumreihe entlang des Raphaelwegs sowie zwei Hecken im Westen und Norden. Im Süden des Geltungsbereichs wird eine sonstige Grünfläche dargestellt. Hier befindet sich aktuell ein Eselgehege bestehend aus einem Stall mit asphaltiertem Vorplatz und Koppeln mit eingezäunten Grünwegen. Auf den landwirtschaftlichen Flächen wird eine Schraffur dargestellt mit der Bedeutung: Fläche mit besonderer Bedeutung für Landschaftsökologie, Orts- und Landschaftsbild, Vorranggebiet für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, Freizuhalten von Bebauung aus landschaftsökologischen Gründen und zur Bewahrung des Landschaftsbildes.

##### Sonstige Vorgaben und Fachgesetze

Für das Planungsvorhaben haben die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch und das Naturschutzgesetz Bedeutung. Weiterhin sind aufgrund der Ausgangssituation und der vorgesehenen Nutzung die Bodenschutz-, die Abfall- und Wassergesetzgebung, das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für die Planung von Relevanz.

#### 1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Alternativstandorten innerhalb des Gemeindegebiets Röhrmoos

Vor Auswahl des Geltungsbereichs für die geplante Nutzung Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pflegeheim und barrierefreies Wohnen“ wurden folgende Kriterien betrachtet und die zur Verfügung stehenden Grundstücke des Franziskuswerks und der Gemeinde sondiert. Um die gewünschten Synergieeffekte zu erzielen, kommen nur Flächen in Frage, die direkt an die bestehenden Siedlungsflächen von Schönbrunn angrenzen. Für Röhrmoos wurden die Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Gebäudeleerstände) analysiert und geprüft. Innenbereichsflächen mit der nötigen Flächengröße sind in Schönbrunn nicht vorhanden.

Nördlich, angrenzend an die Kläranlage im Nordosten und den Ballsportplatz im Nordwesten von Schönbrunn beginnen Moorflächen, die eine Entwicklung der Siedlungsflächen in Schönbrunn in diese Richtung unmöglich machen. Die im Westen bestehenden Gärten, sollen erhalten werden. Im Süden sind

bereits andere Planungen vorhanden. Zudem ist die Erweiterung nach Osten vorteilhaft, da die Erschließung gesichert und der Bereich städtebaulich angebunden ist. Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde für die vorliegende Fläche entschieden. Hier wird an vorhandene Nutzungen angeknüpft, die miteinander vereinbar sind (bestehende Wohnanlagen, Schule, Behindertenwerkstätten, Cafeteria, etc.). Die Siedlung ist behindertengerecht ausgebaut, leicht zugänglich, auch für Gehschwache und Gehbehinderte und der Verkehr ist auf Schrittgeschwindigkeit begrenzt. Aus der Bewertung und der Betrachtung aller Vor- und Nachteile ging hervor, dass der ausgewählte Standort und Geltungsbereich in Schönbrunn in Summe aller Bewertungsfaktoren für die beabsichtigten Nutzungen städtebaulich am geeignetsten ist.

## **2 Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde**

### **2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Für den Umweltbericht ergibt sich folgende Abgrenzung

#### Räumlich

- Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans
- umgebende benachbarte Strukturen, Verkehrsflächen und landwirtschaftliche Flächen.
- Randbereiche, soweit sie die zu untersuchenden Schutzgüter betreffen.

#### Inhaltlich

Für die inhaltliche Abgrenzung ergeben sich die folgenden wesentlichen Untersuchungsschwerpunkte:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Pflanzen und Tiere
- Schutzgut Boden/ Fläche

### **2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung und zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gilt der Bayerische Leitfaden als Grundlage.

### **2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Die vorhandenen Daten und Untersuchungen wurden für die Aufgabenstellung analysiert und bewertet. Eine Bearbeitung auf Flächennutzungsplanebene ist dadurch ausreichend möglich. Kenntnislücken wegen fehlender Unterlagen und Untersuchungen bestehen jedoch insbesondere zu:

- Artenschutzkartierungen

Zu diesen Themen kann der Umweltbericht deshalb lediglich Annäherungen, allgemein gültige Annahmen oder Auswirkungsvermutungen stellen.

## **3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

### **3.1 Schutzgut Mensch**

#### Erholungsnutzung

Das Planungsgebiet hat aufgrund der bestehenden Flächennutzungen Naherholungspotenzial für Interaktionen mit Tieren (Eselgehege). Diese Nutzung wird an einen anderen Ort verschoben.

#### Energieversorgung

Oberirdische Versorgungstrassen innerhalb des Plangebiets sind nicht vorhanden. Jedoch verläuft eine 20 KV Leitung nördlich entlang des Laffgrabens in etwa 150m Entfernung.

Emissionen

Da die Fläche landwirtschaftlich intensiv als Grünland bewirtschaftet wird ist mit entsprechenden Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen. Die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung entstehenden Staub-, Geruchs- und Schallimmissionen sind gering und zu tolerieren. Das Eselgehege emittiert geringfügig Staub, Geruch und Schall. Es ist geplant eine Zentralküche für ganz Schönbrunn im Geltungsbereich anzusiedeln. Hier ist mit Abluft durch die Zubereitung von Mahlzeiten zu rechnen. Mit darüber hinaus gehenden Emissionen ist nicht zu rechnen.

Immissionen

Schall-Immissionen:

Geräuscheinwirkungen auf den Geltungsbereich sind nicht absehbar.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5 a BImSchG vorhanden.

Geruchs-, Ruß und Staub-, Schadstoffimmissionen:

Das Planungsgebiet ist im Osten und Norden von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, z.T. auch nachts und an Sonn- und Feiertagen im Zuge der ortsüblichen Landbewirtschaftung können daher nicht ausgeschlossen werden und sind zu tolerieren. Weitere Geruchs-, Ruß und Staub-, Schadstoffimmissionen sind nicht zu erwarten.

Erhebliche vorhabensbedingte Luftverunreinigungen oder Geruchsbelastungen, Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Wärme und Strahlung sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Nutzung für die Naherholung durch die Begegnung mit Tieren ist das Schutzgut Mensch mit einer mittleren Bedeutung einzustufen.

Für das Schutzgut Mensch bedeutet die Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung. Zusammenfassend sind die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch insgesamt als gering zu beurteilen.

### 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Gebiet zählt nicht zu einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes. Es befinden sich auch keine Schutzgebiete oder Biotope im Planungsumgriff, ebenso existieren dafür keine Schutzgebietsvorschläge.

Das ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) Landkreis Dachau verzeichnet in seinen Karten für das Gebiet des Flächennutzungsplans keine Vorgaben, auch zählt der Bereich nicht zu einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes. Nördlich des Laffgrabens wird der kleine Wald als „Feuchtwald am Laffgraben südlich Rudelzhausen“ benannt und ist als Biotop Nr. 7634-0035-001 geschützt. Beidseits des Laffgrabens wird das Schwerpunktgebiet Niedermoorbereich im Tertiärhügelland dargestellt. Der Laffgraben wird ebenfalls in den anderen Karten des ABSP mit Zielen für Gewässer, Feuchtgebiete und Trockenstandorte dargestellt. Zu diesem besteht ein Abstand von ca. 250m.

Reale Vegetation und Nutzung

Der Geltungsbereich wird von intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland, einem Eselgehege und einem kleinen Wäldchen geprägt. Er ist frei von Bebauung, bis auf den Stall im Eselgehege mit Vorplatz. Bestandsbäume bestehen entlang des Raphaelwegs, als Baumreihe, als kleines Wäldchen im Südosten und vereinzelt im Bereich des Eselgeheges. Das Gebiet ist geprägt von einem intensiv bewirtschafteten Grünland und einer nach Norden leicht abschüssigen Lage. Die Koppeln im Eselgehege sind teilweise extensiver genutzt und daher etwas höherwertig.

Das Untersuchungsgebiet stellt in seinem derzeitigen Zustand für die Pflanzen- und Tierwelt, mit Ausnahme des Wäldchens, weitgehend einen strukturarmen, wenig relevanten Lebensraum dar.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Es liegen keine Artenfunde im Geltungsbereich oder Nahbereich in der Umgebung vor. Entsprechend der Lebensraumausstattung sind keine der aufgelisteten Arten zu erwarten. Überdies werden die wertvollsten Strukturen im Geltungsbereich, Die Bestandsbäume im Nordwesten und das Wäldchen im Südosten, erhalten. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht veranlasst. Es werden durch das Vorhaben keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Hinsichtlich des Schutzguts Arten- und Lebensräume sind insgesamt mittlere bis geringe Auswirkungen zu erwarten.

