



---

Projekt:

**Flächennutzungsplan – 12. Änderung  
"Biberbach - Kinderhaus und Schützenheim"  
Gemeinde Röhrmoos**

**Begründung zum Vorentwurf in der Fassung vom 24.07.2024**

---

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  
Tel. 08 71/9 23 93-0  
Fax 08 71/9 23 93-18  
Mail [landshut@egl-plan.de](mailto:landshut@egl-plan.de)  
[www.egl-plan.de](http://www.egl-plan.de)

---

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Stadtplaner, Landschaftsarchitekt  
Wira Faryma, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1	<b>ANLASS, ZIELE, ZWECK</b> .....	2
2	<b>ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET</b> .....	2
2.1	<b>Lage und Größe</b> .....	2
2.2	<b>Planungskonzeption</b> .....	3
2.3	<b>Denkmalschutz</b> .....	4
2.4	<b>Schutzgebiete</b> .....	4
2.5	<b>Wasserwirtschaft</b> .....	4
2.6	<b>Bodenbeschaffenheit</b> .....	5
2.7	<b>Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung</b> .....	5

### 1 ANLASS, ZIELE, ZWECK

Für die Gemeinde Röhrmoos besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LSP) in der Fassung vom 04.05.2004.

Für den Standort für die benötigten Gemeinbedarfseinrichtungen kommen aufgrund der Art der Einrichtungen nur gemeindeeigene Flächen, die an die bestehende Siedlung Biberbach angrenzen in Frage. Die Einrichtungen werden vornehmlich für die Einwohner von Biberbach errichtet und eine der Einrichtungen, welche erweitert werden soll (Feuerwehr), besteht bereits am dargestellten Standort. Andere im Eigentum der Gemeinde stehende oder zum Erwerb stehende Grundstücke sind aus diesen Gründen weniger relevant und sinnvoll. Hinzu kommt die benötigte Flächengröße um alle benötigten Nutzungen unterbringen zu können.

Die für den ausgewählten Standort besonders positiven Synergie- und Nutzungs-Effekte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- unterschiedliche Gemeinbedarfsnutzungen gebündelt an einem Standort
- Gemeinsame Nutzung und gute Auslastung der bestehenden und geplanten Sportinfrastruktur und Flächen für den ruhenden Verkehr für das Vereinsheim, Kinderhaus und der Feuerwehr.
- Kurze Wege für die Hauptnutzer, die Einwohner von Biberbach

Aus den o.g. Zielvorstellungen besteht somit ein Anpassungsbedarf für den Flächennutzungsplan. Mit der 12. Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die unterschiedlichen benötigten Gemeinbedarfsnutzungen geschaffen und eine Aufstellung des Bebauungsplans "Biberbach – Kinderhaus und Schützenhaus" ermöglicht werden. In der Sitzung vom 31.01.2024 wurde vom Gemeinderat Röhrmoos der Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Aufstellung und Auslegung von Bebauungsplan und der 12. Flächennutzungsplanänderung soll dabei im Parallelverfahren erfolgen.

Die eingehende städtebauliche Prüfung von Standortalternativen und zur Auswahl des Planungsgebiets erfolgt im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan.

### 2 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

#### 2.1 Lage und Größe

Die Gesamtfläche der 12. Flächennutzungsplan-Änderung beträgt ca. 0,82 ha.  
Das Plangebiet liegt in Biberbach, ca. 4 km nordöstlich von Röhrmoos am Biberbach.

Das Gebiet grenzt nordöstlich an die Schulstraße, südlich an Mischbauflächen in Biberbach. Westlich, nördlich und nordöstlich des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Umgriff der 12. Änderung umfasst im Einzelnen in der Gemarkung Röhrmoos die Flurnummern 640, 641, 642, 642/3, und eine Teilfläche von 650 (Schulstraße) der Gemarkung Biberbach. Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche sportliche Nutzflächen (Spielplatz, Bolzplatz, Halfpipe, Tischtennis, Basketball) bereits vorhanden und im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportflächen dargestellt. Die Sportanlagen im Westen des Planungsgebiets sind nach Süden mit einer Lärmschutzwand zum Schutz der südlichen Wohnbebauung ausgestattet. Entlang des nördlich in knapp 180m fließenden Biberbachs ist eine Fläche mit besonderer Bedeutung für Landschaftsökologie, Orts- und Landschaftsbild, Vorranggebiet für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Extensivierung der Landwirtschaft und zum Freihalten von Bebauung mit ca. 40 m Entfernung zum Geltungsbereich dargestellt.

## 2.2 Planungskonzeption

In der 12. Flächennutzungsplan-Änderung wird der Geltungsbereich für die unterschiedlichen benötigten Gemeinbedarfsnutzungen als Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen sportliche Nutzung, soziale Nutzung und Feuerwehr dargestellt.

Bisher wird der Großteil des Geltungsbereichs als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke“ dargestellt. Der Bereich der bestehenden Feuerwehr wird bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Nun soll die gesamte Grünfläche inklusive der Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Die bisherigen Nutzungen bleiben erhalten und werden durch die Zweckbestimmung „soziale Nutzung“ ergänzt.

Um die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich der Immissionsaspekte zu prüfen und nachzuweisen, wird zum parallel ausliegenden Bebauungsplan ein Fachgutachten zum Schallschutz als Bestandteil des Bebauungsplans erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen und Hinweise entsprechend berücksichtigt.

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs ist bereits gegeben und bleibt in der bestehenden Form erhalten. Es werden zusätzliche Zufahrten und Ausfahrten für die geplanten Nutzungen erforderlich. Mögliche Konflikte mit der bestehenden Zufahrt der Feuerwehr wurden durch die Gemeinde im Vorfeld mit dem Feuerwehrkommandanten abgeklärt. Es werden entsprechend keine Konflikte prognostiziert.

Die Entsorgung und Ableitung der anfallenden Schmutzwässer erfolgt im Mischsystem. Das Gebiet des Geltungsbereichs der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf kurzem Wege an die Schmutzwasserkanäle der bestehenden Kanalisation angeschlossen. Die jeweiligen Anschlüsse werden im Zuge der Erschließungsplanung projektiert.

Hinsichtlich der Behandlung des Niederschlagswassers kommt das Baugrundgutachten zum Bebauungsplan zu dem Ergebnis, dass aufgrund der anstehenden Bodenaufbauten eine Versickerung im Planungsgebiet nur über Rigolen in den sandigen Schichten möglich ist. Entlang des Feldwegs zum Biberbach verläuft ein Graben, welcher nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt als Notüberlauf der Versickerungsanlagen genutzt werden kann.

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich auch keine Altlasten-Verdachtsflächen vor.

### 2.3 Denkmalschutz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und anhand der aktuellen Auswertung des BayernAtlas – Planen und Bauen, Denkmaldaten - sind folgende Bau- und Bodendenkmale in der näheren Umgebung verzeichnet:

Nr. D-1-7634-0125	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Martin in Biberbach und ihrer Vorgängerbauten, ca. 300m östlich
D-1-74-141-5	Kath. Filialkirche St. Martin, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor, vor der Westseite Turm mit Oktogon und Zwiebelhaube, im Kern spätgotisch, wohl im frühen 18. Jh. verändert; mit Ausstattung, Dachauer Str. 10a, ca. 300 m östlich
D-1-74-141-7	Gasthaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzbandgliederung, bez. 1828, Schulstraße 11, ca. 60 m südlich
D-1-7634-0059	Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der sog. Isartalstraße), ca. 470m südlich
D-1-7635-0328	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, ca. 500m östlich

Diese Denkmale sind durch die Planungsänderung nicht berührt. Das Gasthaus ist lediglich vom Parkplatz der Feuerwehr aus zu sehen, jedoch durch ein Nebengebäude und einen Baum teilweise verstellt.

Eine Denkmalvermutung im Bereich der 12. Flächennutzungsplan-Änderung ist als sehr gering anzunehmen da Verfüllböden vorliegen.

Die weiteren klassifizierten Bau- und Bodendenkmale in der Umgebung befinden sich bereits weiter entfernt (über 1 km) und durch die vorgelagerte Bebauung bzw. die Topografie ergeben sich auch keine visuellen Bezüge.

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange lässt sich festhalten, dass vom Plangebiet aus auf die in der Umgebung vorhandenen Baudenkmale aufgrund der vorgelagerten Gebäude, der Vegetation und der bewegten Topografie keine Blickbeziehungen vorhanden sind oder auf diese aufgrund der Lage der Baudenkmale keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 2.4 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete oder kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso gibt es keine Hinweise auf evtl. Schutzgebietsvorschläge. Die nächsten Schutzgebiete liegen bei Fahrenzhausen (Trinkwasserschutzgebiet) und entlang der Amper (FFH, Landschaftsschutzgebiet).

Im Norden liegt in ca. 240 m Entfernung das Biotop Nr. 7634-1122-000 „Röhricht nördlich des Biberbachs südlich Oberwiedenhof“. Das Biotop wird von der Planung nicht berührt.

Im ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) des Landkreis Dachau finden sich für das Gebiet keine Vorgaben oder Hinweise, auch zählt der Bereich nicht zu einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

### 2.5 Wasserwirtschaft

Der Planbereich liegt nicht im Einzugsgebiet eines Wasserschutzgebietes. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt westlich von Fahrenzhausen in ca. 4 km Entfernung.

Laut Auswertung des Umwelt Atlas Bayern sind für das Planungsgebiet keine Überschwemmungsgebiete oder Wassersensiblen Bereiche zu verzeichnen. Der wassersensible Bereich des Biberbachs liegt etwa 150m außerhalb des Geltungsbereichs. Da der Untergrund laut Übersichtsbodenkarte TK 25 des BayernAtlas (Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)) gering wasserdurchlässig ist, versickert das Niederschlagswasser in geringem Maße, und fließt nach der Sättigung des Oberbodens zu einem Teil oberflächlich ab. Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Baugrundgutachten und ein Entwässerungskonzept erstellt.

Grundwasserverhältnisse:

Bei den Bohrungen und Baggerschürfen zum Baugrundgutachten wurde bis zu einer Erkundungstiefe von ca. 6m unter GOK kein Grund- und kein Schichtwasser angetroffen. Die Gutachter erwarten einen zusammenhängenden Grundwasserspiegel erst bei einer Tiefe von ca. 11 bis 15m.

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands wird davon ausgegangen, dass eine Beeinflussung des Grundwassers durch die Planung oder Grundwasserbeeinflussung des Gebiets nicht gegeben ist.

## 2.6 Bodenbeschaffenheit

Geologisch gehört das Untersuchungsgebiet zum tertiären Hügelland. Die tertiäre oder genauer obermiozäne Hangendserie der Oberen Süßwassermolasse wird im Allgemeinen aus einer Wechsellagerung von Sand, Schluff, Ton, Tonmergel und Fein- bis Mittelkies aufgebaut. Lokal können besonders beim Tonmergel Verhärtungen durch Kalkkonkretionen auftreten. Ferner kann der Sand auch als Sandstein ausgebildet sein.

Aus den Bohrungen des Baugrundgutachtens lässt sich bis zu einer Endteufe von bis zu 6m folgender Schichtaufbau des Bodens ableiten:

Ein 0,3 – 0,7 m mächtiger Oberbodenhorizont, darunter folgen ausgeprägt bindige, feinkornreiche Molasseablagerungen, die bis in Tiefen zwischen 2,9 m und 4,5 m reichen. Diese werden aus Wechsellagerungen von mehr oder weniger sandigen, lokal schwach kiesigen Schluffen (Bodengruppe UL-UM) und Sand-Schluffgemischen (Bodengruppen SU-SU\*) gebildet. An den Bohrpunkten folgen bis zur maximalen Endteufe bei 6,0 m unter GOK Sande. Diese werden aus schwach schluffigen Sanden der Bodengruppe SU gebildet.

Auf Höhe der Gründungssohlen ist mit sehr weichen bis weichen Molasseablagerungen zu rechnen. Die Böden sind stark setzungsempfindlich und für die Aufnahme von Bauwerkslasten nicht geeignet. Die Gründung der geplanten Gebäude kann nicht ohne weitere Maßnahmen erfolgen. Hierzu wird im Gutachten eine „schwimmende Gründung“, Ramppfähle oder eine Fundamenttieferführung mit einer sog. Brunnenschachtringründung empfohlen.

Versickerungseignung:

Laut Arbeitsblatt DWA-A 138 sind Böden zur Versickerung geeignet, wenn deren Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  im Bereich von  $1 \times 10^{-6}$  bis  $1 \times 10^{-3}$  m/s liegt. Gemäß dem geotechnischen Gutachten erfüllen die vorliegenden Böden diese Anforderung an sickerfähige Böden nicht in ausreichendem Maße, da bei den anstehenden bindigen Böden von  $k_f$ -Werten zwischen  $10^{-7}$  bis  $10^{-9}$  m/s auszugehen ist.

Jedoch ist eine Versickerung in den sandigen Schichten bei einem  $k_f$ -Wert von etwa  $10^{-5}$  möglich, hier kann über Rigolen oder Schächte eine Versickerung stattfinden.

## 2.7 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die 12. Flächennutzungsplan-Änderung ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung separat beigelegt. Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen. Weiterhin ist auch die ausführliche Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen und der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht dokumentiert. Im Umweltbericht ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und die Ermittlung des voraussichtlich erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs dargestellt. Die genauere Eingriffsermittlung und die Auswahl der Ausgleichsflächen erfolgt im Umweltbericht zum parallel ausliegenden Bebauungsplan. Dieser wird

aktuell erstellt und wird nach einer Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im nächsten Verfahrensschritt mit ausgelegt.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Bei Betrachtung der Gegebenheiten im Geltungsbereich kann aufgrund der bisherigen Nutzung und des im Rahmen der Flurbereinigung aufgebrauchten und somit anthropogen überprägten Bodens eine Gefährdung streng geschützter Tiere und Pflanzen ausgeschlossen werden. Der Rasen wird zu sportlichen Zwecken (Bolzplatz) verwendet oder ist bereits überbaut (Asphaltfläche für Stockbahn, Basketball mit Halfpipe im Westen und befestigter Spielplatz im Osten, Glascontainer im Südwesten). Es werden für die Baumaßnahmen 6 Bäume sowie kleinere Sträucher gerodet. Die Rodung wird im Bebauungsplan außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt. Im Vorfeld sind die Bäume auf Fledermausquartiere zu untersuchen und Risse oder Höhlen mit „one-way-Verschlässen“ zu verschließen.

Für die potenziell möglichen und vorgefundenen Vogelarten hat das Gebiet nur eine geringe bis untergeordnete Bedeutung. Sie sind nicht oder nur temporär geringfügig während der Bauphase betroffen, dies gilt auch für die Betriebsphase, da ausreichende Ausweichmöglichkeiten bestehen bzw. Ersatzpflanzungen für die gerodeten Bäume festgesetzt werden. Somit werden durch das Vorhaben keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Landshut, 24.07.2024

gez. Eckhard Emmel  
Stadtplaner, Landschaftsarchitekt

gez. Wira Faryma  
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

Anlage: Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur 12. Änderung des  
Flächennutzungsplans