



TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Bebauungsplan „Röhrmoos - Blumenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a) BauGB
 - Behandlung der im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4. Vorlage der Jahresrechnung 2017
5. EU-konforme Anpassung des Einheimischenmodells der Gemeinde Röhrmoos
 - Überarbeitung der Bewerbungskriterien mit Punktesystem
6. Baugesuche
Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO
Neubau von 2 Wohnhäusern und Tiefgarage,
Fl.Nrn. 175/6, 175/19, 175/31 - 36,
Gemarkung Röhrmoos, Blumenstraße
7. Baugesuche
Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO
Anbau eines Wohnhauses, Fl.Nr. 74/4, Gemarkung
Sigmertshausen, Hofwirthstraße 11
8. Baugesuche
Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO
Neubau einer dritten betrieblichen Wohneinheit mit Garage,
Fl.Nr. 60, Gemarkung Großinzemoos, Kieningweg 4
9. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Um 19:32 Uhr eröffnet der Vorsitzende die öffentliche Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Gemeinderatsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest und gibt die Tagesordnung bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 18.04.2018 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben wird. Wenn bis zum Schluss der Sitzung von den Gemeinderatsmitgliedern keine Einwendungen erhoben werden, gilt diese Niederschrift als genehmigt.

Hinweis:

Nach Ablauf der öffentlichen Sitzung wurden keine Einwendungen zur Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 18.04.2018 erhoben. Die Niederschrift ist damit genehmigt.



**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Zum Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.04.2018 werden keine Einwendungen erhoben.

Beschluss:

„Die Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung vom 18.04.2018 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 17 dafür: 17 dagegen: 0



**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 2

Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung

Es erfolgen keine Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung, da keine abgeschlossenen Tagesordnungspunkte vorhanden sind.



TOP 3

Bebauungsplan „Röhrmoos - Blumenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a) BauGB

- **Behandlung der im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**
- **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 13.12.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Röhrmoos - Blumenstraße“ gefasst. Der Planungsentwurf in der Fassung vom 21.02.2018 des Planungsbüros Skorka, Neuried wurde in der Gemeinderatssitzung vom 21.02.2018 für die Durchführung des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung vom 08.03.2018 in der Zeit vom 08.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018.

Die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen erfolgte zur gleichen Zeit. Die entsprechenden Stellen wurden mittels Anschreiben vom 08.03.2018 aufgefordert, bis zum 20.04.2018 eine Stellungnahme abzugeben.

Sämtliche innerhalb der oben genannten Fristen und darüber hinaus bis zur heutigen Sitzung des Gemeinderates am 16.05.2018 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 jedoch 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 den Fachplanern ausgearbeitet.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht:

1. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 09.04.2018
2. Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation, Schreiben vom 27.03.2018
3. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 09.04.2018
4. Kreisbrandinspektion Dachau, Schreiben vom 14.03.2018
5. Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 08.05.2018



**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



6. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Schreiben vom 11.04.2018
7. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 03.04.2018
8. Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 15.03.2018
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 19.04.2018
10. Verwaltung, Bauamt

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen oder Hinweise vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 12.03.2018
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 13.03.2018
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 12.04.2018
- bayernets GmbH, Schreiben vom 12.03.2018
- Große Kreisstadt Dachau, Schreiben vom 19.03.2018
- Markt Markt Indersdorf, Schreiben vom 21.03.2018
- Gemeinde Schwabhausen, Schreiben vom 12.03.2018
- Gemeinde Vierkirchen, Schreiben vom 29.03.2018

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
- Bayernwerk AG, Netzcenter Unterschleißheim, Netzbau Unterschleißheim
- Energienetze Bayern GmbH
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- DB Netz AG
- Gemeinde Haimhausen
- Gemeinde Hebertshausen
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe
- FFW Röhrmoos, H. Kommandant Manfred Hamann
- Energie Südbayern GmbH, Service Center Pfaffenhofen

Anschließend erfolgt die Behandlung der vorgebrachten Hinweise:

**1. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange,
Schreiben vom 09.04.2018**

1.1 Präambel:

Es wird folgender Wortlaut zum BauGB vorgeschlagen: „*Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 3634).*“

Zudem ist das Zitat für die BauNVO anzupassen: „*Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017*“



**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Empfehlung der Fachbehörde sollte gefolgt werden.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Präambel wird entsprechend korrigiert.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 17 dafür: 17 dagegen: 0

1.2 Planzeichnung:

In der zeichnerischen Plandarstellung konnte der Umgriff der Tiefgarage nicht gefunden werden ebenso fehlt das Planzeichen. Lediglich das Einfahrtsgebäude der Tiefgarage wurde in der Planzeichnung dargestellt und unter Punkt 5.4 aufgeführt. Um Ergänzung wird gebeten; ggf. zur besseren Lesbarkeit in einer Anlage zur zeichnerischen Plandarstellung.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die genaue Abgrenzung der unterirdischen Teile der Tiefgarage wurde bewusst nicht festgesetzt. Hier soll ein planerischer Spielraum für die spätere Umsetzung gegeben werden. Aus städtebaulichen Aspekten ist lediglich die Gesamtgröße / Versiegelung und die Lage der Tiefgarageneinfahrt relevant. Diese wurden bestimmt (Festsetzungen 2.3, 5.4. und 5.5.) Die genaue Festlegung der Umgrenzung der unterirdischen Teile der Tiefgarage ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, solange die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0

Hinweis:

Die Gemeinderatsmitglieder Renate Heyden-Klentzan und Gerhard Schmidbauer nehmen ab TOP 3, 1.2 an der Sitzung teil.

1.3 Festsetzung Ziffer 2.2 / Begründung 7.2.1:

In der Aussage unter Pkt. 7.2.1 und der Festsetzung 2.2 wird ein Widerspruch gesehen. Es wird unter Pkt. 2.2 eine zulässige Grundfläche für Terrassen festgesetzt, die zusätzlich zur max. Grundfläche zulässig sein soll (diese zusätzliche Regelung gilt für alle 3 Bauräume).



In der Begründung wird ausgeführt, dass in der Grundfläche die Flächen von Balkonen und Terrassen enthalten sind. Um Korrektur wird gebeten, da entweder die Flächen der Balkone und Terrassen in der Grundfläche enthalten sind oder sie extra festgesetzt werden (zumindest für die Terrassen).

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Begründung ist redaktionell anzupassen, der Zusatz „und Terrassen“ unter 7.2.1 sollte gestrichen werden.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist redaktionell anzupassen, der Zusatz „und Terrassen“ unter 7.2.1 wird gestrichen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0

1.4 Obergrenze GRZ

Dass für eine Tiefgarage die Obergrenze des § 17 BauNVO überschritten werden muss, ist durchaus nachvollziehbar. Für solche Fälle könnte auch § 16 Abs. 5 BauNVO bzw. § 9 Abs. 3 BauGB zur Regelung herangezogen werden. Dies bedeutet, dass für die Tiefgarage eine eigene Festsetzung zur Grundflächenzahl / Größe der Grundfläche getroffen werden kann. Diese Überschreitung müsste städtebaulich begründet werden. Für die oberirdischen Anlagen könnte dann eine separate Festsetzung getroffen werden, die die Obergrenze des § 17 BauNVO einhält.

Kappungsgrenze

In der Begründung wird ausgeführt, dass der gesamte Anteil der Flächen, die mit baulichen Anlagen belegt werden dürfen, im Teilbereich Nord bei 65% und im Teilbereich Süd bei 85% liegt. Es kann leider nicht nachvollzogen werden, dass die in § 19 Abs. 4 BauNVO gesetzlich vorgegebene Kappungsgrenze von 0,8 überschritten wird. Ein städtebaulicher Grund kann hier nicht erkannt werden. Es sollte deshalb nochmals geprüft werden, ob eine Überschreitung der Kappungsgrenze unbedingt nötig ist oder ob nicht doch 0,8 eingehalten werden können.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die GRZ für die Hauptanlagen liegt in beiden Teilbereichen bei unter 0,4. Für die oberirdischen Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird die zulässige Überschreitung von 50% eingehalten, es wird ein Gesamtwert inklusive der Überschreitung von 0,6 festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen nach §17 BauNVO für Allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Für die Tiefgarage im Teilbereich Süd wird entsprechend der Empfehlung des Landratsamtes eine gesonderte Regelung getroffen, die Grundfläche damit nach unterschiedlichen Teilen baulicher Anlagen bestimmt. Die zulässige Grundfläche darf im Teilbereich Süd mit den



**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**





**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Flächen von Tiefgaragen bis zu einem Gesamtwert (Summenmaß) aller mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen von 0,84 GRZ überschritten werden.

Die Gründe für diese Überschreitung liegen in dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, an dieser zentralen Lage in Röhrmoos eine Nachverdichtung zuzulassen, Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhaltepunkt zu schaffen sowie die ärztliche Versorgung in zentraler Lage zu sichern. Aus der für sinnvoll erachteten baulichen Dichte sowie der Nutzung heraus ergibt sich ein erhöhter Stellplatzbedarf. Um jedoch die Qualität der Freianlagen und des Ortsbildes zu sichern und begrünte Flächen anlegen zu können, soll ein großer Teil der Stellplätze unterirdisch untergebracht werden.

Die Überschreitung im Teilbereich Süd über die Kappungsgrenze von 0,8 hinaus ergibt sich zusätzlich aus folgendem Sachverhalt:

Im Teilbereich Nord wird aus Gründen des Ziels der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Senioren die Parkierung oberirdisch organisiert. Zusätzlich zu den für die Nutzung im Teilbereich Süd erforderlichen Stellplätzen sollen im Teilbereich Süd 5 Stellplätze in der Tiefgarage errichtet werden, die der Nutzung im Teilbereich Nord dienen. Auf diese Weise ergeben sich Synergien durch die gemeinsame Nutzung einer Tiefgarage (lediglich eine Rampe und Zufahrt). Die Gemeinde sichert sich die Möglichkeit, im Teilbereich Süd über 5 Stellplätze verfügen zu können.

Im Teilbereich Nord kann daher trotz der dort ebenfalls dichten Bebauung die Höchstgrenze einer GRZ inkl. Überschreitung von 0,6 eingehalten werden.

Auch wenn der Anteil aller Flächen, die entweder ober- oder unterirdisch über- bzw. unterbaut sind 84% des Grundstückes beträgt, ist auf Grund der Obergrenze für oberirdische Anlagen von 60% (GRZ 0,6) sichergestellt, dass 40% der Flächen begrünt werden. Dies ist aus Gründen des Ortsbildes und zu Einbindung in die umliegenden Wohngebiete notwendig.

Um die o.g. städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen, wird für die Fläche einer Tiefgarage eine gesonderte Grundfläche bestimmt und eine erhöhte Überschreitung zugelassen. Dies geschieht im Rahmen der Abwägung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde sowie der Belange des Bodenschutzes. Die Gesamtversiegelung aus oberirdischen und unterirdischen Anlagen wurde gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 21.02.2018 nochmals geprüft und reduziert, um den Belangen des Bodenschutzes zusätzlich Rechnung zu tragen. Die Überschreitungen wurden auf ein Maß begrenzt, das die notwendigen Funktionen der Zuwege, der Entsorgung und der oberirdischen Parkierung (Kundenparkplätze) beinhaltet. Die geforderte Überdeckung der Tiefgarage von 0,8 m mit Vegetations- und Dränschicht sowie zur Pflanzung von 9 Bäumen dient einem Ausgleich der erhöhten Versiegelung. Ebenso die Festsetzung, wonach die oberirdischen Stellplätze im Teilbereich Nord mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden müssen.



**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen werden entsprechend geändert:

Festsetzung 2.3:

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Flächen von oberirdischen Anlagen gemäß §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO gilt das Höchstmaß von insgesamt 0,6 (Summe der Grundflächen gem. 2.1, 2.2 und 2.3)“

Festsetzung 2.4 (zusätzlich eingeführt):

2.4. Die zulässige Grundfläche darf im Teilbereich Süd durch die Flächen einer Tiefgarage bis zu einem Wert von 0,84 (Summe aller Flächen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden), überschritten werden.

Die Planzeichnung und Begründung werden entsprechend angepasst. In der Begründung wird zudem klargestellt, dass die Flächen der Tiefgaragenrampe und -zufahrt als Teil der baulichen Anlage der Tiefgarage angesehen werden und damit auf die Grundfläche gemäß 2.4. (neu) gerechnet werden. Der Begründung wird zur Erläuterung eine Flächenübersicht beigelegt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0

**2. Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation,
Schreiben vom 27.03.2018**

2.1 Übersichtskarte „Planausschnitt A“

In der Übersichtskarte, aus der die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet hervorgeht, trägt zur Erleichterung des Verständnisses bei, wenn zusätzlich auch die Abgrenzungen bestehender, rechtskräftiger Bebauungspläne auf der Übersichtskarte abgebildet werden.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne sind in der Übersichtskarte zu ergänzen.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abgrenzungen der unmittelbar angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungspläne werden in der Planzeichnung der Übersichtskarte ergänzt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0



2.2 Planzeichnung B

Die Straßenkurzbezeichnung „Kr DAH 3“ ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans zu ergänzen. Die im Bereich der Böschung entlang Blumenstraße aufzuhebende Flurstücksgrenze ist auszukreuzen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Straßenkurzbezeichnung „Kr DAH 3“ sollte in die Planzeichnung des Bebauungsplans ergänzt werden. Die aufzuhebende Flurstücksgrenze im Bereich der Böschung entlang Blumenstraße sollte ausgekreuzt werden.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die o.g. Änderungen werden in der Planzeichnung vorgenommen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0

2.3 Festsetzung Ziffer 5.4

Wir bitten, die Flurstücksangabe 267/13 zu ändern. Zur Vermeidung von Missverständnissen bitten wir um folgende Formulierung: Die Einhausung darf entlang der Grenze zum Nachbarflurstück 175/12 Gemarkung Röhrmoos max. 9,00 m betragen

Empfehlung an den Gemeinderat:

Es handelt sich im Entwurf um eine fehlerhafte Bezeichnung der Flurnummer. Der Satz zwei unter Ziffer 5.4 soll wie folgt geändert werden: *„Die Einhausung darf entlang der Grenze zum Nachbarflurstück 175/12 Gemarkung Röhrmoos max. 9,00 m betragen.“*

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung werden die o.g. Änderungen in der Festsetzung unter der Ziffer 5.4 vorgenommen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0

2.4 Hinweise durch Text, Punkt 2.9

Die Quellenangabe „...Bayerischen Landesvermessungsamtes...“ (diese Bezeichnung gibt es nicht mehr) bitten wir in „Bayerische Vermessungsverwaltung“ zu ändern.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Quellenangabe unter Punkt 2.9 sollte wie o. g. redaktionell geändert werden.



**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die o.g. Änderungen werden in der Festsetzung unter Hinweise durch Text, Punkt 2.9 vorgenommen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0

2.5 Begründung, Abbildung 1 auf Seite 2

In der Quellenangabe bitten wir das Datum „Dezember 2018“ zu korrigieren.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Quellenangabe der Abbildung 1 auf Seite 2 sollte von „Dezember 2018“ auf „Dezember 2017“ geändert werden.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung werden die o.g. Änderungen in der Begründung vorgenommen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0

**3. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz,
Schreiben vom 09.04.2018**

1. Lärmschutz:

Auf Grund der Lage der neuen Wohnbebauung entlang der Bahnlinie München – Treuchtlingen, sowie der zusätzlichen Belastung durch die Schönbrunner Straße ist diese sehr hohen Lärmimmissionen ausgesetzt. Die hohen Überschreitungen der dB(A) Werte machen das Gebiet ungeeignet als Gebietscharakter WA, deren Grenzwerte um bis zu 11 bzw. 13 dB(A) überschritten werden. In den straßenzugewandten Fassaden entsprechen die Überschreitung Orientierungswerte für Gewerbegebiete, in den Wohnen nur in Ausnahmefällen zugelassen ist. Es werden Werte erreicht, ab denen das Umweltministerium die Aufnahme einer Lärmaktionsplanung empfiehlt und die bei Bundesfernstraßen beim Nachtwert eine Lärmsanierung auslösen würden.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzung. Diese werden jedoch als nicht ausreichend angesehen. Vom Fachbereich Technischer Umweltschutz werdend daher Änderungen vorgeschlagen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Formulierung zu den vorzunehmenden passiven Schallschutzmaßnahmen (Punkt 9) sind konform mit den Regelungen der BayBO und auch gemäß schalltechnischer Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 08.02.2018 umsetzbar.



**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Der Vorschlag zur Umformulierung des Punktes 9.2 im Bebauungsplan sollte deshalb nicht erwogen werden.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0

2. Betriebsbereich:

Es wird gebeten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

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

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Begründung aufgenommen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0

**4. Kreisbrandinspektion Dachau,
Schreiben vom 14.03.2018**

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände. Es wird gebeten, bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen und folgende Hinweise zu beachten:

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben: Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.



**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Die Gemeinde hat in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Hinweis: Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierzu ist es aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

Empfehlung an den Gemeinderat:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass nach Art. 1 Abs.1 und 2 Bayerisches Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen unabhängig von etwaigen Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen.

Die Erschließungsstraßen (Blumenstraße und Lagerhausstraße) sind bereits für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessen. Die erforderlichen Anlagen zur Löschwasserversorgung sind bereits vorhanden und können bedarfsgerecht im notwendigen Umfang erweitert werden.

Vorsorglich ist im Bebauungsplan unter Punkt C.2.8 ein entsprechender Hinweis auf die Belange des Brandschutzes, insbesondere auf Abschnitt V der BayBO (Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen) enthalten.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0



**5. Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde,
Schreiben vom 08.05.2018**

Auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken befand sich bis letzten Winter ein Baumbestand in nicht unerheblichem Umfang in teilweise ortsbildprägender Funktion und mit entsprechender Bedeutung durch Sauerstoffproduktion, Schattenspende und Schadstofffilterung, welche auch für das Schutzgut Klima und hier insbesondere für das Lokalklima Auswirkungen haben. Des Weiteren dienen gerade ältere Großbäume einer Vielzahl heimischer Arten (Vögel, Kleinsäuger, Insekten) als Lebensraum, der im Zuge der vielfältigen Nutzungsintensivierungen in unserer Landschaft umso bedeutender wird.

Dieser Gehölzbestand wurde auch im gültigen FNP der Gemeinde als erhaltenswerter Bestand dargestellt – im Landschaftsplan der Gemeinde wird im Textteil ausdrücklich auf die Bedeutung von Großbäumen auch innerorts sowie die relativ geringe Ausstattung in Röhrmoos selbst sowie den einzelnen Ortsteilen hingewiesen.

Im Planungsteil Süd standen prägende Großbäume entlang der Blumen- und der Lagerhausstraße sowie entlang der Südgrenze. Auf die Bedeutung gerade der Bäume an der Südgrenze mit mehreren Eichen, davon mind. eine deutlich über 100-jährige Eiche, sowie eine große zweistämmigen Esche, wurde bereits im Vorfeld gegenüber einem Vertreter des Bauherrn hingewiesen.

Die Auskunft, dass hier ein Bebauungsplan aufgestellt werden sollte, lies vermuten, dass diese Belange im Rahmen der Planung besprochen werden und auch Berücksichtigung finden und die aus unserer Sicht erhaltenswürdigen, ortsbild-prägenden Bäume auf der Südseite im Rahmen der Planung als Bestand gesichert werden könnten, da ein Erhalt der Bäume aus unserer Sicht ohne wesentliche Einschränkung des möglichen Baurechts möglich gewesen wäre.

Die Bäume wurden jedoch vor Beginn des Bauleitplanverfahrens durch den Grundeigentümer gefällt. Dies widerspricht dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot, welches grundsätzlich bzw. auch im Rahmen (oder vorab) eines Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB zu berücksichtigen ist.

Durch die Fällung werden auch die Belange des § 1 Abs. 6 Ziff. 5 noch Ziff. 7 a und c BauGB nachteilig tangiert.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Festsetzung im Bebauungsplan sind insgesamt 19 Bäume zu pflanzen.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0



6. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd
Schreiben vom 11.04.2018

Hinweis:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkung im öffentlichen Interesse zu gewährleisten.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Hinweise durch die DB AG sind zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0

7. Eisenbahn-Bundesamt,
Schreiben vom 03.04.2018

Durch die direkte Nähe des Plangebietes zur Eisenbahnstrecke Nr. 5501 München – Treuchtlingen sind die vorgesehenen Bautätigkeiten und Bepflanzungen im Detail mit der DB Netz AG abzustimmen, so dass die sichere Führung des Eisenbahnbetriebes gewährleistet ist. Der DB Netz AG obliegt es auch, die eisenbahnspezifischen Belange im Rahmen ihrer Betreiberverantwortung nach § 4 Abs. 3 AEG einzubringen. Dies gilt insbesondere dann, wenn bauliche Anlagen im Einflussbereich errichtet oder umgebaut werden.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 80 m von der Bahntrasse entfernt. Die vorgesehenen Bautätigkeiten und Bepflanzungen tangieren die Bahnlinie nicht. Die DB Netz AG wurde bereits als Träger öffentlicher Belange beteiligt, eine Stellungnahme dieser ging jedoch nicht ein.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0



**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**





**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Hinweis: Die von gewöhnlichem Bahnbetrieb ausgehenden Immissionen, wie bspw. Lärm, Erschütterungen oder aus Erschütterungen resultierende Sekundärschallbelastungen hinzunehmen bzw. im Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind. Daneben können physikalisch bedingt, im Nahbereich der elektrifizierten Bahnlinie die magnetischen Felder der Bahnüberleitung sowie der Bahnfunksysteme unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate etc.) verursachen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planungsfassung aufgenommen.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird unter den Hinweisen ergänzt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0

**8. Deutsche Telekom Technik GmbH,
Schreiben vom 15.03.2018**

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, sollte gesondert mit der Telekom in Verbindung getreten werden.

Nötige Lagepläne des Trassenverlaufs können bei der Telekom angefordert werden.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebietes bleibt bei einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Telekom auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Ein führzeitige in Verbindung Setzung ist daher notwendig (mind. 4 Monate vor Baubeginn).

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Hinweise durch die Deutsche Telekom Technik GmbH sind zu Kenntnis zu nehmen.



Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0

**9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Schreiben vom 19.04.2018**

Vodafone weist darauf hin, dass eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen wird. Hierfür erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse soll sich die Gemeinde mit dem Team Neubaugebiet in Verbindung setzen.

Eine Beeinträchtigung von Vodafone durch die Baumaßnahme ist durch dieses Schreiben nicht erkenntlich.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Hinweise durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH sind zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0

10. Anmerkung aus der Verwaltung:

Um sicherzustellen, dass die erforderlichen Stellplätze im Teilbereich Süd auch bei möglicher Änderung der vorliegenden Planungen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde nachgewiesen werden und gleichzeitig 5 weitere Stellplätze in der Tiefgarage zu Gunsten der Nutzer im Teilbereich Nord nachgewiesen werden, wird in der Festsetzung 5.2. folgendes klargestellt und der Festsetzungstext umformuliert:

„Im Teilbereich Süd gilt der Stellplatzschlüssel gemäß der Satzung der Gemeinde Röhrmoos. Über die sich daraus ergebende Anzahl an Stellplätzen sind 5 zusätzliche Stellplätze in der Tiefgarage anzuordnen. 10 der erforderlichen.....“.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird wie o.g. umformuliert.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0



Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Anregungen und Einwände von Bürgerseite eingegangen.

Anregungen haben vorgebracht:

1. Einwendung 1, Schreiben vom 26.03.2018
2. Einwendung 2, Schreiben vom 04.04.2018
3. Einwendung 3, (Unterschriftenliste)

Zu den Einwendungen gibt Bürgermeister Dieter Kugler folgende Erläuterungen und Erklärungen ab:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind mehrere Einwendungen eingegangen. Alle Einwendungen beziehen sich auf die Nutzung des Erdgeschosses im „Teilbereich Süd“. Bei den Einwendern handelt es sich um zwei Einzeleinwendungen und eine Einwendung die durch eine Unterschriftenliste mit 679 Unterschriften unterstützt wird. In den Einwendungen wird angeregt, dass im Erdgeschoss eine untergeordnete Wohnnutzung ermöglicht werden soll, weil aus Sicht der Einwender die Realisierung einer Arztpraxis dann wahrscheinlicher ist.

Eine Debatte über die Erdgeschossnutzung wurde im Gemeinderat bereits geführt.

Bürgermeister Dieter Kugler erklärt, dass seine Meinung hinsichtlich dieses Themas bekannt ist.

Er hat bereits seinerzeit für eine entsprechende Regelung bezüglich einer untergeordneten Wohnung geworben, weil auch aus seiner Sicht die Verwirklichung einer Arztpraxis im Erdgeschoss bei dieser Regelung eher umgesetzt werden kann.

Im Beschlussvorschlag wurde deshalb aufgenommen, dass im „Teilbereich Süd“ im Erdgeschoss eine Wohnnutzung mit maximal 130 qm Geschossfläche ermöglicht werden soll.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Wohnung im Erdgeschoss auf jeden Fall vertretbar.

Bürgermeister Dieter Kugler erklärt, dass es sicher auch andere Meinungen zur Erdgeschossnutzung gibt.

Sollte bei der anschließenden Beschlussfassung ein anderer Abwägungsbeschluss gefasst werden, der nur eine gewerbliche Nutzung zulässt, wird er sich natürlich weiterhin dafür einsetzen, dass eine Arztpraxis doch noch ermöglicht werden kann.

Die bisherigen Gespräche haben aber aufgezeigt, dass dann auch ein Scheitern der Arztpraxis möglich ist.

Bürgermeister Dieter Kugler schlägt deshalb dem Gemeinderat vor, den Einwendern stattzugeben und eine Wohnung im Erdgeschoss zuzulassen.

Im Anschluss daran findet eine Diskussion bezüglich der Wohnnutzung im Erdgeschoss statt. Die verschiedenen Argumente werden ausgetauscht. Anschließend werden die drei Einwendungen behandelt.



1. **Einwendung 1,**
Schreiben vom 26.03.2018

Von der Bürgerin wird gegen den Beschluss des Gemeinderates, eine untergeordnete Wohnnutzung im nördlichen Gebäude des „Teilbereich Süd“ nicht zuzulassen Einwand erhoben. Als Grund wird genannt, dass in ländlichen Gemeinden dem Bürgermeister, den Gemeinderäten und der Verwaltung viel daran liegt, eine ärztliche Versorgung im Hauptort zu sichern. Diese wird laut der Bürgerin ein Standort von außerordentlicher Bedeutung sein, wenn gegenüber eine geförderte Wohnanlage für Senioren entsteht. Zudem unterstützt der geplante Standort der Arztpraxis die bereits bestehende Apotheke an ihrem Erhalt.

Es wird darum gebeten, eine untergeordnete Wohnnutzung für einen Teil der im Erdgeschoss befindlichen Räumlichkeiten zuzustimmen, um die medizinische Versorgung dauerhaft zu sichern.

2. **Einwendung 2,**
Schreiben vom 04.04.2018

Der Bürger erhebt betreffend des nördlichen Gebäudes im „Teilbereich Süd“ den Einwand, dass in diesem Gebäude neben der ärztlichen/gewerblichen Nutzung auch eine untergeordnete Wohnnutzung erlaubt werden soll.

3. **Einwendung 3,**
Unterschriftenliste

Die Bürgerin möchte mit den gesammelten Unterschriften die Sicherung der ärztlichen Versorgung im Ort durch die untergeordnete Wohnnutzung im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes im „Teilbereich Süd“ bewirken. Hierfür hat diese 679 Unterschriften von Röhrmooser Bürgern gesammelt.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Einwendungen von Bürgerseite werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat den Sachverhalt erneut geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass der Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss die Ansiedlung der gewünschten Arztpraxen gefährden könnte, da für die Praxen nicht der gesamte Erdgeschossbereich benötigt wird. Eine Nutzung der übrigen Flächen mit Handel, Gewerbe, Dienstleistungen o.ä. an dieser Stelle wird als unsicher angesehen, da die Nachfrage nach solchen Flächen gering ist.

Daher hält die Gemeinde eine Wohnnutzung in diesem Bereich für vertretbar, wenn dies mit einer maximalen Geschoßfläche (GF) von 130 qm ermöglicht wird.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Festsetzung 1.2 wird wie folgt geändert: „Im Teilbereich Süd ist im Erdgeschoss des nördlichen Bauraumes Wohnnutzung nur dann zulässig, wenn die durch Wohnnutzung belegte Geschoßfläche (GF) maximal 130 qm beträgt.“



**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 13 dagegen: 6

Anschließend erklärt Herr Westermair, dass nun der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden kann:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat hat die im Verfahren § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und abgewogen. Es ergeben sich Änderungen in der Planung gegenüber der Planfassung vom 21.02.2018. Eine erneute Auslegung der Planunterlagen ist deshalb erforderlich.

Der Planer wird beauftragt, die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in die Planfassung einzuarbeiten. Die Begründung der Planung ist ggf. entsprechend der gefassten Abwägungsbeschlüsse anzupassen. Die geänderte Planung trägt das Plandatum 16.05.2018.

Mit dem Entwurf vom 16.05.2018 ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Dabei ist die Auslegungs- und Beteiligungsfrist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen zu verkürzen und Stellungnahmen sind nur noch zu den geänderten Teilen der Planung zulässig nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0



**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 4

Vorlage der Jahresrechnung 2017

Herr Reil erläutert folgenden Sachverhalt:

Die Jahresrechnung 2017 wurde mittlerweile erstellt. Sie wird hiermit dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorgelegt (siehe Anlage Bericht zur Jahresrechnung).

Der Verwaltungshaushalt schließt in den Einnahmen und Ausgaben mit 10.864.707,56 € und der Vermögenshaushalt mit 3.855.857,23 € ab.

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben über 12.000,00 €, die laut Geschäftsordnung der Gemeinde Röhrmoos über der Zuständigkeit des ersten Bürgermeisters hinausgehen, sind bereits während des Jahres beschlussmäßig behandelt worden.

Nach Durchführung der örtlichen Prüfung durch den Rechnungsprüfungsausschuss stellt der Gemeinderat die Jahresrechnung in öffentlicher Sitzung fest.

Beschluss:

„Der Gemeinderat nimmt von der Jahresrechnung 2017 und dem Rechenschaftsbericht vom 09.05.2018 Kenntnis und überweist diese zur Prüfung an den Rechnungsprüfungsausschuss.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0



TOP 5

EU-konforme Anpassung des Einheimischenmodells der Gemeinde Röhrmoos

- Überarbeitung der Bewerbungskriterien mit Punktesystem

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 21.02.2018 wurde bereits darauf hingewiesen, dass es aufgrund europarechtlicher Vorgaben erforderlich ist, die bisherigen Bewerbungskriterien mit dem Punktesystem zum Einheimischenmodell zu überarbeiten.

Die zwischen europäischer Kommission, der Bayerischen Staatsregierung und der Bundesregierung abgestimmten Leitlinien zur Ausgestaltung von Einheimischenmodellen geben den Rahmen vor.

Als allgemeine Zugangsvoraussetzung werden allein die Kriterien „Einkommen“ und „Vermögen“ angesetzt. Das Kriterium der Ortsansässigkeit darf für die Bewerbungsberechtigung keine Rolle spielen mit der Folge, dass auch Ortsfremde am Einheimischenmodell teilnehmen können.

Erst bei der anschließenden Auswahlentscheidung findet die Punktevergabe für die Bewerber statt. Dabei können die Kriterien der Ortsgebundenheit mit (maximal) 50% der Gesamtpunkte gewichtet werden, während die sozialen Kriterien mit (mindestens) 50% der Gesamtpunkte zu gewichten sind. Welche und wie viele Punkte innerhalb dieses Rahmens vergeben werden, liegt allein in der Entscheidungshoheit der Gemeinde.

Die Punktevergabe muss auf objektiven, nicht diskriminierenden und im Voraus bekannten Kriterien beruhen. Die Vergabeentscheidung ist schlussendlich gerichtlich überprüfbar.

Zusammen mit einem Fachanwalt wurden nun die entsprechenden Richtlinien mit Punktesystem ausgearbeitet. In der Haupt- und Finanzausschusssitzung am 02.05.2018 erfolgte eine Vorstellung und Erläuterung. Es wurde der Beschluss gefasst, diese dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

Herr Westermair weist darauf hin, dass unter C. Ziff. 7 ein zusätzlicher Passus (Vermögen: ...Nicht berücksichtigt wird jedoch eine Wohneinheit der Eltern bis zu 250 qm Wohnfläche bzw. ein Baurecht der Eltern für eine entsprechende Wohneinheit, so dass nur größeres Immobilienvermögen der Eltern den Kindern zugerechnet wird) zur Klarstellung eingefügt wurde und die Richtlinien nun den Entwurfsstand 16.05.2018 haben. Der aktuelle Stand wird ausgeteilt.

Beschluss:

„Die überarbeiteten Richtlinien mit Punktesystem (Entwurfstand 16.05.2018) werden genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0



TOP 6

Baugesuche

Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Neubau von 2 Wohnhäusern und Tiefgarage,

Fl.Nrn. 175/6, 175/19, 175/31 - 36,

Gemarkung Röhrmoos, Blumenstraße

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

Für den geplanten Bereich liegt bereits eine Baugenehmigung vom 14.07.2016 zur Errichtung von vier Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen vor. Dieses Vorhaben wurde aber bisher noch nicht begonnen.

Für den Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 4 Wohnhäusern mit 2 Zwischenbauten (max. 20 Wohneinheiten) und Tiefgarage vom 06.12.2017 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 17.01.2018 kein Einvernehmen erteilt.

Nun wurde am 30.04.2018 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Wohnhäusern (max. 12 Wohneinheiten) und Tiefgarage gestellt.

Der vorhandene Bestand Blumenstraße 8 und 8a bleiben als Teil der Wohnanlage erhalten. Die Nebengebäude werden ca. auf die Hälfte reduziert.

Die neue Bebauung in 2. Reihe besteht aus 2 Wohnhäusern auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Pro Wohngebäude sind 6 Wohneinheiten von ca. 67 m² geplant. In der Tiefgarage befinden sich die geforderten 18 Stellplätze. Am Wendebereich befinden sich 5 Stellplätze, davon ist einer behindertengerecht.

Für diesen Bereich gilt der Teilbebauungs- und Baulinienplan Röhrmoos Bahnhof. Die Bebauung ist hier nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Demzufolge ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Bauweise
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist gesichert.

Da es sich bei dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid um die zusätzliche Errichtung von Wohnraum handelt, fügt sich die Art der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.



**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung sind nur Maße beachtlich, die auch nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Primär ist in diesem Fall also auf die absoluten Größen

zu achten (Grundfläche, Geschoszahl, Gebäudehöhe) und die relativen Größen GRZ und GFZ sind nur von untergeordneter Bedeutung.

In der bereits erteilten Baugenehmigung zu den 2 Doppelhäusern wurden folgende Bestimmungen festgelegt:

- Zulässig sind zwei Doppelhäuser als Gebäude „Erd-, Ober- und Dachgeschoß (E+1+D)
- Zudem ist die Errichtung zweier Garagen zulässig
- Satteldach bis 35 Grad (hier wäre die Firsthöhe bei 10,22 m gelegen)
- Garagen- bzw. offene Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung
- Wandhöhe max. 6,10 m
- Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vom Bebauungsplan „Röhrmoos – Bahnhof“: Doppelhäuser und Garagen außerhalb des Bauraumes situiert

Die beiden geplanten Gebäude sind ebenfalls als E+1+D geplant. Die Traufhöhe beträgt 6,10 m und die Firsthöhe bei einem Satteldach mit Dachneigung von 35°, 10,475 m. Die Maße betragen jeweils 12,50 m X 16,00 m

Fragen, über die im Antrag auf Vorbescheid zu entscheiden ist:

1. Ist eine neue Wohnbebauung außerhalb des Baulinienplanes genehmigungsfähig?
2. Darf die Bebauung mit E+1+D realisiert werden, wenn die Traufhöhe 6,10 m und die Firsthöhe bei einem Satteldach mit Dachneigung von 35°, 10,475 m beträgt?
3. Ist die Wohnbebauung, wie dargestellt mit 2 Baukörpern, mit den Abmaßen 12,5 m X 16,00 m (vergleiche Fl.Nr. 175/20 und 92/9), genehmigungsfähig?
4. Ist eine Tiefgarage, wie dargestellt (s. Fl.Nr. 175/20), mit 18 Stellplätzen genehmigungsfähig?
5. Ist die Zufahrt mit dem Wendebereich genehmigungsfähig?

In Bezug auf die Beurteilung nach § 34 BauGB kann ein „Einfügen“ bejaht werden, aufgrund der Größenverhältnisse in der umliegenden Bebauung.

Aufgrund der gesteigerten Wohneinheiten soll die benötigte Befreiung vom Teilbebauungs- und Baulinienplan Röhrmoos Bahnhof nur in Aussicht gestellt werden, wenn zusätzlich zu den 18 zu errichtenden Tiefgaragenstellplätzen mindestens 3 oberirdische Besucherstellplätze geschaffen werden.

Beschluss:

„Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Tiefgarage, Fl.Nrn. 175/6, 175/19, 175/31 - 36, Gemarkung Röhrmoos zu. Aufgrund der hohen Anzahl der geplanten Wohneinheiten wird die erforderliche



**Niederschrift zur 47. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 16.05.2018
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Befreiung vom Teilbebauungs- und Baulinienplan Röhrmoos Bahnhof zur Überschreitung des Bauraumes nur in Aussicht gestellt, wenn zusätzlich zu den 18 zu errichtenden Tiefgaragenstellplätzen mindestens drei oberirdische Besucherstellplätze errichtet werden.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 18 dagegen: 1



TOP 7

Baugesuche

Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Anbau eines Wohnhauses, Fl.Nr. 74/4, Gemarkung Sigmertshausen, Hofwirthstraße 11

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 19.04.2018 ist der Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Wohnhauses in der Hofwirthstraße 11 mit der Fl.-Nr. 74/4 in der Gemarkung Sigmertshausen eingegangen.

Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan Sigmertshausen Nr. 1.

Das vorhandene Gebäude weist folgende Maße (L / B / H) auf:
14,00 m / 10,50 m / 11,68 m mit Dachneigung 40 °
Traufhöhe: 7,00 m

Das geplante Gebäude wird direkt angebaut und hat folgende Maße:
10,00 m / 7,00 m / 9,00 m mit Dachneigung 40 °
Traufhöhe: 6,00 m

Befreiungen vom Bebauungsplan sind notwendig, da die Baugrenze östlich um ca. 70 m² überschritten wird, die Dachneigung mit 40 ° an dem Bestandshaus angepasst werden soll und die GFZ um 0,018 überschritten wird (Festsetzung im Bebauungsplan 0,40 – mit neuer Bebauung 0,418).

Für die beantragte Befreiung gilt, dass keinerlei Bedenken hinsichtlich der Belichtung und Belüftung sowie wegen des Brandschutzes bestehen. Die Befreiung ist unter Berücksichtigung der Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Der Bereich des geplanten Anbaus ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und kann dem Innenbereich zugeordnet werden.

Beschluss:

„Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Wohnhauses zu und stellt die erforderlichen Befreiungen zur Dachneigung, Überschreitung der Baugrenze und Erhöhung der GFZ in Aussicht.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0



TOP 8

Baugesuche

Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Neubau einer dritten betrieblichen Wohneinheit mit Garage, Fl.Nr. 60, Gemarkung Großinzemoos, Kieningweg 4

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 12.04.2018 ist der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer dritten betrieblichen Wohneinheit mit Garage auf der Hofstelle am Kieningweg 4 mit der Fl.Nr. 60 in der Gemarkung Großinzemoos eingegangen.

Auf der landwirtschaftlichen Hofstelle soll eine dritte betriebliche Wohneinheit mit Garage gebaut werden. Im bestehenden Betriebsleiterwohnhaus sind nur zwei Wohnungen vorhanden, davon wird eine als Altenteiler genutzt. Der Hofnachfolger steigt in den Betrieb ein. Zwei landwirtschaftliche Betriebe sind vorhanden. Somit wäre eine Privilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegend.

Eine Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft erfolgte bereits.

Fragen, die im Vorbescheid zu entscheiden sind:

1. Ist das Grundstück mit der Fl.Nr. 60, Gemarkung Großinzemoos mit einer dritten betrieblichen Wohneinheit und Garage bebaubar?
2. Ist das Gebäude mit einer Geschossigkeit von E + D max. Wandhöhe 3,75 m und 6,75 m im Hangbereich bebaubar?
3. Ist das Wohnhaus wie in der Planzeichnung mit Satteldach 45°Dachneigung und die Garage mit Flachdach bebaubar?

Der Bereich des geplanten Neubaus ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Beschluss:

„Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer dritten betrieblichen Wohneinheit mit Garage zu, wenn die Privilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben ist.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0



TOP 9

Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben:

Energiepreis

Herr Westermair erklärt, dass auch dieses Jahr das Landratsamt Dachau einen Energiepreis i. H. von 3.000,00 Euro vergibt.

Herr Bürgermeister Kugler gibt bekannt, dass vom Bayernwerk die Zahlen für die erzeugte „Erneuerbare Energie“ vorgelegt wurden. In Röhrmoos wird der Verbrauch zu ca. 76 % durch die „Erneuerbare Energie“ abgedeckt.

Anfragen:

- a) Gemeinderatsmitglied Otto Dörr fragt nach dem Stand der Bearbeitung des Bebauungsplanes „Röhrmoos-Am Bücherlweiher“.

Herr Westermair erklärt, dass die endgültige Planung aufgrund des Lärmgutachtens wegen des Supermarktparkplatzes noch nicht erstellt werden konnte.

- b) Gemeinderatsmitglied Andreas Seidenberger fragt nach dem Stand der notwendigen Brandschutzmaßnahmen im Rathaus Röhrmoos.

Herr Zelenka erklärt, dass in dieser Woche eine nochmalige Begehung und eine Besprechung mit der Baufirma, die beauftragt werden soll, stattgefunden hat. Außerdem wurde die vernetzte Hausalarmierungsanlage bereits in Auftrag gegeben.

Hinweis:

Gemeinderatsmitglied Burkhard Haneke verlässt nach TOP 9 die Sitzung.

Dieter Kugler
(Vorsitzender)

Erwin Zelenka
(Schriftführer)