



Projekt:

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

Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 29.04.2026

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Röhrmoos
vertreten durch Herrn Erster Bürgermeister Georg Niederschweiberer
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
www.egl-plan.de

Bearbeiter:

Wira Faryma, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
Tatjana Kröppel, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

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

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 liegt **der Löschteich und das Regenrückhaltebecken** 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 **wurde** als Eselkoppel genutzt und im Südosten stockt ein Gehölz, welches **erhalten werden soll**. 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.

Eventuelle aus der Zentralküche ausgehende Emissionen können zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht bewertet werden und sollen in der Genehmigungsplanung begutachtet werden, um die Verträglichkeit mit den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen herzustellen. Weitere 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. Zum Bebauungsplan bzw. zur nachrangigen Objektplanung wird Entwässerungskonzept erstellt.

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. 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-1-74-141-24	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-1-7634-0001	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 kunstdenkmalspflegerischen 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 Baggerschürfen 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 Geländeanschlüttungen 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. 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 1×10^{-6} bis 1×10^{-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 5×10^{-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 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 **überschlägige** 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 aufgebrauchten 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, 29.04.2026

gez. Wira Faryma
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

gez. Tatjana Kröppel
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

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



Projekt:

**Flächennutzungsplan – 13. Änderung
Gemeinde Röhrmoos**

**UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB
als Teil der Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 29.04.2026**

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Röhrmoos
Vertreten durch Herrn Erster Bürgermeister Georg Niederschweiberer
Rathausplatz 1
85244 Röhrmoos

Auftragnehmer:

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

Bearbeiter:

Wira Faryma, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin
Tatjana Kröppel, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

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

UMWELTBERICHT**1. Beschreibung der Planung****1.1 Inhalt der 13. Flächennutzungsplanänderung (Kurzdarstellung)**

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

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

Durch die oben beschriebenen Festsetzungen werden nachstehende Ziele verfolgt:

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

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**Regionalplan und Flächennutzungsplanung mit Landschaftsplan**

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

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

Sonstige Vorgaben und Fachgesetze

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

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

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

Nördlich, angrenzend an **den Löschteich** im Nordosten und den Ballsportplatz im Nordwesten von Schönbrunn beginnen Moorflächen, die eine Entwicklung der Siedlungsflächen in Schönbrunn in diese

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

2 Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für den Umweltbericht ergibt sich folgende Abgrenzung

Räumlich

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

Inhaltlich

Für die inhaltliche Abgrenzung ergeben sich die folgenden wesentlichen Untersuchungsschwerpunkte:

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

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

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

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

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

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

- Artenschutzkartierungen

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

3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Schutzgut Mensch

Erholungsnutzung

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

Energieversorgung

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

Emissionen

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

Immissionen

Schall-Immissionen:

Geräuscheinwirkungen auf den Geltungsbereich sind nicht absehbar.

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

Geruchs-, Ruß und Staub-, Schadstoffimmissionen:

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

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

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

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

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

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

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

Reale Vegetation und Nutzung

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

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

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

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

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

3.3 Schutzgut Fläche und Boden

Topografie

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

Naturräumliche Gliederung und Geologie

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

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

Bodenaufbau

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

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

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

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

Versickerungsfähigkeit

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

Erosionsgefährdung

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

Fläche

Es wird eine Fläche von 32.710 m² überplant.

Altlasten-Verdachtsflächen, Kontaminationen

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

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

Kampfmittel

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

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

3.4 Schutzgut Wasser

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

Oberflächengewässer

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

Grundwasser

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

Überschwemmungsbereiche

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

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

3.5 Schutzgut Klima/Luft

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

Kaltluft, Durchlüftung

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

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

auf das Schutzgut Klima sind somit geringe Auswirkungen zu erwarten.

3.6 Schutzgut Landschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

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

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

D-1-74-141-25 Kath. Filialkirche Hl. Kreuz, Zentralbau von J. B. Gunetzhainer, 1723/24; mit Ausstattung.

D-1-74-141-26 Ehem. Schloß, jetzt Krankenanstalt, erbaut 1688 und Schloßkapelle 1862, Erweiterungsbauten 19./20. Jh.

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

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

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

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

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

Durchführung der Planung:

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

Nullvariante:

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

4 **Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**

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

4.1 Baubedingte Wirkfaktoren

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

Schutzgut	Auswirkung	Mögliche baubedingte Wirkfaktoren
Mensch, Erholung, Gesundheit, Immissionschutz	ja, gering	- Emissionen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr, Abgase, Staub- und Lärmbelastung. - Flächeninanspruchnahme, Baustelleneinrichtungen, - Erholungseignung (ruhige Erholung) des Gebiets nicht gegeben, da das Grünland der Baustelle weicht, Eselgehege im Süden wird verlegt
Pflanzen und Tiere	ja, gering - mittel	- Zerstörung der Vegetationsdecke durch Baumaßnahmen und Versiegelung, - Staub- und Lärmbelastung durch Baumaschinen, Baustellenverkehr. - Flächeninanspruchnahme, Versiegelung (Baustelleneinrichtung) - Standortveränderungen, Lebensraumverlust - Beeinträchtigung und Störung von Individuen, - Verlust von Habitatfunktionen - streng und besonders geschützte Arten nicht bekannt - geringfügige Rodungen erforderlich (Linde und Apfel in Eselgehege)
Boden	ja, mittel	- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung - Gründungsmaßnahmen - Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt, - Veränderung des Bodengefüges (Einbau von Fremdmaterial, Verdichtung), jedoch Boden bereits anthropogen überprägt (Aufschüttungen) - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen und Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) möglich, jedoch durch die bindigen, sorptionsfähigen Böden gering - keine erhöhte Erosionsgefahr

Wasser	ja, gering - mittel	- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung durch Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) - Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt Wasser - Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung - evtl. bei Unfällen Verunreinigungen oder Kontamination, Gefahr jedoch gering - niedriger Grundwasserflurabstand, Keller nicht geplant aber möglich
Klima	ja, gering	- kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - lokale temporäre Staubemissionen durch Bautätigkeit und Baustellenverkehr
Landschaft	ja, gering	- Baufeldräumung und die Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) führen zu einer zeitweisen visuellen Störung des Orts- und Landschaftsbildes - Baumaßnahmen, Baumaschinen beeinträchtigen Orts- und Landschaftsbild - Gründungsmaßnahmen, temporäre Veränderung der Topografie durch Abgrabungen, Baugruben
Kultur- und Sachgüter	ja, gering	- keine Gefahr der Zerstörung von Bodendenkmale zu erwarten, - Bodendenkmale nicht zu erwarten. - keine Beeinträchtigung der Sichtachsen auf Baudenkmälern zu erwarten

4.2 Anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

Schutzgut	Auswirkung	Mögliche anlage-/ betriebsbedingte Wirkfaktoren
Mensch, Erholung, Gesundheit, Immissionschutz	ja, gering	- langfristige Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes - geringe zusätzliche Emissionen durch Erschließung, Staub- und Lärmbelastung (Parkende PKW) - Weitgehende Erhaltung der bestehenden Strukturen (Gehölzbestand, Baumreihe im Norden), Festsetzungen zur Durchgrünung erhöhen die Diversität und visuelle Vielfalt im Geltungsbereich. Diese sind im Bebauungsplan festzusetzen - Eselgehege wird verlegt. - die Verträglichkeit der einzelnen Nutzungen zueinander ist spätestens im Genehmigungsverfahren zu prüfen
Pflanzen und Tiere	ja, gering	- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung führen zu dauerhaften Standortveränderungen und Lebensraumverlust, Verlust von Habitaten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Wuchsorte) - visuelle Störung von Fauna aufgrund Blendung und Spiegelung durch Glasflächen und Beleuchtung in geringem Maße möglich - Lichtemissionen bewirken Lockwirkung für Insekten, Tierverluste, jedoch durch Vorgaben für Außenbeleuchtung minimiert. - Strukturanreicherung durch Pflanzmaßnahmen, positive Auswirkung
Boden und Fläche	ja, mittel	- dauerhafte Versiegelung durch Baumassen und Beläge und Flächeninanspruchnahme, - dauerhafter Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt - evtl. Schadstoffbelastung/ -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl, Ruß, Betriebsstoffe für Maschinen und Geräte), jedoch aufgrund der Bodenbeschaffenheit gering
Wasser	ja, gering - mittel	- Flächenversiegelung führt zu Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt Wasser - Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Erhöhter Oberflächenwasser-Abfluss, Veränderung der Wasserbilanz - keine Barrierewirkung auf das Grundwasser zu erwarten - Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers in Becken/Mulden
Klima	ja, gering	- geringfügige Verstärkung der stadtklimatischen Effekte (Erhöhung der Lufttemperatur, untergeordnete Aufheizung, Erwärmung des Standortes etc.) - geringfügig Gas- und Staubemissionen durch Heizung, Verkehr - kaum Veränderung des Mikroklimas - Fläche für Frischluft- und Kaltluftproduktion geringfügig minimiert
Landschaft	ja, gering	- langfristige Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes - Optisch dominante Wirkung der Gebäude durch geplante Baumpflanzungen abgemildert - geringe Fernwirkung bzw. Einsehbarkeit gegeben - unwesentliche Veränderung der Topografie
Kultur- und Sachgüter	ja, gering	- keine Beeinträchtigung der Sichtachsen auf Baudenkmälern zu erwarten

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

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter

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

5.2 Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

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

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

Im Bebauungsplan können zusätzlich Minimierungsmaßnahmen geltend gemacht werden.

Vorläufige grobe Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

**Geltungsbereich ca. 30.963m² x 3WP (überwiegend Intensivgrünland) x 0,6 (GRZ) =
ca. 55.733 WP Ausgleichsbedarf.**

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

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Referenzliste der verwendeten Unterlagen und Quellen

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

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

Landshut, 29.10.2025, 29.04.2026

gez. Wira Faryma
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

gez. Tatjana Kröppel
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin