



---

Projekt:

**Flächennutzungsplan – 13. Änderung  
„Schönbrunn - Neubau Wohnen Kinder und Erwachsene“  
Gemeinde Röhrmoos**

---

**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](mailto:landshut@egl-plan.de)  
[www.egl-plan.de](http://www.egl-plan.de)

---

Bearbeiter:

Wira Faryma, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIELE, ZWECK .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage und Größe .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Planungskonzeption .....</b>	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>2.4</b>	<b>Schutzgebiete .....</b>	<b>5</b>
<b>2.5</b>	<b>Wasserwirtschaft .....</b>	<b>6</b>
<b>2.6</b>	<b>Bodenbeschaffenheit .....</b>	<b>6</b>
<b>2.7</b>	<b>Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung .....</b>	<b>7</b>

## 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 das benötigte Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pflegeheim und barrierefreies Wohnen“ kommen aufgrund der Art der Einrichtungen, nur an Schönbrunn angrenzende Flächen in Frage. Die Einrichtungen werden für das Franziskuswerk errichtet, welches bereits viele Einrichtungen für betreutes Wohnen sowie für Infrastruktureinrichtungen für geistig und körperlich behinderte Menschen in Schönbrunn etabliert hat. Die bestehenden Anlagen und Einrichtungen werden durch die Planung am dargestellten Standort ergänzt. Aufgrund der besonderen Nutzung für betreutes Wohnen in Fußwegnähe zu passenden Angeboten wie Behindertenwerkstätten, Sonderschule, und Weiteres, kommen für das geplante betreute Wohnen nur Flächen in Frage, die direkt an die bestehenden Siedlungsflächen in Schönbrunn angrenzen. Andere im Eigentum des Franziskuswerks 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 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.

Aus den o.g. Zielvorstellungen besteht somit ein Anpassungsbedarf für den Flächennutzungsplan. Mit der 13. Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die benötigte Wohnnutzung geschaffen und eine Aufstellung des Bebauungsplans "Schönbrunn – Neubau Wohnen Kinder und Erwachsene" ermöglicht werden.

In der Sitzung vom 29.10.2025 wurde vom Gemeinderat Röhrmoos der Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Aufstellung und Auslegung von Bebauungsplan und der 13. 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 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.

### 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. Entlang des Raphaelwegs ist eine Baumreihe dargestellt. Südlich und westlich grenzen weitere Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim und barrierefreies Wohnen“, im Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet, weiter im Süden liegen Wohnbauflächen.

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

### **3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET**

#### **3.1 Lage und Größe**

Die Gesamtfläche der 13. Flächennutzungsplan-Änderung beträgt ca. 3,27 ha.

Das Plangebiet liegt in Schönbrunn, ca. 3 km östlich von Röhrmoos am Laffgraben.

Das Gebiet grenzt im Westen und Süden an weitere Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim und barrierefreies Wohnen“, im Norden des Geltungsbereichs liegen Klärbecken und im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Umgriff der 13. Änderung umfasst im Einzelnen in der Gemarkung Röhrmoos Teilflächen der Flurnummern 8, 418, 418/20, 418/21, 418/23, 418/24 und 451 der Gemarkung Schönbrunn.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Nach Westen liegt der Raphaelweg im Geltungsbereich, nach Süden ein Pflegeweg und nach Osten ein landwirtschaftlicher Flurweg. Bisher wird der Großteil des Geltungsbereichs intensiv als Grünland bewirtschaftet. Die südliche Grünfläche wird als Eselkoppel genutzt und im Südosten stockt ein Gehölz, welches erhalten wird. Im Nordwesten besteht eine Parkplatzfläche mit Baumpflanzungen entlang der Ränder und des bestehenden Privatwegs. Auch diese Strukturen bleiben erhalten.

Der Geltungsbereich liegt vollständig in einer 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 nach Bewertung des wirksamen Flächennutzungsplans.

#### **3.2 Planungskonzeption**

In der 13. Flächennutzungsplan-Änderung wird der Geltungsbereich für die benötigte betreute Wohnnutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim und barrierefreies Wohnen" dargestellt.

Alle Flächen im Geltungsbereich sollen entweder zur Schaffung neuer Wohn- und Pflegeheime oder ihnen dienenden Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Hierzu gehört auch eine Zentralküche, die den neuen Wohn- und Pflegeheimen aber auch den bestehenden Einrichtungen in Schönbrunn dienen soll.

Da die geplante Entwicklung gut mit den bestehenden angrenzenden Nutzungen vereinbar ist, muss zum parallel ausliegenden Bebauungsplan kein Fachgutachten zum Schallschutz erarbeitet werden. Negative Wechselwirkungen sind hier nicht zu erwarten.

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.

Die Entsorgung und Ableitung der anfallenden Schmutzwässer erfolgt im Mischsystem. Das Baufeld wird von einer Kanalleitung von Nordwesten nach Südosten durchquert. Diese ist im Rahmen der Baumaßnahme entweder umzuverlegen oder gezielt zu sichern.

Das Gebiet des Geltungsbereichs der 13. 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 für eine Versickerung von Regenwasser die hier anstehenden Böden aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit nicht geeignet sind.

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.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen sind in das überplante Gebiet hinein zeitweise bedingte Geruchsimmissionen, Staubimmissionen und Lärmimmissionen unvermeidbar.

### 3.3 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:

D-1-74-141-25	Kath. Filialkirche Hl. Kreuz, Zentralbau von J. B. Gunetzrhainer, 1723/24; mit Ausstattung. (ca. 360m westlich)
D-1-7634-0128	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Hofmarkschlusses Schönbrunn und seiner Vorgängerbauten mit abgegangenem Wirtschaftshof und Gartenanlagen. (ca. 320m 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 Rudelzhausen und ihrer Vorgängerbauten. (knapp 700m nordöstlich)
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 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 Bereich der 13. 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 1,5 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.

### 3.4 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. 220 m Entfernung das Biotop Nr. 7634-0035-001 „Feuchtwald am Laffgraben“. 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.

### 3.5 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 Laffgrabens beginnt an den nördlich gelegenen Klärbecken etwa 20 m außerhalb des Geltungsbereichs. Da der Untergrund laut Baugrundgutachten kaum wasserdurchlässig ist, versickert das Niederschlagswasser in geringem Maße, und fließt nach der Sättigung des Oberbodens zu einem Teil oberflächlich ab. Es entsteht mäßig stark abfließendes Wasser auf Fließwegen im Norden und Osten bei Starkregen. Da das Gelände nach Norden und Osten abnimmt, wird das Wasser Richtung Laffgraben fließen, von der Siedlung weg.

Grundwasserverhältnisse:

Bei den Bohrungen und Baggerverschüttungen zum Baugrundgutachten wurde Grundwasser angetroffen. Die Gutachter erwarten einen zusammenhängenden Grundwasserspiegel in den Sanden etwa auf Höhenkote 475,5 m NHN im Süden und 473,8 m NHN im Norden. Also bei einer Tiefe von ca. 2,75 bis 5,45 m. Nicht ganz auszuschließen sind aufgrund der heterogenen Deckschichten Schichtwasservorkommen, die dann gezielt gefasst und abgeleitet werden müssten, um ein Aufweichen der Aushubsohlen zu vermeiden. Weitere technische Hinweise können dem Baugrundgutachten entnommen werden.

Nach Norden verringert sich der Grundwasserflurabstand. Eine Beeinflussung des Grundwassers durch die Planung kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

### 3.6 Bodenbeschaffenheit

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern liegt das Bauvorhaben im Bereich tertiärer Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse, der sogenannten Hangendserie, die jedoch teilweise auch mit Lößlehm 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 Grundbaulabors Aichach, Aichach, vom 06.12.2024 (Az. 2410413) vor.

Die obersten Schichthorizonte sind meist nur begrenzt tragfähig. Durch die teilweise sehr hohen Geländeanschüttungen 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 Untergrund verbessende 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. Weitere technische Hinweise können dem Baugrundgutachten entnommen werden.

Nutzungsbedingte oder geogene Schadstoffbelastungen können vom Gutachter grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden und sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen. Die Auffüllungen mit Fremdbestandteilen sind hierbei zu separieren, es handelt sich vorliegend nicht um unbedenklichen Bodenaushub im Sinne der DIN 19731:2023-10.

#### 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 Böden von  $k_f$ -Werten zwischen  $5 \times 10^{-6}$  (Sande) bis  $10^{-7}$  m/s (Schluffe) auszugehen ist.

### **3.7 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

#### Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die 13. Flächennutzungsplan-Änderung ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung separat beigefügt. 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 mit ausgelegt.

#### Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sap)

Bei Betrachtung der Gegebenheiten im Geltungsbereich kann aufgrund der bisherigen Nutzung und des im Rahmen der Flurbereinigung aufgebrachten und somit anthropogen überprägten Bodens eine Gefährdung streng geschützter Tiere und Pflanzen ausgeschlossen werden. Ein Großteil der Fläche wird als Grünland intensiv genutzt und häufig gemäht.

Bei Rodungen sind die Bäume im Vorfeld auf Fledermausquartiere zu untersuchen und Risse oder Höhlen mit „One-Way-Verschlüssen“ 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, 29.10.2025

gez. Wira Faryma  
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

Anlage: Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans