



BESCHLUSS

aus der 58. Sitzung
des Gemeinderates
am Mittwoch, 29.04.2026

Öffentliche Sitzung

TOP 3

13. Änderung des Flächennutzungsplans "Schönbrunn - Neubau Wohnen Kinder und Erwachsene"; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss **BV-15/2026**

In der Gemeinderatssitzung am 29.10.2025 wurde die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans „Schönbrunn – Neubau Wohnen Kinder und Erwachsene“ beschlossen.

Für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde der vom Planungsbüro EGL aus Landshut gefertigte Planentwurf (Fassungsdatum 29.10.2025) in der Gemeinderatssitzung am 29.10.2025 gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen erfolgte in der Zeit vom 03.02.2026 bis einschließlich 06.03.2026.

Sämtliche innerhalb der oben genannten Fristen und darüber hinaus bis zur heutigen Sitzung des Gemeinderates eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen werden auszugsweise in der Sitzungsvorlage aufgeführt (die Originalfassungen der Schreiben können in der Bauverwaltung eingesehen werden). Grundlage für die Abwägung sind die Schreiben in ihrer ungekürzten Fassung. Alle Unterlagen werden dauerhaft bei den Verfahrensunterlagen zu dieser Bauleitplanung aufbewahrt.

Die folgenden Beschlussvorschläge wurden von der Verwaltung zusammen mit dem Planungsbüro ausgearbeitet:

A. Träger öffentlicher Belange

Anregungen haben vorgebracht:

1. Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 26.02.2026
2. Landratsamt Dachau, Umweltrecht, Schreiben vom 25.02.2026
3. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 16.02.2026

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 05.02.2026
- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 13.02.2026
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV), Schreiben vom 29.01.2026
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 02.03.2026
- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 02.03.2026

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 05.03.2026
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 06.02.2026
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 03.03.2026
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 02.03.2026
- Vodafone GmbH, Schreiben vom 05.03.2026
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 16.02.2026

- bayernets GmbH, Schreiben vom 30.01.2026
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 09.02.2026
- Polizeiinspektion Dachau, Schreiben vom 03.02.2026
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 13.02.2026
- Große Kreisstadt Dachau, Schreiben vom 03.03.2026
- Gemeinde Haimhausen, Schreiben vom 28.01.2026
- Gemeinde Hebertshausen, Schreiben vom 09.02.2026
- Markt Indersdorf, Schreiben vom 25.02.2026

Nicht geäußert haben sich:

- Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege u. Kultur
- Regierung von Oberbayern, Luftamt
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Deutsche Bahn AG
- Eisenbahn Bundesamt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz Röhrhoos e. V.
- Bayernwerk AG
- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
- Wasserzweckverband Alto-Gruppe
- Staatliches Schulamt Dachau
- Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Schwabhausen
- Gemeinde Vierkirchen
- Freiwillige Feuerwehr Schönbrunn

1. Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 26.02.2026

Die Formulierung des Satzes in der Begründung Punkt 3.2, 2. Absatz – 1. Satz, sollte überdacht werden. Mit Blick auch auf die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen neben neuen Wohn- und Pflegeheimen u.a. auch eine Zentralküche und weitere, der Eigenart des Gebietes dienende Nutzungen möglich sein. Die Formulierung „entweder“...„oder“ lässt den Schluss zu, dass nur Wohn- und Pflegeheime oder der Eigenart des Gebietes dienende Nutzungen möglich wären. Es wird vorgeschlagen, folgenden Wortlaut zu übernehmen: „Alle Flächen im Geltungsbereich sollen zur Schaffung neuer Wohn- und Pflegeheime und der Eigenart des Gebietes dienende Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.“

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Gemeinde nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Formulierung in der Begründung wird entsprechend des Hinweises geändert.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung des zweiten Absatzes unter Punkt 3.2 der Begründung wird wie folgt formuliert: „Alle Flächen im Geltungsbereich sollen zur Schaffung neuer Wohn- und Pflegeheime und der Eigenart des Gebietes dienende Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.“.

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 20 dafür: 20 dagegen: 0

2. Landratsamt Dachau, Umweltrecht, Schreiben vom 25.02.2026

Bodenschutz

Im Planungsgebiet liegen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen. Gegen das geplante Vorhaben bestehen daher aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Ein Großteil der Fläche wird intensiv als Grünland bewirtschaftet. Die Umgriffsfläche des geplanten Vorhabens beträgt etwa 27.000 m².

Es wird empfohlen das Vorhaben gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ bodenkundlich bereits in der Planungsphase begleiten zu lassen.

Gemäß § 4 Abs. 5 Bundesbodenschutzverordnung kann bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen.

Unumgänglicher Bodenaushub ist möglichst am gleichen Ort einer Verwendung wieder zuzuführen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen zu verwenden.

Es dürfen keine Flächen außerhalb der festgelegten Baufelder in Anspruch genommen werden. Bautabuflächen (z. B. Ausgleichsflächen) dürfen nicht in Anspruch genommen oder befahren werden.

Für Bodenmaterial und Baumaterial/Baustoffe müssen getrennte Lagerplätze eingeplant werden.

Abfallrechtliche Hinweise

Sämtliche Abfälle sind unverzüglich nach deren Anfall aus dem Planungsgebiet zu entfernen und zu einer Sammelstelle zu verbringen.

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und

durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61 und den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

Vom Baugrundstück abzutransportierender Erdaushub darf nur auf genehmigten Ablagerungsplätzen gelagert oder einer geordneten Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt werden.

Es wird empfohlen, das Amt für Ernährung und Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck sowie das Wasserwirtschaftsamt München am Verfahren zu beteiligen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Inhalt der Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Auf die Stellungnahme wird auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht eingegangen. Gleichlautende Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

Beschluss:

„Das Vorliegen der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung. Die Stellungnahme ist im Rahmen der Abwägung zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans „Schönbrunn – Neubau Wohnen Kinder und Erwachsene“ zu behandeln.“

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 20 dafür: 20 dagegen: 0

3. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 16.02.2026

Begründung und Umweltbericht:

- In Ziffern 3.1 sowie 3.5 der Begründung und 1.3, 3.3. und 3.6. des Umweltberichts wird noch von der Kläranlage oder -becken berichtet. Rückfragen bei der Planerin ergaben, dass eines von diesen inzwischen als Löschteich, die anderen beiden nicht mehr genutzt werden. Dies bitten wir anzupassen.
- In Ziffer 3.2 werden unter anderem Schallemissionen und -immissionen besprochen. Schallimmissionen werden als nicht absehbar bezeichnet. Die Planung beinhaltet jedoch unter anderem den Bau einer Großküche auf dem nordwestlichen Teil des Plangebiets. Die Ausführungsplanung zu dieser liegt nach Angaben der Planerin noch nicht vor. Wir geben zu bedenken, dass durch eine derartige Einrichtung, die sämtliche Bereiche in Schönbrunn beliefern können soll, aus fachlicher Sicht wohl auch relevante Lärmemissionen entstehen können. Der Betrieb einer Großküche ist sicher mit Anlieferverkehr, Parklärm und Betriebslärm verbunden, der je nach Betriebszeiten der Küche auch in der Nacht auftreten könnte. Daher bitten wir, diese Möglichkeiten der Lärmentwicklung in allen relevanten Ziffern im Plan zu beschreiben. Eine schalltechnische Begutachtung kann auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren oder auf das Bauantragsverfahren verschoben werden, da diese im derzeitigen Planungszustand als unsinnig erachtet wird.
- Bei Ausführung der Planung wird das auf dem Plangebiet derzeit betriebene Eselgehege verlegt, wohin ist nicht mit aufgenommen. Von diesem können, wie beschrieben, Lärm-, Luft- und Geruchsemissionen ausgehen. Daher bitten wir kurz zu

beschreiben, dass es entweder an einen Platz verlegt wird, an dem es für die neue Planung nicht mehr relevant ist bzw. der neue Platz im Rahmen der parallel durchgeführten Bauleitplanung in Punkto Emissionen und Immissionen näher betrachtet wird.

Betriebsbereich:

In einem Umkreis von ca. 500 m zum Plangebiet befindet sich eine Biogasanlage, die unter die Regelungen der Störfallverordnung (12. BImSchV) fällt. Damit ist in einem Umkreis

von 1.500 m zum Plangebiet ein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5 a BImSchG vorhanden. Für diesen Betriebsbereich liegt dem LRA Dachau keine Berechnung des angemessenen Sicherheitsabstands vor. Jedoch liegen uns aus anderen Verfahren Berechnungen zu angemessenen Sicherheitsabständen bei anderen Biogasanlagen vor, die ab einem Abstand von ca. 200 m von einem ausreichenden Sicherheitsabstand ausgehen. Erkenntnisse der KAS -32 bestätigen diese Berechnungen. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene 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. 5 d BImSchG für das Plangebiet nicht zu erwarten. Wir bitten, die Formulierung in der Kurzdarstellung des Umweltberichts anzupassen.

Rechtsgrundlagen:

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm sowie auf Art. 13 Seveso-III-RL.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Gemeinde nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Formulierung in der Begründung in 3.1, 3.5 und 1.3, 3.3. und 3.6. des Umweltberichts wird entsprechend des Hinweises geändert. Die Schallemissionen der Großküche werden beschrieben. Es ist vorgesehen, dass die Anlieferung zur Großküche von Norden erfolgt, um die künftigen Bewohner möglichst wenig zu stören. Das Schallgutachten und die Betriebsbeschreibung werden zur Genehmigungsplanung der Großküche ausformuliert.

Das Eselsgehege wurde an den südwestlichen Rand von Schönbrunn (Standort der ehemaligen Gärtnerei) verlegt und ist für die Planung nicht mehr relevant. In der Begründung wird darauf hingewiesen.

Beschluss:

„Die Gemeinde nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Formulierung in der Begründung und im Umweltbericht werden entsprechend der Hinweise geändert und entsprechend aktuellem Planungsstand ergänzt.“

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 20 dafür: 20 dagegen: 0

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Anregungen und Einwände von Bürgerseite eingegangen.

C. Billigungs- und Auslegungsbeschluss für das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die bereits in den Beschlussvorschlägen dargestellten Änderungen/Anpassungen wurden bereits in den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Der überarbeitete Entwurf ist dahingehend erneut zu billigen, um die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von der im Zeitraum vom 03.02.2026 bis einschließlich 06.03.2026 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Stellungnahmen Kenntnis und bestätigt seine zuvor gefassten Abwägungsbeschlüsse vollumfänglich im Block.

Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans „Schönbrunn – Neubau Wohnen Kinder und Erwachsene“ in der Fassung vom 29.04.2026 wird mit den bereits eingearbeiteten Anpassungen entsprechend der gefassten Abwägungsbeschlüsse gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 20 dafür: 20 dagegen: 0

GEMEINDE RÖHRMOOS
Röhrmoos, den 30.04.2026



Colin Müller

