



GEMEINDE RÖHRMOOS

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 6. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Röhrmoos, den 01.02.2017
geändert, 05.02.2020
geändert, 24.06.2020
geändert, 24. März 2021
Feststellungsbeschluss: 22.Juni 2022

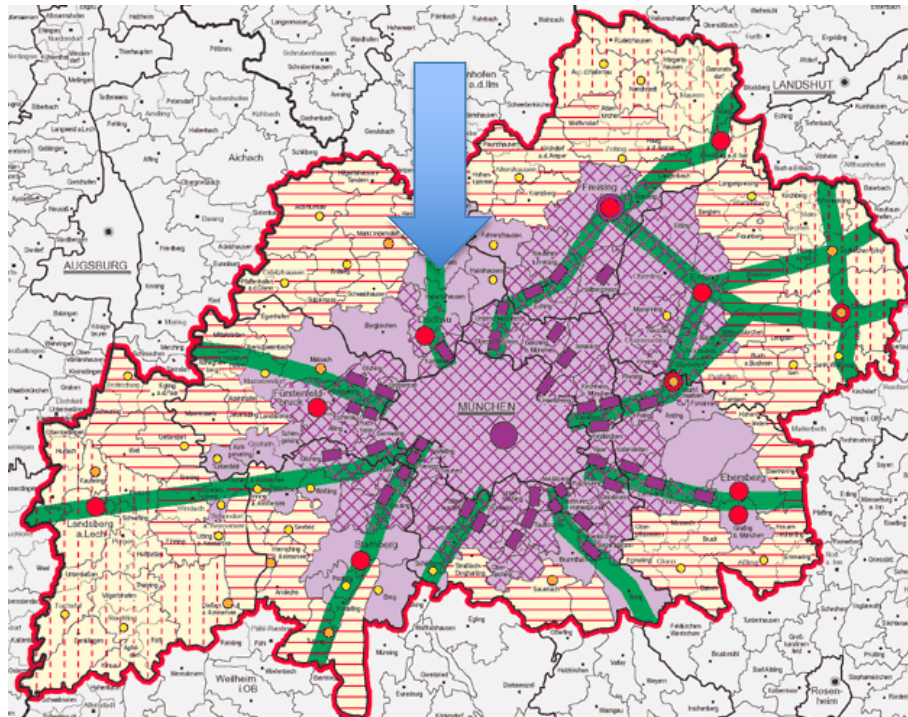
AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b
82110 Germering
T 089 6142400-40
F 089 6142400-66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

TOP
grün
GmbH

Claudia Zech Frank Karrer
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Wieningerstraße 1a 85221 Dachau
T 08131 292 88 60
F 08131 292 88 66
info@topgruen.de www.topgruen.de

1. Rahmenbedingungen, Anlass der Änderung



Lage der Gemeinde Röhrmoos im Raum (© Regionalplan München - Raumstruktur)

Röhrmoos liegt in der Region 14 München, in der äußeren Verdichtungszone der Landeshauptstadt München, nördlich der Kreisstadt Dachau, an der Entwicklungsachse München-Ingolstadt.



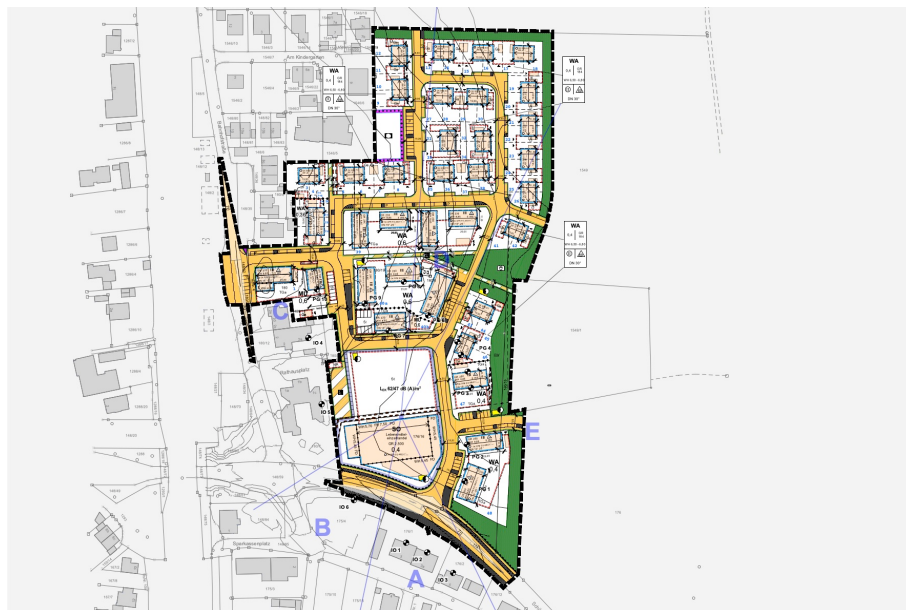
Lage im Gemeindegebiet

(© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

Der Änderungsbereich liegt in der Ortsmitte von Röhrmoos nördlich der Schönbrunner Straße (Kreisstraße DAH 3) und östlich der bestehenden Bebauung, die von der Bahnhofstraße (Kreisstraße DAH 10) aus erschlossen wird. Östlich schließen der Bücherlweiher und ein als Biotop festgesetztes Wäldchen an.

Für die Flächen wurde in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Planungsvarianten entwickelt, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und einen neuen Einzelhandelsmarkt unterbringen zu können. Westlich des geplanten Einzelhandelsmarktes ist vorgesehen, im Zusammenhang mit dem benachbarten Rathaus einen neuen Rathausplatz als zentrale Aufenthalts- und Begegnungsfläche zu gestalten (Fußgängerbereich). Im Nordwesten des Geltungsbereichs soll außerdem der vorhandene Kindergarten eine Erweiterung seiner Freifläche erhalten.

Die Gemeinde stellt hierfür im Parallelverfahren den Bebauungsplan "Am Bücherlweiher" auf, der durch die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplans planerisch abgesichert werden soll.



Entwurf Bebauungsplan "Am Bücherlweiher" (o.M.)

2. Flächeninanspruchnahme (Begründung gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB)

Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen:

In Röhrmoos besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Aufgrund der günstigen Lage im Verdichtungsraum München ist die Gemeinde Röhrmoos in einem besonderen Maße auch dem Siedlungsdruck im dynamisch wachsenden Großraum München ausgesetzt.

Dies bedeutet, dass zur Deckung des Bedarfs neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssen, denn allein über Nachverdichtung und Baulückenaktivierung kann die Gemeinde Röhrmoos dem derzeitigen Wohnbauflächenbedarf nicht nachkommen.

Die gemeindliche Infrastruktur (insbesondere Kinderbetreuung, Abwasserentsorgung) ist ausreichend, um die im "Am Bücherlweiher" geplanten neuen Wohnungen aufnehmen zu können. Durch die abschnittsweise Realisierung des neuen Baugebiets soll eine verträgliche Entwicklung sichergestellt werden.

Die Gemeinde Röhrmoos verzeichnet einen stetig steigenden Bevölkerungszuwachs. Die aktuelle Bevölkerungszahl von 6.438 Einwohnern (Stand 30.12.2020) wird sich nach den Prognosen des Landratsamtes Dachau bis Ende 2025 auf 6.900 Einwohner, bis Ende 2028 auf 7.000 Einwohner und bis Ende 2034 auf 7.200 Einwohner erhöhen. Das Landesamt für Statistik prognostiziert etwas geringere Werte, welche aufgrund des aktuellen geringfügigen Einwohnerrückganges seit 2017 auch realistischer erscheinen.

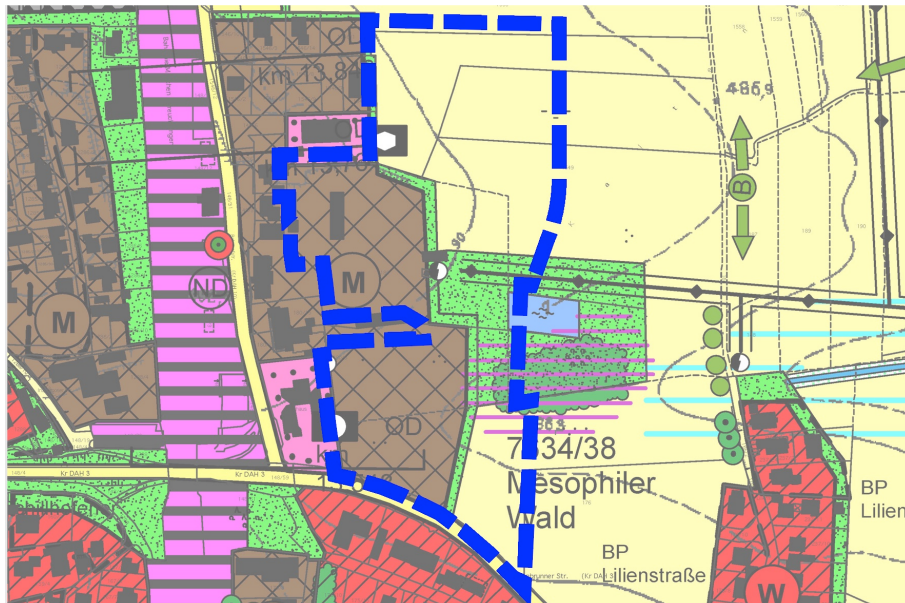
Aus diesen Prognosen und den ca. 70 Anfragen nach Baugrundstücken im Jahr 2021 lässt sich ein weiterer Bedarf an Wohnflächen ableiten.

Nutzbare Flächenpotentiale:

Die Gemeinde Röhrmoos bemüht sich fortwährend, brachliegendes Bauland zu aktivieren. Auf Anfrage des Bürgermeisters äußerten sich alle Eigentümer dahin, dass ihre Grundstücke zum jetzigen Zeitpunkt und in absehbarer Zukunft nicht zur Verfügung stehen. Als Begründung wurde überwiegend die Vorhaltung von Bauland für die eigenen Kinder genannt. Trotz mehrfachem Nachfragen seitens des Bürgermeisters hat sich an der Verfügbarkeit dieser Grundstücke nichts geändert.

Laut der Flächenmanagement-Datenbank der Gemeinde Röhrmoos gibt es mit Datum 01.01.2022 insgesamt 65 unbebaute Baugrundstücke, die nicht zur Verfügung stehen. Tendenz ist hier ein weiterer Rückgang der unbebauten Baugrundstücke im Gemeindegebiet.

3. Vorgenommene Änderung



rechtskräftiger Flächennutzungsplan (mit Änderungsbereich; o.M.)



Entwurf Flächennutzungsplan 6. Änderung (o.M.)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche (ca. 1,89 ha), als Grünfläche (ca. 0,37 ha) sowie als Fläche für die Landwirtschaft (ca. 2,01 ha) dargestellt.

Der Bereich der 6. Änderung wird als Wohnbaufläche mit ca. 3,08 ha (einschl. Randeingrünung), als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-einzelhandel und einer Größe von ca. 0,59 ha, als Gemeinbedarfsfläche sozialen Zwecken dienend (Erweiterungsfläche Kindergarten mit ca. 0,07 ha und Rathausplatz mit ca. 0,06 ha) sowie als Grünfläche mit 0,48 ha ausgewiesen.

4. Umweltbericht

Der Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch TOPgrün Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Dachau ausgearbeitet. Er ist Bestandteil dieser Begründung.

Röhrmoos, den 01. Februar 2017
geändert, 05. Februar 2020
geändert, 22. Juli 2020
geändert, 24. März 2021
Feststellungsbeschluss: 22. Juni 2022

Germering, den 01. Februar 2017
geändert, 05. Februar 2020
geändert, 22. Juli 2020
geändert, 24. März 2021
Feststellungsbeschluss: 22. Juni 2022

.....
Dieter Kugler
Erster Bürgermeister



.....
Till Fischer
AKFU Architekten