### 3.3 Schutzgut Fläche und Boden

#### Topografie

Das Gelände neigt sich von Südwesten nach Nordosten. Im Geltungsbereich liegt der höchste Punkt im Raphaelweg bei 484,20 mÜNN und der niedrigste im Nordosten, östlich der Klärbecken bei 475,62 mÜNN und überbrückt damit eine Höhe von etwa 8,5m. Insgesamt fällt das Gelände recht gleichmäßig mit einem kleinen etwa 30cm hohen Rain, etwa mittig in der Grünlandfläche. Die Steigung beträgt etwa ca. 3,55%.

#### Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Planungsgebiet liegt naturräumlich zwischen dem Glonn- und dem Ampertal im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (062-A).

Die digitale Geologische Karte (M 1:25.000) des UmweltAtlas, Geologie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, zeigt den Untergrund aus der Hangendserie (OSM, Sand) der Oberen Süßwassermolasse der Serie Miozän des Tertiärs. Das vorliegende Gestein wird im Süden mit Fein- bis Mittel-, selten Grobsand, Glimmer führend und im Norden mit Ton, Schluff, seltener Mergel, kompaktiert beschrieben.

#### Bodenaufbau

Das geologische Ausgangsmaterial führt zu entsprechenden Bodenverhältnissen. Laut Umwelt Atlas Boden, Übersichtsbodenkarte (1:25.000), Bayerisches Landesamt für Umwelt, sind im Geltungsbereich, fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sande (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) (48a) anzunehmen.

Allerdings sind die natürlich anstehenden Böden aufgrund der Bodenumlagerungen im Rahmen der Auffüllungen, anthropogen überprägt worden.

Die Böden in der Umgebung haben meist eine mittlere Bonität. Laut UmweltAtlas Boden, Karte „Natürliche Ertragsfähigkeit“ handelt es sich bei den betroffenen Grünlandflächen ebenfalls um Böden mittlerer Bonität. Nur entlang des östlichen Flurwegs wird der Boden mit einer hohen Bonität bewertet.

Für den Bebauungsplan liegt ein ergänzendes ingenieurgeologisches Gutachten des Grundbaulabors Aichach, Aichach, vom 06.12.2024 (Az. 2410413) vor. Das Gutachten nennt die Bodenarten gemischtkörnige Auffüllungen, feinkörnige Auffüllungen, Sande, Tone und Schluffe. Diesen wird jeweils die Frostempfindlichkeitsklasse F2 bis F3 zugeordnet. Aus dem Gutachten ergeben sich spezielle Anforderungen für die Gründungsmaßnahmen von Neubauten, da die Deckschichten setzungsempfindlich und nicht ausreichend tragfähig sind.

#### Versickerungsfähigkeit

Laut Arbeitsblatt DWA-A 138 sind Böden dann zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, wenn deren Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  im Bereich von  $1 \times 10^{-6}$  bis  $1 \times 10^{-3}$  m/s liegt. Die Wasserdurchlässigkeiten der vorliegenden Böden liegen zwischen  $5 \times 10^{-6}$  (Sande) und  $1 \times 10^{-7}$  (Schluffe) m/s. Diese Böden sind somit nahezu wasserundurchlässig und für eine Versickerung nicht geeignet.

#### Erosionsgefährdung

Aufgrund der relativ ebenen Topografie (ca. 3,5% Steigung) ist eine Erosionsgefährdung nicht zu erwarten. In der Potentialkarte Schutzgut Boden des LEK Region München ist keine Erosionsgefährdung durch Wasser oder Wind im Bereich des Geltungsbereichs verzeichnet.

#### Fläche

Es wird eine Fläche von 32.710 m<sup>2</sup> überplant.

#### Altlasten-Verdachtsflächen, Kontaminationen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich auch keine Altlasten-Verdachtsflächen vor. Im Rahmen der durchgeführten Bohrungen für das o.g. Baugrundgutachten wurden keine organoleptisch auffälligen Auffüllböden erkundet. Die Gemeinde Röhrmoos verfügt über keine Unterlagen oder Erkenntnisse über Altlasten-Verdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus der bisherigen Nutzung und der allgemeinen Datenlage ist davon auszugehen, dass ein Altlasten-/ Kontaminationsrisiko auf dem Planungsgebiet nicht gegeben ist.

Für den Fall, dass bei den Aushubarbeiten dennoch auffälliges Material angetroffen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen, die zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und es ist eine fach-technische Aushubüberwachung mit Separierung und Beprobung des Auffüllmaterials erforderlich.

#### Kampfmittel

Es werden keine Kampfmittel im Geltungsbereich erwartet. Es ist eine Kampfmittelvorerkundung durch die LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH., Estenfeld, zum 23.10.2025 durchgeführt worden. Kampfmittel sind demnach im Geltungsbereich unwahrscheinlich, es konnte keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

In der Gesamtbetrachtung hat das Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden. Die Auswirkungen der Planung führen insgesamt zu einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzguts Boden.

### 3.4 Schutzgut Wasser

Die bindigen Böden zeigen ein mittleres Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe. In der Zielkarte Schutzgut Wasser, LEK Region München wird der Geltungsbereich als Gebiet mit allgemeinen Schutzerfordernissen angegeben. Außerdem ist die Stärkung des Wasserrückhalts in der Fläche, z.B. durch Aktivierung der natürlichen Speichermedien Boden, Vegetation anzustreben.

#### Oberflächengewässer

Es bestehen keine Oberflächengewässer und der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

#### Grundwasser

Amtliche Messungen der Grundwasserstände liegen nicht vor. An den Aufschlusspunkten wurde zum Untersuchungszeitpunkt der geologischen Untersuchung Grundwasser bzw. Schichtwasser in Tiefen von 3,25 m bis 3,48 m festgestellt, was im Mittel der Höhenkote 473,85 m NHN entspricht. Im südlichen Bereich wurde das Grundwasser, teilweise auch in gespannter Form in Tiefen von 2,75 m bis 3,4 m eingemessen, was im Mittel der Höhenkote 479,5 m NHN entspricht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Sande einen Grundwasserleiter darstellen. Das angetroffene Grundwasser fließt nach Norden, Richtung Laffgraben. Die Stichtagsmessung zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten ergab beim in der Südhälfte einen mittleren Grundwasserspiegel auf etwa 475,5 m NHN und in der Nordhälfte etwa bei 473,8 m NHN.

#### Überschwemmungsbereiche

Dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern“ (IÜG) ist zu entnehmen, dass innerhalb des Plangebiets oder der näheren Umgebung kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet und kein wassersensibler Bereich zu verzeichnen ist. Bei Starkregenereignissen ist ein oberflächlicher Abfluss anfallenden Niederschlagswassers im Norden des Geltungsbereichs Richtung Norden möglich.

Das Untersuchungsgebiet hat in der Summe der Betrachtung insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind geringe bis mittlere Auswirkungen zu prognostizieren.

### 3.5 Schutzgut Klima/Luft

Regionalklimatisch liegt der Landkreis Dachau im Übergangsbereich zwischen dem maritimen, feucht-gemäßigten und dem kontinentalen, winterfeucht-kalten Klima. Der Witterungsverlauf im Jahr ist geprägt durch den Wechsel von zyklonalen und antizyklonalen Großwetterlagen und gestaltet sich im Jahresverlauf sehr wechselhaft. Die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen zwischen 750 und 850 mm, die Hauptniederschläge fallen im Sommer, wo gehäuft Starkregenereignisse vorkommen. Die langjährigen Mittelwerte der Temperatur liegen zwischen 7,0 und 8,0 ° Celsius. Die Hauptwindrichtung liegt zwischen West- und Südwest.

#### Kaltluft, Durchlüftung

Im Planbereich sind keine klimatischen Ausgleichs- und Frischluftgebiete dargestellt, keine potenziellen Kaltluftbereiche oder Luftleitbahnen verzeichnet und keine klimatisch belasteten Räume zu finden. Es ist davon auszugehen, dass das Untersuchungsgebiet keine oder nur eine gering lokal klimatische Bedeutung hat. Die Fläche trägt mit den bestehenden intensiv genutzten Grünlandflächen nur sehr kleinflächig als Kaltluftproduzent zur Verbesserung der Gesamtklimasituation bei.

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima. Im Hinblick

auf das Schutzgut Klima sind somit geringe Auswirkungen zu erwarten.

### 3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland (062).

Der Untersuchungsraum des Donau-Isar-Hügellands um Schönbrunn wird gemäß LEK München mit einer hohen landschaftlichen Eigenart und Strukturvielfalt mit vorhandenem Erlebniswert und als unzerschnittener Raum dargestellt. In Schönbrunn, nördlich des Geltungsbereichs bestehen mehrere naturhistorische Einzelelemente (Allee entlang Flurweg) mit hoher Fernwirkung.

Die Konfliktkarte Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben des LEK München beschreibt die Lärmbelastung im Ort als „mittel“. Die Karte 5.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung und Maßnahmen zur Erhaltung beschreibt „Objekte mit besonderer kulturlandschaftlicher Bedeutung erhalten und Fernwirkungen im Landschaftsbild sicherstellen“ für einen Punkt nördlich des Geltungsbereichs, möglicherweise die Allee entlang eines zum Laffgraben parallellaufenden Flurwegs. Zusätzlich wird ein Textverweis (AL-062-13) angegeben, der im Bereich des Laffgrabens auf Niedermoorbereiche im Tertiärhügelland hinweist mit den Hauptzielen

1. Verbesserung der Biotopfunktionen der Gewässer und Quellbereiche
2. Erhalt und Optimierung von Feuchtstandorten auf Niedermooren
3. Erhalt und Optimierung von Agrotopen (Ranken, Raine, Hohlwege) mit bedeutsamen Artvorkommen
4. Erhalt und Optimierung von Feuchtwäldern.

Der Geltungsbereich bildet derzeit einen Teil des östlichen Ortsrands von Schönbrunn und ist direkt vom Raphaelweg, einem Pflweg und einer kleinen Flurstraße aus einsehbar. Eine Fernwirkung ist bis zur Kreisstraße DAH4 gegeben. Das dahinter liegende Riedholz verhindert eine hohe Einsehbarkeit des Plangebiets aus der Ferne. Rudelzhausen hat aufgrund des dazwischenliegenden Feuchtwaldes und der Vegetation an den Klärbecken keine direkten Einblicke in das Plangebiet.

Sichtbeziehungen auf Merkmale ergeben sich aus dem Geltungsbereich nicht. Sie sind aufgrund vorgelagerter Bebauung oder Vegetation nicht sichtbar. Dies gilt auch für die nächstliegenden landschaftsprägenden Denkmale ehemaliges Schloss, Kirche Hl. Kreuz und die Mariensäule im Westen Schönbrunns und St. Peter und Paul in Rudelzhofen.

Der Eindruck des Gebiets ist durch das weitgehend ebene Gelände, das Eselgehege und das kleine Wäldchen im Süden sowie die umgebenden Baumstrukturen im Norden und Westen und die offenen landwirtschaftlichen Flächen im Osten geprägt.

Insgesamt ist das Planungsgebiet teilweise strukturiert und eingebettet in die Landschaft. Jedoch besteht eine Vorbelastung durch die benachbarten Wege, die angrenzende Hochspannungsleitung im Norden und die teilweise Nutzung des Grünlands als Lagerfläche für Substrate. Diese Parameter bewirken aufgrund der Ortsrandlage in der Summe eine Einstufung des Schutzguts Landschaft und Landschaftsbild in die Stufe „mittlere Bedeutung“. Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft sind die Auswirkungen durch die Neuplanung durch die verbesserte Durchgrünung, Erhalt der Baumreihe im Norden, der Bestandsbäume am Parkplatz, des kleinen Wäldchens im Südosten und der Unerheblichkeit gegenüber Sichtbeziehungen mit einer insgesamt geringen Erheblichkeit zu klassifizieren.

### 3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Planungsgebiet keine Bodendenkmale. In ca. 320 m Entfernung befindet sich das nächstgelegene Bodendenkmal Nr. D-1-7634-0128 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Hofmarkschlosses Schönbrunn und seiner Vorgängerbauten mit abgegangenem Wirtschaftshof und Gartenanlagen. (ca. 320m westlich) Das Bodendenkmal wird von der Planung nicht berührt.

Im Westen Schönbrunns, im Bereich des genannten Bodendenkmals sind vier Baudenkmäler zu benennen:

- |               |  |
|---------------|--|
| D-1-74-141-25 | Kath. Filialkirche Hl. Kreuz, Zentralbau von J. B. Gunetzhainer, 1723/24; mit Ausstattung.             |
| D-1-74-141-26 | Ehem. Schloß, jetzt Krankenanstalt, erbaut 1688 und Schloßkapelle 1862, Erweiterungsbauten 19./20. Jh. |



D-1-74-141-27 Mariensäule, bez. 1724; vor dem Schloss.

Die Sichtbeziehungen zu den Baudenkmälern verändern sich durch die Planung nicht. Zwar sind in unbelaubtem Zustand Teile des ehemaligen Schlosses aus dem Norden des Raphaelwegs zu sehen, jedoch verdecken Bestandsgebäude und Vegetation den ungehinderten Blick.

Die übrigen klassifizierten Baudenkmale befinden sich in größerer Entfernung (>700m). Aufgrund der topografisch weitgehend ebenen Lage des Plangebiets und der vorgelagerten Gebäude und Vegetation ergeben sich kaum Blickbeziehungen vom Plangebiet aus zu den Baudenkmälen.

Das Untersuchungsgebiet hat v.a. aufgrund der fehlenden Sichtbeziehungen zu Merkzeichen insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter. Insgesamt sind im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter geringe Auswirkungen zu erwarten.

### 3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Durchführung der Planung:

Durch die Bauleitplanung sind im Wesentlichen die Schutzgüter Boden/ Fläche und Wasser und Arten und Lebensräume betroffen. Durch die Planung und die ordnungsgemäße Umsetzung der Gutachten und Empfehlungen im Bebauungsplan werden diese Schutzgüter jedoch nicht wesentlich bzw. nachhaltig in ihrer Substanz beeinträchtigt oder geschädigt.

Nullvariante:

Im Falle der Nullvariante verbliebe weiterhin die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie das Eselgehege. Insbesondere die Schutzgüter Boden/ Fläche wären jedoch weniger betroffen als bei der Durchführung der vorliegenden Planung.

## 4 **Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**

Im Folgenden werden die projektbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens in tabellarischer Form zusammenfassend dargestellt und ihre Relevanz für die Schutzgüter abgeleitet.

### 4.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen, die während der Bauzeit auftreten können. Sie sind zeitlich begrenzt, weiterhin besteht die Möglichkeit, die Auswirkungen ggf. zu verringern:

Schutzgut	Auswirkung	Mögliche baubedingte Wirkfaktoren
Mensch, Erholung, Gesundheit, Immissionschutz	ja, gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emissionen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr, Abgase, Staub- und Lärmbelastung.</li> <li>- Flächeninanspruchnahme, Baustelleneinrichtungen,</li> <li>- Erholungseignung (ruhige Erholung) des Gebiets nicht gegeben, da das Grünland der Baustelle weicht, Eselgehege im Süden wird verlegt</li> </ul>
Pflanzen und Tiere	ja, gering - mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zerstörung der Vegetationsdecke durch Baumaßnahmen und Versiegelung,</li> <li>- Staub- und Lärmbelastung durch Baumaschinen, Baustellenverkehr.</li> <li>- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung (Baustelleneinrichtung)</li> <li>- Standortveränderungen, Lebensraumverlust</li> <li>- Beeinträchtigung und Störung von Individuen,</li> <li>- Verlust von Habitatfunktionen</li> <li>- streng und besonders geschützte Arten nicht bekannt</li> <li>- geringfügige Rodungen erforderlich (Linde und Apfel in Eselgehege)</li> </ul>
Boden	ja, mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung</li> <li>- Gründungsmaßnahmen</li> <li>- Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt,</li> <li>- Veränderung des Bodengefüges (Einbau von Fremdmaterial, Verdichtung), jedoch Boden bereits anthropogen überprägt (Aufschüttungen)</li> <li>- evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen und Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) möglich, jedoch durch die bindigen, sorptionsfähigen Böden gering</li> <li>- keine erhöhte Erosionsgefahr</li> </ul>

Wasser	ja, gering - mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung durch Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz)</li> <li>- Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt Wasser</li> <li>- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung</li> <li>- evtl. bei Unfällen Verunreinigungen oder Kontamination, Gefahr jedoch gering</li> <li>- niedriger Grundwasserflurabstand, Keller nicht geplant aber möglich</li> </ul>
Klima	ja, gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten</li> <li>- lokale temporäre Staubemissionen durch Bautätigkeit und Baustellenverkehr</li> </ul>
Landschaft	ja, gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baufeldräumung und die Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) führen zu einer zeitweisen visuellen Störung des Orts- und Landschaftsbildes</li> <li>- Baumaßnahmen, Baumaschinen beeinträchtigen Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- Gründungsmaßnahmen, temporäre Veränderung der Topografie durch Abgrabungen, Baugruben</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	ja, gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Gefahr der Zerstörung von Bodendenkmale zu erwarten,</li> <li>- Bodendenkmale nicht zu erwarten.</li> <li>- keine Beeinträchtigung der Sichtachsen auf Baudenkmalern zu erwarten</li> </ul>

#### 4.2 Anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren

Diese sind von Dauer und umfassen die Beeinträchtigungen, welche das fertige Vorhaben und deren Betrieb an sich verursacht. Da bei dem Vorhaben sich die betriebs- und anlagebedingten Faktoren kaum unterscheiden, werden Sie hier zusammengefasst:

Schutzgut	Auswirkung	Mögliche anlage-/ betriebsbedingte Wirkfaktoren
Mensch, Erholung, Gesundheit, Immissionschutz	ja, gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- langfristige Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes</li> <li>- geringe zusätzliche Emissionen durch Erschließung, Staub- und Lärmbelastung (Parkende PKW)</li> <li>- Weitgehende Erhaltung der bestehenden Strukturen (Gehölzbestand, Baumreihe im Norden), Festsetzungen zur Durchgrünung erhöhen die Diversität und visuelle Vielfalt im Geltungsbereich. Diese sind im Bebauungsplan festzusetzen</li> <li>- Eselgehege wird verlegt.</li> </ul>
Pflanzen und Tiere	ja, gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung führen zu dauerhaften Standortveränderungen und Lebensraumverlust, Verlust von Habitaten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Wuchsorte)</li> <li>- visuelle Störung von Fauna aufgrund Blendung und Spiegelung durch Glasflächen und Beleuchtung in geringem Maße möglich</li> <li>- Lichtemissionen bewirken Lockwirkung für Insekten, Tierverluste, jedoch durch Vorgaben für Außenbeleuchtung minimiert.</li> <li>- Strukturanreicherung durch Pflanzmaßnahmen, positive Auswirkung</li> </ul>
Boden und Fläche	ja, mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dauerhafte Versiegelung durch Baumassen und Beläge und Flächeninanspruchnahme,</li> <li>- dauerhafter Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt</li> <li>- evtl. Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl, Ruß, Betriebsstoffe für Maschinen und Geräte), jedoch aufgrund der Bodenbeschaffenheit gering</li> </ul>
Wasser	ja, gering - mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenversiegelung führt zu Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt Wasser</li> <li>- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>- Erhöhter Oberflächenwasser-Abfluss, Veränderung der Wasserbilanz</li> <li>- keine Barrierewirkung auf das Grundwasser zu erwarten</li> <li>- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers in Becken/Mulden</li> </ul>
Klima	ja, gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringfügige Verstärkung der stadtklimatischen Effekte (Erhöhung der Lufttemperatur, untergeordnete Aufheizung, Erwärmung des Standortes etc.)</li> <li>- geringfügig Gas- und Staubemissionen durch Heizung, Verkehr</li> <li>- kaum Veränderung des Mikroklimas</li> <li>- Fläche für Frischluft- und Kaltluftproduktion geringfügig minimiert</li> </ul>
Landschaft	ja, gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- langfristige Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes</li> <li>- Optisch dominante Wirkung der Gebäude durch geplante Baumpflanzungen abgemildert</li> <li>- geringe Fernwirkung bzw. Einsehbarkeit gegeben</li> <li>- unwesentliche Veränderung der Topografie</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	ja, gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Beeinträchtigung der Sichtachsen auf Baudenkmalern zu erwarten</li> </ul>

## **5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter**

Zur Reduzierung von weitgehend vermeidbaren Eingriffen sind im Bebauungsplan entsprechende Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter zu formulieren und festzusetzen.

### **5.2 Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Als Grundlage wurde der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet.

Im Bebauungsplan können zusätzlich Minimierungsmaßnahmen geltend gemacht werden.

#### Vorläufige grobe Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Somit lässt sich für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans folgender überschlägiger Ausgleichsbedarf errechnen:

**Geltungsbereich ca. 30.963m<sup>2</sup> x 3WP (überwiegend Intensivgrünland) x 0,6 (GRZ) =  
ca. 55.733 WP Ausgleichsbedarf.**

Da bereits versiegelte Flächen im Geltungsbereich vorhanden sind und ein Planungsfaktor von bis zu 20% durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen geltend gemacht werden kann, wird der tatsächlich zu leistende Ausgleich vermutlich etwas geringer ausfallen.

## **6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Planungsanlass ist die Ausweisung des Untersuchungsgebiets als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pflegeheim und barrierefreies Wohnen“. Der Standort liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schönbrunn und wird aktuell zum Großteil als landwirtschaftliches Grünland intensiv bewirtschaftet, im Süden liegen ein Eselgehege und ein Feldgehölz. Im Westen besteht ein Parkplatz mit 26 Stellplätzen, welcher mit neun Laubbäumen nach Norden und Osten begrenzt ist. Entlang des südlichen Weges stehen weitere 6 Linden. Auch entlang der Nordgrenze besteht eine gut eingewachsene Baumreihe. Diese Strukturen bleiben erhalten. Die restliche Grundstücksfläche wird derzeit als Wiese extensiv gepflegt. Der Boden der intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche wurde im Rahmen des benachbarten Schulbaus mit Mieten überstellt. Diese wurden wieder abgetragen, jedoch verbleiben teilweise Auffüllböden entsprechend des Baugrundgutachtens, damit ist der Boden bereits anthropogen überprägt.

Der Gemeinderat beschloss am 29.10.2025 in öffentlicher Sitzung die 13. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan „Neubau Wohnen Kinder und Erwachsene“ in Schönbrunn wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind im Wesentlichen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Arten- und Lebensräume zu erwarten. Aufgrund der Umsetzung der Planung und Einhaltung der Festsetzungen sind die Auswirkungen jedoch nicht von erheblicher bzw. substanzieller Natur.

Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts ebenso als zulässig einzustufen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht durchgeführt. Das Gebiet ist geprägt von intensiv bewirtschafteten Grünland.

**Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb festzustellen dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die Planung insgesamt als umweltverträglich einzustufen ist.**

Für die unvermeidbaren Eingriffe wird der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf außerhalb des Planungsumgriffs anhand von Maßnahmen zur Renaturierung am nördlich gelegenen Laffgraben nachgewiesen.

Die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungsmaßnahmen minimieren die Auswirkung, insbesondere auf die vornehmlich betroffenen Schutzgüter. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird

ebenfalls ein Monitoring in Ziffer 6 empfohlen, welches unerwartete oder nachteilige Effekte auf die Schutzgüter dauerhaft vermeiden kann.

Die folgende Tabelle fasst die Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch/Immissionen	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering - mittel	gering	gering-mittel
Boden	mittel	mittel	mittel
Grundwasser	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Klima	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	gering	gering	gering

## 7 Referenzliste der verwendeten Unterlagen und Quellen

Neben der örtlichen Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes wurden die folgenden vorhandenen Planungsvorgaben, Rahmenplanungen, Fachgutachten, Daten und Untersuchungen für den Umweltbericht zugrunde gelegt und zusammengefasst:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region 14 (München).
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK14) Region München, Bayer. Landesamt für Umwelt
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY online), Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
- BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Dachau (ABSP), Stand Okt. 2005
- UmweltAtlas Boden Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt
- UmweltAtlas Geologie Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt
- UmweltAtlas Natur Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt
- UmweltAtlas Naturgefahren Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt
- Geologische Übersichtskarte von Bayern, 1.200.000, Bayerisches Geologisches Landesamt
- Geotechnischer Bericht, Aktenzeichen 2410413 Grundbaulabor Aichach GmbH & Co. KG, Aichach, vom 06.12.2024
- Bestandsvermessung, Vermessungsbüro Wimmer, Markt Indersdorf, 09.10.2024
- BayernAtlas, Planen und Bauen, Denkmaldaten, Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Röhrmoos
- Kampfmittelvorerkundung LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH., Estenfeld, 23.10.2025

Landshut, 29.10.2025

gez. Wira Faryma  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin