



Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Schönbrunn – „Neubau Wohnen Kinder und Erwachsene“
Gemeinde Röhrmoos**

Gemeinde	Röhrmoos
Landkreis	Dachau
Regierungsbezirk	Oberbayern

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

Bearbeiter:

Wira Faryma, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK	4
1.1	Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
2.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
2.4	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	6
3	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	6
3.1	Lage, Größe, angrenzende Bereiche	6
3.2	Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand	7
3.3	Schutzgebiete und schutzwürdige Strukturen	8
3.4	Bodenbeschaffenheit	8
3.5	Grundwasser und Wasserverhältnisse	10
3.6	Altlasten und Kampfmittel	11
3.7	Denkmalschutz	11
4	PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG	12
4.1	Planungsziele	12
5	INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDUNGSPLANS	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Gebäudegestaltung	14
5.5	Erschließung und Verkehr	14
5.5.1	Verkehrerschließung	14
5.5.2	Ruhender Verkehr	14
5.6	Versorgung	15
5.6.1	Trink- und Brauchwasserversorgung	15
5.6.2	Brandschutz, Löschwasserversorgung	15
5.6.3	Elektrische Energieversorgung	15
5.6.4	Gasversorgung	16
5.6.5	Telekommunikation- und Fernseekabel	16
5.7	Abfallentsorgung	16
5.8	Wasserwirtschaft	16
5.8.1	Schmutzwasser	16

5.8.2	Niederschlagswasser	16
5.8.3	Hang-, Schicht- und Grundwasser	17
5.9	Immissionen- und Emissionen	17
5.10	Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung	18
5.11	Grünordnung	19
5.11.1	Öffentliche Grünflächen	19
5.11.2	Private Grundstücksflächen	19
5.12	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
5.13	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	20
6	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	21
7	STÄDTEBAULICHE DATEN, FLÄCHENBILANZ	21

1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK

1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Schönbrunn – Neubau Wohnen Kinder und Erwachsene“ ist der Bedarf an Wohnraum für Menschen mit geistigen und körperlichen Einschränkungen. Die bestehende Eselkoppel mit Stall im Süden der Fläche wird abgerissen und die Tiere an anderer Stelle untergebracht, die Bestandsbäume und das kleine Wäldchen sollen weitgehend erhalten bleiben.

Um die Entwicklung der Wohnanlagen in Schönbrunn zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, immissionsschutzfachliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Gemeinde Röhrmoos hat deshalb am 29.10.2025 die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Die im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen des relevanten Umgriffs sollen im Parallelverfahren als 13. Änderung des Flächennutzungsplans konform zum Bebauungsplan geändert und angepasst werden.

1.2 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Das BauGB räumt seit der Novellierung im Juni 2013 der Innenentwicklung in der städtebaulichen Entwicklung einen Vorrang ein. Zudem ist laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann.

Die Prüfung von Alternativstandorten hat im Rahmen des Flächennutzungsplans stattgefunden. Innenbereichspotenziale in der nötigen Flächengröße und vergleichbaren Synergieeffekten wie in Schönbrunn liegen nicht vor. Der gewählte Standort grenzt mit gut zwei Hektar Fläche an Schönbrunn und rundet die Siedlung nach Nordosten städtebaulich ab.

Die Beachtung des Anbindegebots wurde ebenfalls geprüft. Das Planungsgebiet ist im Süden und Westen bereits an Siedlungsteile der Ortschaft Schönbrunn angebunden. Von Norden grenzen die Flächen der Kläranlage an den Geltungsbereich an.

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

- unterschiedliche Einrichtungen des Franziskuswerks für Menschen mit Behinderungen gebündelt an einem Standort
- Einbindung in das bestehende soziale Umfeld durch Nähe, Barrierefreiheit und behindertengerechte Beläge
- Kurze Wege für die Hauptnutzer, die neuen Bewohner der geplanten betreuten Wohnanlagen zu den benachbarten Werkstätten, Schule, Cafeteria, Naherholung etc.

Die geplante Wohnanlage für Menschen mit geistigen und körperlichen Einschränkungen in der erforderlichen Größe und mit den gewünschten Synergieeffekten kann somit nur am geplanten Standort erfolgen.

Prüfung von Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich:

Es wurden zwei Varianten beleuchtet und geprüft. Hierbei ist vorgesehen durch bewusst großzügige Baugrenzen, Festlegungen und Baurecht möglichst viel Flexibilität für die benötigten Neubauten darzustellen. In der ersten Variante wurde überlegt, die Baugrenze so groß wie möglich darzustellen und dafür auch das kleine Wäldchen im Südosten zu roden, dies wurde jedoch aus unterschiedlichen Gründen (Budget, Naturschutz, benötigte Ausgleichsflächen) verworfen.

In der zweiten Variante wird das Wäldchen erhalten und die restliche Fläche mit drei Metern Abstand zu den umliegenden Wegen und Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Die großzügigen Baugrenzen ermöglichen unterschiedliche Gebäudeformen, so werden in der Objektplanung Varianten mit ringartiger Bebauung, Kettenhausbebauung und Zeilenbebauung geprüft.

Die Variantenbildung im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs ist dagegen durch bestehenden Parkplatz mit Baumpflanzungen und Erschließung stark eingeschränkt, sodass hier nur ein mehrgeschossiger Bau in Nordsüdrichtung zielführend erscheint.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Röhrmoos gehört laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) der Planungsregion 14 - München, an und liegt im Verdichtungsraum Dachau. Das nächstgelegene Mittelzentrum Dachau ist vom Planungsgebiet ca. 7 km (Luftlinie) entfernt.

Der Regionalplan stellt im Norden von Schönbrunn Biotopverbundsysteme und Wanderkorridore dar. Diese gehören zu den zeichnerisch erläuternden Darstellungen und können ein zusammenhängendes Netz von Lebensräumen zur Sicherung der Artenvielfalt darstellen. Für das Planungsgebiet sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Schönbrunn ist gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden, die Autobahn A 8 und die A 9 sind jeweils in etwa 15 km erreichbar, die Autobahn A 92 ist über die Anschlussstelle Unterschleißheim in ca. 11 km erreichbar. Ein S-Bahn-Anschluss an München besteht im Hauptort Röhrmoos in knapp 3 km Entfernung. Eine Bushaltestelle mit Buslinien Richtung Röhrmoos, Markt Indersdorf, Lohhof und Unterschleißheim besteht am südlichen Ortseingang. Innerörtlich ist das Plangebiet über die Privatstraßen Raphaelweg und Werkstättenweg an die öffentliche Straße Kaiserstraße und anschließend an die Kreisstraße DAH 3 Schönbrunner Straße regional angebunden.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Röhrmoos als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem überlagert die Schraffur „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“ den Geltungsbereich. Die südliche Teilfläche wird als sonstige Grünfläche dargestellt. Hier besteht eine Koppel mit Stall für Esel und ein kleines Wäldchen. Entlang des Raphaelwegs ist eine Baumreihe dargestellt, die jedoch tatsächlich nur lückenhaft und mit kleinen, stark zurückgeschnittenen Bäumen vorhanden ist. Südlich und westlich grenzen weitere Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim und barrierefreies Wohnen“ an das Planungsgebiet, im Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen, weiter im Süden liegen Wohnbauflächen.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos,
Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans gestrichelt umrandet, unmaßstäblich

