



# GEMEINDE RÖHRMOOS

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 6. ÄNDERUNG

### ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Röhrmoos, den 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  
Wienerstraße 1a 85221 Dachau  
T 08131 292 88 60  
F 08131 292 88 66  
info@topgruen.de www.topgruen.de

## 1. Vorbemerkung

Der Gemeinderat Röhrmoos hat in seiner Sitzung vom 24. April 2016 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bücherlweiher" beschlossen.

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

Weil die Gemeinde angesichts eines steten Bevölkerungszuwachses allein über Nachverdichtung und Baulückenaktivierung dem derzeitigen Bedarf nicht nachkommen kann, hat sie in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Planungsvarianten für die zentral gelegenen und bestens erschlossenen Flächen am Bücherlweiher entwickelt, um hier dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und einen neuen Einzelhandelsmarkt unterbringen zu können.

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

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgte durch den Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans, der durch alle Verfahrensschritte fortgeschrieben und nach dem jeweiligen Kenntnisstand ergänzt wurde. Das Scoping fand im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB statt, ein eigener Scoping-Termin war nicht notwendig.

Die Auswirkungen der Neuausweisung auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume (Verlust von Gehölzen), Boden (Überbauung und Versiegelung) und Grundwasser (Verringerung Grundwasserneubildungsrate) begründen einen Kompensationsbedarf, der auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans „Röhrmoos – Am Bücherlweiher“ auszugleichen ist.

Von eher untergeordneter bzw. geringer Erheblichkeit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima /Luft und Erholung sein. Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren ist eine neue Ortsrandeingrünung erforderlich. Keine erheblichen Auswirkungen sind in der Planfolge der Flächennutzungsplan-Änderung auf Oberflächengewässer, Kultur- und Sachgüter sowie Schutzgebiete nach Naturschutzrecht ersichtlich.

Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass die Umweltbelange durch die Planung ausreichend berücksichtigt werden und nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter vorliegen, die der vorliegenden Planung entgegenstünden.

### 3. Verfahrensablauf

24.02.2016	Gemeinderat, Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans
16.02.2017 – 24.03.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 01.02.2017
31.05.2017	Behandlung der nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
13.03.2020 – 30.04.2020	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 05.02.2020
24.03.2021	Behandlung der nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Abwägungsbeschluss
22.06.2022	Feststellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.03.2021

### 4. Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die in den Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Sitzungen des Gemeinderats vom 31. Mai 2017, 24. März 2021 und 22. Juni 2022 behandelt. Die Ergebnisse der Abwägung sind aus den jeweiligen Beschlussbuchauszügen ersichtlich.

Folgende grundsätzliche umweltrelevante Planänderungen haben sich aus den Beteiligungsverfahren ergeben:

- Von Seiten des Technischen Umweltschutzes des Landratsamts Dachau wurde darauf hingewiesen, dass durch die Nähe zur Kreisstraße und der Bahnlinie Lärmbelastungen auftreten können. Die Prüfung erfolgte durch ein Schallgutachten nach den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
- Verzicht auf einen zu Bebauungs- und Flächennutzungsplan gemeinsamen Umweltbericht auf Anregung des Landratsamtes Dachau, Abteilung Rechtliche Belange; stattdessen wurde die Ausarbeitung von zwei gesonderten Umweltberichten für Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung nach den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

- Angleichung der Darstellung der öffentlichen Grünfläche mit derjenigen im Bebauungsplan „Röhrmoos - Bücherlweiher“ durch den Gemeinderat nach den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## 5. Abwägung alternativer Planungsvarianten

Es wurden keine Alternativstandorte untersucht, da sich der Standort aufgrund der unmittelbaren Nähe zum S-Bahnhaltepunkt besonders für eine Siedlungsentwicklung anbietet.

Im Rahmen der o.g. Vorplanungen wurde für den Planungsbereich eine Reihe von Varianten erarbeitet, bei welchen sich jedoch ähnliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild ergeben würden. Auch eine zwischenzeitliche Verkehrsalternative mit einem Kreisverkehr, welche aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße DAH 3 nicht weiterverfolgt werden konnte, hätte zusammen mit der angrenzenden Bebauung vergleichbare Umweltauswirkungen entfaltet.

## 6. Vermerk zu Genehmigung und Bekanntmachung

Der Gemeinderat der Gemeinde Röhrmoos hat in seiner Sitzung am 22.06.2022 den Feststellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.03.2021 gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Unterlagen an die zuständige Verwaltungsbehörde zur Genehmigung weiterzuleiten.

Das Landratsamt Dachau hat mit Schreiben vom 24.08.2022, AZ.: 40/610-4/2 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.03.2021 genehmigt.

Die Genehmigung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 19.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

Gemeinde Röhrmoos, den .....

.....  
Dieter Kugler, Erster Bürgermeister