Die Inhalte der derzeitigen Flächennutzungsplanung stehen der geplanten Entwicklung entgegen. Der Flächennutzungsplan wird deshalb mit einer 13. Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Prüfung der Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Prüfwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 (Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird) des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVP-pflichtige Vorhaben) von 20.000 m² zulässiger Grundfläche (Grundstücksflächen gesamt ohne Wege und zu erhaltendes Gehölz ca. 25.784 m² x 0,6 zulässige GRZ = 15.470 m²) nicht erreicht und somit besteht keine Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung nach § 7 UVPG für den Bebauungsplan. Da im Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan ein begleitender Umweltbericht als Teil der Begründung (= Umweltprüfung) nach den Vorschriften des BauGB erstellt wird, ist keine eigenständige Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG durchzuführen (§ 50 Abs. 1 UVPG).

2.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche

Das Planungsgebiet liegt östlich von Röhrmoos am Ortsrand im Nordosten der Ortschaft Schönbrunn. In ca. 200m Entfernung in nördlicher Richtung verläuft der Laffgraben. Der Geltungsbereich ist über den Raphaelweg und den Werkstättenweg an die Kreisstraße DAH3 „Schönbrunner Straße“ angeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flur-Nummern:

Gemarkung Schönbrunn,

<u>Flur Nr.</u>	<u>derzeitige Nutzung</u>
- 8	Teilfläche Eselgehege mit Stall, Wäldchen, Raphaelweg, Pflwegeweg, Grünland
- 418/20	Teilfläche Grünland
- 418/23	Teilfläche Grünland, Parkplatz und Bestandsbäume
- 418/24	Raphaelweg
- 451	Teilfläche Grünland, Weg, Acker

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca.30.963 m².



Abb. 2: Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans, weiß umrandet, unmaßstäblich,
Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Aufrufdatum 22.04.2025,
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- landwirtschaftliche Flächen im Norden (Grünland) und Osten (Acker),
- Sonderbauflächen im Süden und Westen mit einer Sonderschule, Wohngebäuden, großzügigen Gärten
- ehemalige Kläranlage im Norden, jetzt Löschteich

Bewertung der angrenzenden Bereiche

Landwirtschaftliche Flächen (Außenbereich):

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Ackerland und Grünland bewirtschaftet. Bedenkliche negative Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

Sondergebiete

Negative Auswirkungen auf die Sondergebiete im Süden und Westen des Geltungsbereichs durch die geplanten Einrichtungen sind nicht zu erwarten.

3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet gehört zum tertiären Hügelland und liegt in der naturräumlichen Einheit des Donau-Isar-Hügellands (062).

Das Gelände neigt sich von Südwesten nach Nordosten. Im Geltungsbereich liegt der höchste Punkt im Raphaelweg bei 484,20 m_{NHN} und der niedrigste im Nordosten, östlich der Klärbecken bei 475,62 m

üNHN 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% und ist somit grundsätzlich auch für Menschen mit körperlichen Einschränkungen überwindbar.

Das Planungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet und ist abgesehen von einem Parkplatz für ca. 26 Stellplätze, dem Eselgehege mit Stall und versiegelter Arbeitsfläche und Vorplatz unbebaut. Der Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beschränkt sich auf wenige Teilbereiche:

- Eine Baumreihe um den Parkplatz im Nordwesten
- entlang des Raphaelwegs besteht eine lückige Baumreihe aus stark beschnittenen Bäumen,
- im Südosten liegt ein kleines Wäldchen mit ca. 2.000 m² Fläche und zwei Schneisen worin Leitungen verlaufen,
- angrenzend an das Wäldchen stehen ein schiefer, etwa mittelalter Apfelbaum und eine etwa 80 Jahre alte Linde auf der Eselkoppel,
- südlich des Stalls stehen ein extrem zurückgeschnittener Baum und ein mehrstämmiger Baum entlang des Zauns.

Zudem befindet sich eine das Landschaftsbild prägende Baumreihe nördlich angrenzend, direkt außerhalb des Geltungsbereichs. Weitere Gehölzstrukturen grenzen im Nordwesten und Südosten an. Diese Strukturen werden erhalten. Die Grünlandflächen im Geltungsbereich sowie die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind relativ frei von Gehölzbestand. Entlang der Flurwege und Gräben bestehen teilweise Gehölzstrukturen. nördlich des Laffgrabens besteht das Biotop Nr. 7634-0035-001, Feuchtwald am Laffgraben.

3.3 Schutzgebiete und schutzwürdige Strukturen

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

An der Amper in ca. 4 km östlicher Richtung ist das FFH-Gebiet Ampertal gelegen, sowie das Landschaftsschutzgebiet "Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos". Diese werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Nördlich am Laffgraben in ca. 220m Entfernung befindet sich das Biotop mit der Nummer: 7634-0035-001 und der Beschreibung: „Feuchtwald am Laffgraben“.

Die o.g. Biotope werden von der Planung nicht berührt.

Im ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) des Landkreises Dachau finden sich für das Gebiet keine Vorgaben oder Hinweise, auch zählt der Bereich nicht zu einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes. Allerdings wird für den Bereich entlang des Laffgrabens nördlich des Geltungsbereichs ein Schwerpunktgebiet „Niedermoorbereich im Tertiärhügelland“ dargestellt.

3.4 Bodenbeschaffenheit

Bodenverhältnisse

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern 1: 25.000 liegt das Bauvorhaben im Bereich tertiärer Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse, der sogenannten Hangendserie, die jedoch teilweise auch mit Lößlehen überdeckt sein können. Insofern ist oberflächennah mit bedingt tragfähigen Böden zu rechnen. Erfahrungsgemäß nimmt bei den tertiären Ablagerungen die Tragfähigkeit mit der Tiefe zu. Es ist mit Hang- bzw. Schichtwasservorkommen zu rechnen.

Für den Bebauungsplan liegt ein ergänzendes ingenieurgeologisches Gutachten des Grundbaulabor Aichach, Aichach, vom 06.12.2024 (Az. 2410413) vor. Aus den Bohrungen folgert das Baugrundgutachten Folgendes (Auszüge):

Die Baugrundverhältnisse stellen sich insgesamt sehr heterogen dar. Unter dem bis zu 50 cm dicken, häufig aufgefüllten Oberboden ist in einigen Bereichen mit bis zu 1,5 m mächtigen Auffüllungen zu rechnen, wobei sich hier gemischtkörnige Auffüllungen und feinkörnige Auffüllungen unterscheiden lassen. Die Untersuchungen lassen nicht darauf schließen, dass die Auffüllungen sowohl hinsichtlich der Ausdehnung als auch hinsichtlich der Schichtmächtigkeit horizontbeständig sind. Teilweise sind auch keine Auffüllungen angetroffen worden.

Bei den gemischtkörnigen Auffüllungen handelt es sich um schluffige oder stark schluffige Sande, die teilweise auch organische Beimengungen aufweisen. Diese Böden sind sehr wasser- und sehr frostempfindlich, bei lockerer bis allenfalls mitteldichter Lagerung gemäß den Ergebnissen der Rammsondierungen sind sie mittel bis stark zusammendrückbar und besitzen eine mittlere Scherfestigkeit. Sie sind gemäß DIN 18 300 einem Homogenbereich B1 zuzuordnen. Steine wurden nicht festgestellt. Der organische Anteil wird mit < 7,5 M.-% abgeschätzt. Die Lagerungsdichte D liegt zwischen 0,4 und 0,55.

Die feinkörnigen Auffüllungen sind bodenmechanisch als sandige oder stark sandige Schluffe meist steifer, teilweise auch weicher Konsistenz anzusprechen, die auch Ziegelspuren enthalten. Diese Böden sind ebenfalls sehr wasser- und sehr frostempfindlich, stark zusammendrückbar und besitzen nur eine mittlere Scherfestigkeit. Sie sind einem Homogenbereich B2 zuzuordnen. Steine wurden nicht festgestellt. Der organische Anteil wird sehr grob mit < 5 M.-% abgeschätzt. Die Konsistenzzahl IC liegt zwischen 0,6 und 0,85.

Da die Auffüllungen auch Bauschutt wie z. B. Ziegelreste enthalten, sind diese beim Aushub von den natürlich gewachsenen Böden zu separieren.

Die tertiären Sande sind bodenmechanisch als schwach schluffig oder schluffig, schichtweise auch als stark schluffig anzusprechen. Sie sind somit mittel oder sehr frostempfindlich und können insbesondere bei höheren Feinkornanteilen auch sehr wasserempfindlich sein. Auf der Grundlage der Rammsondierungen beurteilt sind sie in den obersten Schichthorizonten locker bis mitteldicht, darunter dann mitteldicht, teilweise auch dicht gelagert. Sie sind somit mäßig bis mittel zusammendrückbar und besitzen eine mittlere bis hohe Scherfestigkeit. Sie sind einem Homogenbereich B3 zuzuordnen. Steine und organische Anteile wurden nicht festgestellt. Die Lagerungsdichte D liegt zwischen 0,3 und 0,8.

Die tertiären Tone und Schluffe sind bodenmechanisch meist als feinsandig, teilweise auch als stark feinsandig anzusprechen. Sie sind somit sehr wasser- und sehr frostempfindlich. Sie besitzen in den obersten Schichthorizonten meist eine weiche oder steife, in größerer Tiefe auch eine steife oder halbfeste Konsistenz. Sie sind somit je nach Konsistenz mäßig bis mittel zusammendrückbar und besitzen eine mittlere, bei halbfester Konsistenz auch eine hohe Scherfestigkeit. Sie sind einem Homogenbereich B4 zuzuordnen. Steine und organische Anteile wurden nicht festgestellt. Die Konsistenzzahl IC liegt zwischen 0,7 und teilweise > 1,0.

Folgende Bodenarten nennt das Gutachten: gemischtkörnige Auffüllungen, feinkörnige Auffüllungen, Sande, Tone und Schluffe. Diesen wird jeweils die Frostempfindlichkeitsklasse F2 bis F3 zugeordnet.

Die Durchlässigkeitsbeiwerte der Sande können schichtweise – je nach Feinkornanteil – stark streuen, wobei von dem angegebenen Mittelwert Abweichungen von mehr als einer Zehnerpotenz nach unten und oben möglich sind (siehe Ergebnisse der Laborversuche).

Nach den Einmessungen der Grundwasserstände kann davon ausgegangen werden, dass die Sande einen Grundwasserleiter darstellen, wobei die Fließrichtung nahezu nach Norden ausgerichtet ist. Die Stichtagsmessung zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten ergab beim Wohnheim für Erwachsene einen mittleren Grundwasserspiegel in etwa auf Höhenkote 475,5 m NHN und beim Wohnheim für Kinder und Jugendliche in etwa bei 473,8 m NHN. Genaue Angaben über mögliche Grundwasserspiegel sind ohne langfristig beobachtete Grundwassermessstellen im Bereich der beiden Baufelder nicht möglich. Da in beiden Baufeldern eher aufgeschüttet als abgetragen wird, ist aufgrund der Tiefenlage dieser Grundwasservorkommen eine Beeinflussung der Baumaßnahme nicht zu erwarten. Nicht ganz auszuschließen sind jedoch aufgrund der heterogenen Deckschichten Schichtwasservorkommen, die dann gezielt gefasst und abgeleitet werden müssten, um ein Aufweichen der Aushubsohlen zu vermeiden.

Die obersten Schichthorizonte sind meist nur begrenzt tragfähig. Durch die teilweise sehr hohen Geländeanschlüpfungen von mehr als 2 m ist mit langfristigen Setzungen im Rahmen der Konsolidation zu rechnen. Nach dem Abschieben des Oberbodens empfiehlt es sich, die Schluffe weicher Konsistenz auszubauen, wobei die Ausbautiefe auf 50 cm beschränkt werden kann. Für etwaig nötige Anschüttungen sind Kiese lagenweise einzubauen und sehr sorgfältig zu verdichten. Aufgrund der Beschaffenheiten des Bodens ist mit langfristigen Setzungen und Verformungen zu rechnen. Der Einbau der Gründungselemente sollte erst nach Abklingen der Verformungen vorgenommen werden, wobei hier sehr grob aufgrund der geringen Durchlässigkeitseigenschaften der Schluffe von Konsolidierungszeiten von ca. drei bis sechs Monaten ausgegangen werden kann. Generell bieten sich hier Untergrundverbessernde Maßnahmen wie z. B. die Gründung auf Rüttelstopfsäulen oder auf Zement gebundenen Sandsäulen an. Nach den Baugrunduntersuchungen ist mit Säulenlängen von ca. 3 m bis 7 m zu

rechnen. Weitere Gründungsmöglichkeiten sind denkbar. Für zusätzliche technische Informationen ist das Gutachten hinzuzuziehen.

Die auszuhebenden Materialien sind vor Ort oder in einem zugelassenen Zwischenlager aufzuhalten, gemäß LAGA PN98:2019-05 zu beproben und Deklarationsuntersuchungen durchzuführen. Die Auffüllungen mit Fremdbestandteilen sind hierbei zu separieren, es handelt sich vorliegend nicht um unbedenklichen Bodenaushub im Sinne der DIN 19731:2023-10. Nutzungsbedingte oder geogene Schadstoffbelastungen können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden und sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Oberboden:

In den Bohrungen wurde ein etwa 0,3 m bis 0,5 m mächtiger Oberboden angetroffen. Teilweise liegen gewachsene, teilweise Auffüllböden vor. In beiden Fällen weisen die Bohrprofile Substrate von stark sandig über sandig und schluffig bis stark schluffig vor und beinhalten teilweise organische Substanzen. Sie sind frostempfindlich und setzungsempfindlich. Die Auffüllböden müssen beprobt werden, bevor sie entsorgt werden können.

Weitere technische Hinweise können dem Baugrundgutachten entnommen werden.

Das Baugrundgutachten liegt in der Gemeinde vor und kann eingesehen werden.

Versickerungsfähigkeit

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

3.5 Grundwasser und Wasserverhältnisse

Schutzgebiete, Oberflächenwässer

In der Nordhälfte des Geltungsbereichs wurde das Grundwasser bzw. Schichtwasser in Tiefen von 3,25 m bis 3,48 m eingemessen, 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.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereichen. Grundsätzlich kann jedoch bei längerer nasser Witterung das Auftreten von Staunässe bzw. Schichtwasser nicht ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Weiter bestehen auch keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung. Das nächste Oberflächengewässer ist der Laffgraben in ca. 200m Entfernung in nördlicher Richtung.

Grund-, Schicht- bzw. Sickerwasser

Das vorliegende Baugrundgutachten stellte an den Aufschlusspunkten zum Untersuchungszeitpunkt Grund- bzw. Schichtwasser in Tiefen von 3,25 m bis 3,48 m fest, 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.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereichen. Grundsätzlich kann jedoch bei längerer nasser Witterung das Auftreten von Staunässe bzw. Schichtwasser nicht ausgeschlossen werden.

Überschwemmungsgefährdung

Laut Auswertung des Umwelt Atlas Bayern sind für das Planungsgebiet keine Überschwemmungsgebiete oder wassersensiblen Bereiche zu verzeichnen. Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Allerdings grenzen wassersensible Bereiche nördlich entlang des Laffgrabens bis zu den Klärbecken an.

Da im vorliegenden Fall der Untergrund kaum versickerungsfähig ist, kann sich Staunässe oder Schichtwasser bilden. Es ist auch denkbar, dass bei Starkregenereignissen nach der Sättigung des Oberbodens, das Niederschlagswasser oberflächlich Richtung Norden und Nordosten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abläuft. In der nachrangigen Planung sollen diese Punkte bei der Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt werden.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

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. 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 fachtechnische Aushubüberwachung mit Separierung und Beprobung des Auffüllmaterials erforderlich. Die Vorgaben der BBodSchV (Stand: 08.2023) sind zu beachten.

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. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

3.7 Denkmalschutz

Laut der aktuellen Auswertung des BayernAtlas – Planen und Bauen, Denkmaldaten - sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmale dargestellt. Folgende Bau- und Bodendenkmale sind jedoch in der näheren Umgebung verzeichnet:

D-1-74-141-25	Kath. Filialkirche Hl. Kreuz, Zentralbau von J. B. Gunetzhainer, 1723/24; mit Ausstattung. (ca. 360m westlich)
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)
D-1-74-141-26	Ehem. Schloß, jetzt Krankenanstalt, erbaut 1688 - Schloßkapelle 1862, Erweiterungsbauten 19./20. Jh. (ca. 380m westlich)
D-1-74-141-27	Mariensäule, bez. 1724; vor dem Schloss. (ca. 380m westlich)
D-1-74-141-24	Kath. Filialkirche St. Peter und Paul, Saalbau mit eingezogenem, halbrund geschlossenem Chor, an der Südseite Turm mit Oktogon und Zwiebelhaube, 1735 ff. von Gregor Glonner und Michael Pröbstl errichtet; mit Ausstattung. (knapp 700m nordöstlich)
D-1-7634-0137	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Peter und Paul in Rudelzhofen und ihrer Vorgängerbauten. (knapp 700m nordöstlich)
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-1-7634-0001 Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. (ca. 1,2m südlich)

D-1-7635-0335 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. (ca. 1,25km östlich)

Diese Denkmale sind durch die Planungsänderung nicht berührt. Im unbelaubten Zustand sind die Turmspitzen Hl. Kreuz und St. Joseph aus Teilen des Raphaelwegs zu sehen. Allerdings besteht keine ungehinderte Sicht aufgrund der Bebauung und des Baumbestands. Durch die geplante Entwicklung wird sich die Situation nicht verschlechtern.

Eine Denkmalvermutung im Geltungsbereich ist als sehr gering anzunehmen da Auffüllböden vorliegen.

Sollten trotzdem bei nachfolgenden Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, so wird darauf verwiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Außenstelle München) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dachau) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG unterliegen.

Auszug aus Art. 8 BayDschG: Auffinden von Bodendenkmälern:

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG

4.1 Planungsziele

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplans entnommen werden. Maßgebend ist der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuelle Stand der gesetzlichen Grundlagen, dieser entspricht den aktuellen baulichen Ansprüchen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Ausweisung von Sondergebietsflächen für Wohnanlagen für pflegebedürftige Menschen und für Personal, sowie für zugehörige Nutzungen, wie beispielsweise eine Mensa oder Kinderbetreuung. Zudem sind gemeinsame Stellplätze für alle Nutzungen notwendig. Es ist zudem geplant, eine Zentralküche für ganz Schönbrunn im Geltungsbereich anzusiedeln.

Ein weiteres Ziel ist ein ausreichend hoher Grünflächenanteil für attraktive Freiflächen und zur Schaffung eines wirksamen Grüngerüsts als Rahmenkulisse und Ortsrandbegrünung. In dem Zuge wird das Feldgehölz im Südosten der Fläche erhalten. Um die bestehende landschaftsbildprägende Baumgruppe im Norden direkt angrenzend an den Geltungsbereich zu schützen, wird mit der Baugrenze zum Kronentraufbereich (entsprechend des Luftbilds von 2025, Abb. 2) zusätzlich 1,5m Abstand eingehalten.

Es ist anzunehmen, dass keine Immissionsbelange durch die Planung berührt werden, ein Gutachten ist nicht veranlasst.

Die Erschließung des Geländes erfolgt über den bestehenden, westlich im Geltungsbereich verlaufenden Raphaelweg, eine private Straße welche über den Werkstättenweg und die Kaiserstraße an die südlich liegende Kreisstraße DAH3 „Schönbrunner Straße“ anknüpft. Die nächste ÖPNV-Haltestelle ist in ca. 650m südlich in der Kaiserstraße gelegen. Da für die geplanten Nutzungen strenge Auflagen in verschiedenen Bereichen gelten und weitere Auflagen für die Beantragung von Fördermitteln zu beachten sind, soll der vorliegende Bebauungsplan nur die Randbedingungen regeln und viel Flexibilität ermöglichen.

Die bestehende Baumreihe im Norden sowie das kleine Wäldchen im Süden sind zu erhalten. Zu den Gehölzen sind insbesondere während der Bauphase ausreichende Abstände einzuhalten, um ihr Überleben zu sichern. Empfehlenswert ist jeweils mind. den Kronentraufbereich plus 1,5m Abstand zu halten.

Einfacher Bebauungsplan

Da im Geltungsbereich abgesehen vom gemeindlichen Kanal sowie externen Spartenträgern die Erschließung privat geregelt ist (auch der Raphaelweg ist ein Privatweg) kann kein qualifizierter,

sondern ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Dies bedeutet für die nachfolgenden Bauvorhaben, dass diese, auch die von Nebenanlagen, nicht im Genehmigungsverfahren erfolgen können. Eine Genehmigungsfreistellung ist ausschließlich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans möglich.

5 INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDUNGSPLANS

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auswahl der Baugebietskategorie

Die gesamte Fläche im Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Pflegeheim und barrierefreies Wohnen“ festgesetzt. Zulässig sind dabei unter anderem Alten- / Pflegeheime, Wohnanlagen für betreutes Wohnen, Wohnungen für Personal, zugehörige Gebäude für Kantine / Mensa, welche auch andere Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereichs beliefern dürfen, Kindertagesstätte, Kindergarten und Kinderbetreuung. Auch andere Nutzungen, die den festgesetzten Hauptnutzungen dienen, wie Aufenthaltsräume, Frisör, Kiosk, Café, Apotheke sowie technische Gebäude sind zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugrenzen und Geschosse

Im Geltungsbereich werden großflächige Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen sind die geplanten Hochbauten zu integrieren. Die Baugrenzen werden bewusst großzügig dimensioniert, um möglichst flexibel planen zu können.

Die Höhenentwicklung ist auf maximal 2 Geschosse begrenzt, was der Ortsrandlage Rechnung trägt.

Eine Vermaßung der Bauräume auf dem Plan ist als Hinweis dargestellt.

Zulässige Wandhöhen

Für die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut auf eine maximale absolute Höhe begrenzt. Für Gebäude im Norden des Geltungsbereichs beträgt diese 488 Meter über Normalhöhennull, im Süden beträgt sie 492 Meter über Normalhöhennull.

Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige GRZ wird auf max. 0,6 festgelegt. Diese max. mögliche GRZ 0,6 entspricht dabei den GRZ-Werten für besondere Wohngebiete oder Dorf-/Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO, und wird für die Situation als angemessen und im Zusammenhang mit den angrenzenden Sondergebieten als gestalterisch verträglich eingestuft.

Die festgesetzten Maßnahmen

- extensive Dachbegrünung der Flach- bzw. Pultdächer,
- der Grünflächenanteil und die Festlegung einer Mindestanzahl an Bäumen,
- und die Festlegungen zu den Belägen

sind bei der geplanten Konzeption wesentliche Vermeidungsmaßnahmen und wichtige Bausteine zur Minimierung der Versiegelungssituation.

Zulässige Geschossfläche

Eine GFZ wird nicht festgelegt.

5.3 Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Da ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden soll, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Innerhalb der nordwestlichen Baugrenze ist lediglich die offene Bauweise möglich, da die maximal mögliche Gebäudelänge bei 48 m liegt. In der größeren, östlichen Baugrenze wäre auch eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m möglich.

Abstandsflächen

Im Bebauungsplan werden die Abstandsflächen abweichend zu Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO gemäß der in Röhrmoos geltenden Abstandsflächensatzung explizit festgesetzt. Da die Baugrenze großzügig gestaltet ist, bildet sie nicht die zu erwartenden Abstandsflächen ab. Diese sind im Rahmen der

nachrangigen Planung entsprechend der Satzung zu berechnen und gegenüber der Nachbarbebauung und innerhalb des sonstigen Sondergebiets einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster auf den Grundstücken sind so großzügig wie möglich gewählt, um ein hohes Maß an Flexibilität und Gestaltungsfreiraum für die geplanten Nutzungen zu gewährleisten. Zudem ermöglicht die großzügige Führung der Baugrenzen bei günstiger Baukörperplatzierung eine ideale Belichtung als Voraussetzung für Solartechnik und Photovoltaik und gute Arbeits-, Wohn- und Aufenthaltsbedingungen.

Die festgesetzten Baugrenzen sind so gewählt, dass für die baulichen Erfordernisse sowie die Anforderungen des Schallschutzes und der Grundrissgestaltung ausreichende Gebäudetiefen verwirklicht werden können.

Nebenanlagen

Nebenanlagen für die Unterbringung von Stellplätzen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Fahrrädern, Abfallbehältern und Gerätehausmodule sind innerhalb der Baugrenzen für Nebenanlagen zugelassen. Diese sind absichtlich sehr großzügig festgesetzt. All diese Nutzungen sind auch innerhalb der Baugrenzen für die Hochbauten zulässig. Bei der Planung der Nebenanlagen ist auf die Einhaltung der jeweils festgesetzten GRZ zu achten. Diese kann für Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.

Baubeschränkungszone

Im Geltungsbereich liegen ausschließlich private Straßen welche nicht mit Baubeschränkungszone belegt sind. Auch andere Baubeschränkungszone bestehen nicht.

5.4 Gebäudegestaltung

Zur Gebäudegestaltung werden Festsetzungen zu Dachneigung, Dachform und zulässige Materialien zur Dachdeckung bzw. Dachbegrünung und Dachgärten, der Zulässigkeit von technischen Aufbauten und der Zulässigkeit von Photovoltaikelementen zur Fassadengestaltung getroffen, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Bauten in das bestehende Siedlungsbild einfügen. Dies trägt zu einer stimmigen Dachlandschaft und zu verträglichen Gesamthöhen bei.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads wird eine extensive Dachbegrünung für Pult- und Flachdächer festgesetzt. Die Begrünung der Dächer hat zwei Ziele. Zum einen soll die Begrünung zu einem gedrosselten Abfluss von Niederschlagswasser führen und sich zum anderen klimatisch günstig auswirken.

5.5 Erschließung und Verkehr

5.5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Geländes erfolgt über den Raphaelweg, eine Privatstraße welche im Süden von Schönbrunn, über den Werkstättenweg und die Kaiserstraße an die Schönbrunner Straße (DAH3) anbindet.

Zudem ist eine Bushaltestelle in 600 m Entfernung am südlichen Ortseingang fußläufig erreichbar.

Eine Verbreiterung des Raphaelwegs auf 6,50 m ist geplant um das steigende Verkehrsaufkommen sowie Lieferverkehr von und zur geplanten Großküche aufnehmen zu können. Es ist mit einem Zuwachs an LKW-, PKW-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr zu rechnen. Der bestehende Flurweg im Osten des Geltungsbereichs kann ebenfalls auf 5 m verbreitert werden, sollte dies erforderlich werden.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Die Anbindung für den ruhenden Verkehr erfolgt von Süden ebenfalls vom Raphaelweg aus. Flächen für den ruhenden Verkehr sind zusätzlich zu den Baugrenzen auch in den Baugrenzen für Nebenanlagen zulässig. Im Nordwesten, westlich der geplanten Großküche sind großzügige Baugrenzen für Nebenanlagen dargestellt, welche als Parkplatz genutzt werden können. Drei der Bestandsbäume wurden auf einer Leitung gepflanzt und müssen vermutlich entfernt werden. In diesem Bereich kann der Parkplatz bei Bedarf erweitert werden. Andere Nebenanlagen sind jedoch ebenfalls zulässig und denkbar. Weitere Baugrenzen für Stellplätze sind entlang des Raphaelwegs als Parkplatz-Taschen zwischen den geplanten straßenbegleitenden Bäumen zulässig.

Für die Gemeinde Röhrmoos gibt es eine „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablöse der Gemeinde Röhrmoos“, welche die benötigten Stellplätze je Nutzung und Gebäudetyp vorgibt. Sie ist für die Planung und Berechnung der benötigten Stellplätze heranzuziehen und die Stellplätze entsprechend der Satzung in der nachrangigen Planung nachzuweisen.

Fahrrad-Stellplätze

Da die Stellplatz-Satzung der Gemeinde hierzu keine Aussagen trifft, empfiehlt es sich für die privaten Fahrrad-Stellplätze, sich an bereits bewährten und vergleichbaren Verordnungen und Richtzahlen zu orientieren (z.B. FabS - Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt München oder Richtzahlenliste nach BayBO).

Alle genannten Stellplätze können innerhalb der Baugrenzen bzw. der großzügigen Baugrenzen für Nebenanlagen umgesetzt werden.

5.6 Versorgung

Bestehende oberirdische Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

5.6.1 Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets mit Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasser wird über den Zweckverband Altogruppe bereitgestellt. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch die bestehenden Versorgungstrassen erfolgen. Für die Löschwasserversorgung wird voraussichtlich ein neuer Hydrant erforderlich. Die genaue Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung durch das Franziskuswerk. Zur Trink- und Brauchwasserversorgung hat sich der Antragsteller zur Planung und Abstimmung der Erschließung in diesem Bereich frühzeitig mit dem Zweckverband in Verbindung zu setzen.

5.6.2 Brandschutz, Löschwasserversorgung

Der Brandschutz wird durch die örtliche freiwillige Feuerwehr Schönbrunn sichergestellt. Die Wehr ist technisch gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang übernehmen. Entsprechend der Auskunft der Kreisbrandinspektion ist eine Rettung bezogen auf 3 Stockwerke mit einer maximalen Brüstungshöhe ab OK Gelände bis 8,00m Höhe möglich. Im Rahmen der nachfolgenden Planung ist eine objektbezogene Brandschutzprüfung durchzuführen.

Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 erscheint aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die bereits bestehende Wasserversorgung gewährleistet. Demnach können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Mehrere Entnahmestelle von Löschwasser bestehen bereits im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs: Am Nordwesteck des Schulgrundstücks, welches südlich an den Geltungsbereich angrenzt, besteht ein Hydrant, nördlich angrenzend im Bereich des ehemaligen Klärwerks und nordwestlich des Geltungsbereichs im Freibad bestehen Löschwasserteiche. Im Geltungsbereich selbst ist bisher keine Entnahmestelle vorhanden.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierzu ist es erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

In der nachrangigen Erschließungsplanung sind die dafür evtl. erforderlichen Maßnahmen zu klären und zu konzipieren. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten, müssen entsprechend DIN 14090 ausgeführt werden.

5.6.3 Elektrische Energieversorgung

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Bayernwerk Netz. Die Erstellung des erforderlichen Leitungsnetzes und die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert. Alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Netzanlagen gefährden, sind zu unterlassen. Des Weiteren dürfen die

Kabelleitungen nicht überbaut werden. Falls nötig, werden im Zuge der Erschließung die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers umverlegt.

Evtl. Änderungen oder Anschlüsse sind rechtzeitig mit dem Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanungen zu führen.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Die Standardschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

5.6.4 Gasversorgung

Das Planungsgebiet liegt im Versorgungsbereich der Energienetze Bayern. Es kann auf kurzem Weg an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

5.6.5 Telekommunikation- und Fernseekabel

Im Plangebiet verlaufen Telekommunikationstrassen der Deutschen Telekom. An diese kann auf kurzem Wege angeschlossen werden. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und nicht zu überbauen. Vorhandene Überdeckungen sind zu beachten und dürfen nicht verringert werden. Evtl. Änderungen oder Anschlüsse sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern im Rahmen der Objektplanungen zu führen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sollten aus funktionalen und städtebaulichen Gründen die erforderlichen Versorgungskabel für Telekommunikation unterirdisch eingebaut werden. Die Erschließungsmöglichkeit hinsichtlich der Breitbandtechnikaspekte ist in der nachrangigen Erschließungsplanung zu klären.

5.7 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt. Die Grundstücke können an den Abholtagen von den Abfallentsorgungsfahrzeugen gut angeordnet und genutzt werden.

5.8 Wasserwirtschaft

Laut BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser durch die Gemeinde sicherzustellen.

5.8.1 Schmutzwasser

Die Entsorgung und Ableitung der anfallenden Schmutzwässer erfolgt im Mischsystem, mit Anschluss an das bestehende Leitungssystem der öffentlichen Kanalisation.

Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung hat die Gemeinde Röhrmoos die hydraulische Auslastung der Kanalisation und die vereinbarten Auslegungskapazitäten an die Kläranlage hinsichtlich der bestehenden und geplanten Einwohnergleichwerte überprüft. Daraus ergibt sich, dass die bestehenden und vereinbarten Anschlusskapazitäten an die Kläranlage noch ausreichend bemessen sind, um das zu erwartende Schmutzwasser aus der geplanten Flächennutzung ordnungsgemäß zu verarbeiten. Außerdem wird ab 2026 eine neue wasserrechtliche Genehmigung für das Abwassersystem der Gemeinde inkl. Kläranlage benötigt. Bereits ab 2025 erfolgen hierzu Neuberechnungen und anschließend erforderliche Sanierungen bzw. Nachbesserungen.

5.8.2 Niederschlagswasser

Entsprechend des vorliegenden Bodengutachtens, ist eine Versickerung im Geltungsbereich technisch nicht möglich. Die Dachflächen von Flachdächern sind zu begrünen und können zugleich als Retentionsraum für Niederschlagswasser genutzt werden. Auf diese Weise kann die Schmutzwasser-Kanalisation entlastet werden.

Laut Arbeitsblatt DWA-A 138 sind Böden zur Versickerung geeignet, wenn deren Durchlässigkeitsbeiwert k_f im Bereich von 1×10^{-6} bis 1×10^{-3} m/s liegt. Gemäß dem geotechnischen Gutachten erfüllen die vorliegenden Böden diese Anforderung an sickerfähige Böden jedoch nicht. Die gemessenen Durchlässigkeitsbeiwerte liegen zwischen 5×10^{-6} und $< 1 \times 10^{-7}$. Auszug aus dem Gutachten: *Die Durchlässigkeitsbeiwerte der Sande können schichtweise – je nach Feinkornanteil – stark streuen, wobei von dem angegebenen Mittelwert Abweichungen von mehr als einer Zehnerpotenz nach unten und oben möglich sind (siehe Ergebnisse der Laborversuche). Nach den Einmessungen der Grundwasserstände kann davon ausgegangen werden, dass die Sande einen Grundwasserleiter darstellen, wobei die Fließrichtung nahezu nach Norden ausgerichtet ist. Die Stichtagsmessung zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten ergab beim Wohnheim für Erwachsene einen mittleren Grundwasserspiegel in etwa auf Höhenkote 475,5 m NHN und beim Wohnheim für Kinder und Jugendliche in etwa bei 473,8 m NHN. Genaue Angaben über mögliche Grundwasserspiegel sind ohne langfristig beobachtete Grundwassermessstellen im Bereich der beiden Baufelder nicht möglich. Da in beiden Baufeldern eher aufgeschüttet als abgetragen wird, ist aufgrund der Tiefenlage dieser Grundwasservorkommen eine Beeinflussung der Baumaßnahme nicht zu erwarten.*

Daher ist eine Versickerung technisch nicht möglich und kann somit nicht festgesetzt werden. Es empfiehlt sich bei den weiteren Planungen ein detaillierteres Konzept zum Niederschlagswassermanagement zu erarbeiten.

5.8.3 Hang-, Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Für Unterkellerungen, Untergeschosse oder Tiefgarage wird deshalb empfohlen, die Ausführung mit dichten und auftriebssicheren Wannen im konkreten Einzelfall zu prüfen und ggf. auszubilden. In diesem Fall wird empfohlen die obersten 50 cm der Schluffe auszutauschen. Außerdem kann aufgrund der heterogen vorliegenden Deckschichten ein Auftreten von Schichtwasser nicht ausgeschlossen, welches dann gezielt gefasst und abgeleitet werden müsste um ein Aufweichen der Aushubsohlen zu vermeiden.

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im vereinfachten Verfahren erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Dachau wird empfohlen.

5.9 Immissionen- und Emissionen

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Schallschutz

Zum vorliegenden Zeitpunkt ist das Erstellen eines Schallgutachtens nicht veranlasst. Die umliegenden Nutzungen stören die geplanten Nutzungen voraussichtlich nicht, sowie andersherum. Die südlich angrenzende Schule ist mit eventuell hervorgerufenem Lärm durch Kinderspiel zu dulden.

Luftreinhaltung (Geruch-/Staubschutz):

Im Geltungsbereich soll, den Wohn- und Pflegeheimen in ganz Schönbrunn dienend, eine Großküche errichtet werden. Sämtliche Abluft wird zur siedlungsabgewandten Seite (Norden) und über das Dach abgegeben.

Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung

Landwirtschaftliche Anwesen, die Viehwirtschaft betreiben, befinden sich nicht in der relevanten Umgebung. Das Planungsgebiet ist im Norden und Westen 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.

Sonstige immissionsrelevante Nutzungen oder Aspekte

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5 a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufenen 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. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

5.10 Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur Berücksichtigung energierelevanter Faktoren (Ausrichtung des Baukörpers, kompakte Bauweise, Dachform), Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung) Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk) Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Dabei wird insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Zur passiven Sonnenenergienutzung sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Dabei kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen.

Ein Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ebenso möglich. Falls dies in Erwägung gezogen wird, ist dazu eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Wärmepumpen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizungen und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier. Unter den Wärmepumpen gehören die Erdwärmepumpen zu den effizientesten.

Zusammenfassende Übersicht der Maßnahmen:

Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Baugebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> - Hoher Grünflächenanteil - Bepflanzungsfestsetzungen hinsichtlich der Anzahl der Bäume => klimatisch wirksame Flächen (Feuchtigkeit, Staubbildung, Verdunstung) - Erhalt der vorherrschenden Gehölzstrukturen (Feldgehölz im Südosten, angrenzende Baumreihe im Norden, Bäume umliegend um Bestandsparkplatz im Nordwesten)

Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Versiegelung - Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Oberflächen für Stellplätze und Zufahrten - Dachbegrünung auf allen Pult- / Flachdächern
Mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Baugebiet
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption, CO ₂ neutrale Materialien bzw. Ersparnis von Materialien und Abfall)	<ul style="list-style-type: none"> - Dachflächen mit Solarenergienutzung - energieeffiziente Bauweise mit reduziertem Eigenbedarf und somit reduzierte Energie- und Betriebskosten - Einhaltung der Dämmstandards für Außenbauteile - Vermeidung der sommerlichen Überhitzung durch sinnvolle Orientierung bzw. Zonierung der Räume - nachhaltiger und wirtschaftlicher Betrieb mit geringem Unterhaltsaufwand und verlängerter Lebensdauer der Gebäude führt zu Abfallvermeidung und Materialersparnis und -schonung bzw. CO₂ Einsparung
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch motorisierten Individualverkehr und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz)	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung an den ÖPNV in 600 m - fußläufig bzw. mit dem Fahrrad von ganz Schönbrunn erreichbar
Bindung von CO ₂ -Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer Mindestanzahl von Bäumen im Gebiet - Extensive Dachbegrünung

5.11 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen. Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und eine bestmögliche Einbindung der geplanten Bauten und Flächennutzungen in die Situation und Umgebung ergeben.

5.11.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen liegen nicht im Geltungsbereich.

5.11.2 Private Grundstücksflächen

Alle Nutzungen im Geltungsbereich, auch der Raphaelweg sind privat.

Fläche für Pflege- und Wohnheime / Zentralküche

Die bestehenden Bäume, werden im Bebauungsplan dargestellt. Das Wäldchen im Südosten ist vollständig zu erhalten. Vier Straßenbäume mit extrem zurückgeschnittener Krone müssen für die Verbreiterung des Raphaelwegs gerodet werden. Drei weitere Bäume im Bereich der Eselkoppel können bei Bedarf entfernt werden. Diese sind ein stark zurückgeschnittener kleiner Laubbaum, ein Obstbaum mit sehr schrägem Wuchs in schlechtem Zustand und eine schöne etwa 80 Jahre alte Linde. Drei der Bestandsbäume am Bestandsparkplatz im Nordwesten müssen aufgrund der Lage direkt über einer Leitung gerodet werden. Als Ersatz für diese zu rodenden Bäume sind 2 Obstbäume und 8 Laubbäume an frei gewählten Standorten im Geltungsbereich zu pflanzen. Außerdem sind entlang des Raphaelwegs und entlang des Flurwegs im Osten jeweils Straßenbäume zu pflanzen. Das Grundstück fällt nach Norden um ca. 8 m und die vorliegenden Böden sind nach Bau der benachbarten Schule und der Nutzung des Grundstücks als Lagerflächen anthropogen überprägt. Es werden weitere Anpassungen in Form von Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,5 m zugelassen, um

behindertengerechte Pflege- und Wohnheime trotz des abschüssigen Geländes zu ermöglichen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen begrünt werden. Mindestens 25% dieser Begrünung ist durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die Artenlisten geben eine Auswahl nicht giftiger Arten für Gehölze vor. Es wird empfohlen ebenso nur ungiftige Stauden im Umfeld des Pflegezentrums zu verwenden.

Dachbegrünung

Sämtliche Dachflächen der geplanten Pult- und Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung mindert in erheblichen Umfang die Flächenversiegelung und trägt mit ihren positiven ökologischen Auswirkungen u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas, (Pufferung und Filterung der Niederschläge, Wirkung als Staubfilter und Frischluftlieferant, Schutz vor Überhitzung des Gebäudes), Erhöhung der Biodiversität, Verlangsamung und teilweisen Verdunstung bzw. Verbrauch des Regenwasserabflusses bei.

Einfriedungen

Für die Einfriedungen werden bewusst nur wenige Anforderungen definiert. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,8m limitiert.

Aus Gründen des Artenschutzes werden Mindestabstände am Fußpunkt definiert und Sockel ausgeschlossen, um Wanderbarrieren für Kleintiere zu minimieren.

Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind bei Infrastrukturleitungstrassen entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten. Lässt sich der erforderliche Abstand aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen fachlich geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) ist dabei zu beachten. Um Konflikte dieser Art zu vermeiden empfiehlt es sich die festgesetzten und zusätzlich geplanten Bäume und Gehölze in die Grundlage für die Spartenplanung zu übernehmen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind aus diesem Grund laut Festsetzung auch geringfügig verschiebbar.

5.12 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem BauGB § 2 (4) i. V. m. § 2a ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben. 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 eines erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs dargestellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden entsprechend festgesetzt oder sind auf andere geeignete Weise dinglich zu sichern.

5.13 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Der Ausgangszustand des Gebiets ist aufgrund der bisherigen Nutzung als intensiv bzw. mäßig extensiv genutztes Grünland mit Wäldchen und Bestandsbäumen hinsichtlich seiner Strukturausstattung intensiv gepflegt und weist überwiegend eine eher geringe Relevanz für potenziell mögliche relevante Tier- und Pflanzenarten auf. Insbesondere, da die meisten schützenswerten Gehölzstrukturen erhalten werden.

Für das Gebiet sind keine konkreten Vorkommen besonders seltener, geschützter oder relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt und sind auch nicht zu erwarten.

Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Artenschutz. Vor Abbruch des Eselstalls (Gebäudebrüter, Fledermäuse etc.) und der Rodung von Gehölzen sind diese auf Höhlen und Risse zu untersuchen, diese mit One-Way-Verschläüssen zu schließen und die Bäume außerhalb der Vogelbrutzeit zu roden. Weiterhin besteht innerhalb des Planungsgebiets (zu erhaltene Gehölze im Wäldchen und am Bestandsparkplatz) und in der Nachbarschaft (angrenzende Baumreihen im Norden und Südosten) ausreichende Ausweichräume zur Verfügung, so dass die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als temporär bzw. nur geringfügig einzustufen sind. Zudem mindern die geplanten Ersatzmaßnahmen (Einzelbaumpflanzungen, Baumreihen entlang der Verkehrswege) die Eingriffe, die durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen. Darüber hinaus werden Maßnahmen im Umweltbericht

im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung formuliert, sodass sichergestellt wird, dass keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Die Durchführung einer weitergehenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und Bestandserhebung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb nicht erforderlich.

6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte der Gemeinde Röhrmoos vom 05.03.2024 (UTM 32 Koordinaten).

Die nachrichtliche Übernahme der Lage der bestehenden Eselkoppel erfolgte aus den Vermessungsgrundlagen, Vermessungsbüro Wimmer, Markt Indersdorf, 09.10.2024.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN, FLÄCHENBILANZ

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien: (Flächenermittlung mittels CAD aus dem Lageplan M=1:1000, Flächen gerundet, ca. Werte)

Flächenkategorie	Flächengröße	Anteil
Verkehrsflächen privat (Nur Wege/ Straßen)	3.070 m²	9,9 %
Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen	2.000 m²	6,5 %
Sondergebiet „Pflegeheim und barrierefreies Wohnen“	25.893 m²	83,6 %
Gesamtumfang	30.963 m²	100,00%

Landshut, den 29.10.2025

gez. Wira Faryma
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

Anlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung