



BESCHLUSSBUCHAUSZUG



aus der Niederschrift zur 58. Sitzung
des Gemeinderates Röhrenmoos vom 29.04.2026
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.

TOP 4

Bebauungsplan "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-16/2026

In der Gemeinderatssitzung am 29.10.2025 wurde die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplans „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 06.02.2026
2. Landratsamt Dachau, Umweltrecht, Schreiben vom 25.02.2026
3. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 16.02.2026
4. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 09.02.2026
5. Polizeiinspektion Dachau, Schreiben vom 03.02.2026
6. Gemeinde Hebertshausen, Schreiben vom 09.02.2026

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 (MVG), 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
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 13.02.2026
- Große Kreisstadt Dachau, Schreiben vom 03.03.2026
- Gemeinde Haimhausen, Schreiben vom 28.01.2026
- Markt Indersdorf, Schreiben vom 26.02.2026

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 06.02.2026

Für einen qualifizierten Bebauungsplan sieht das Baugesetzbuch folgende Voraussetzungen vor: Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen müssen festgesetzt und die Erschließung muss gesichert sein. Sollte eine dieser Voraussetzungen nicht vorliegen, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan und die Zulässigkeit eines Bauvorhabens würde sich im vorliegenden Fall nach § 35 BauGB richten, da die Fläche sich im Außenbereich befindet.

Derzeit ist eine gesicherte Erschließung fraglich. Die Grundstücke grenzen nach Aktenlage an keine öffentliche Straße an bzw. nur teilweise bezogen auf Grundstück Fl.Nr. 8. Es wird der Gemeinde geraten zu überlegen, wie die Erschließung gesichert werden kann (z.B. über Grunddienstbarkeiten, Widmung, Erweiterung des BP-Umgriffs).

Die Aussage in der Begründung unter Punkt 4.1 „Einfacher Bebauungsplan“ sollte deshalb überprüft werden.

Des Weiteren ist jede Baugenehmigung – unabhängig vom Bebauungsplan - ohne gesicherte Erschließung ausgeschlossen. Wir bitten darum, dies bei der zukünftigen Planung zu berücksichtigen.

In der Begründung unter Punkt 4.1, 2. Absatz, wird ausgeführt, dass eine Zentralküche im überplanten Bereich angesiedelt werden soll. Wie ist die Anlieferung für die Zentralküche gedacht? Sollen die LKW's durch das bestehende Gebiet geführt werden oder gibt es Alternativen? Gleiches gilt für die Müllentsorgung. Weiter sollte bedacht werden, dass Lieferverkehr stets Lärm erzeugt ebenso beim Be- und Entladen. Wie verträgt sich das mit dem Wohnen und der besonderen Schutzbedürftigkeit der Bewohner von Schönbrunn?

Zu den Festsetzungen D.1.2 stellen sich folgende Fragen:

Sind die Rettungswachen nur für Schönbrunn gedacht oder sollen sie das Gemeindegebiet von Röhrmoos oder gar weitere Gemeinden abdecken? Um eine Konkretisierung wird gebeten.

Gleiches gilt für die Gebäude für Kindertagesstätten, Kindergarten und Kinderbetreuung. Für welches Klientel sind diese gedacht (Bewohner, Mitarbeiter, Gemeinde)? Es wird um eine Erläuterung gebeten, da bei einer Nutzung allgemein für Einwohner der Gemeinde sehr wahrscheinlich Bring- und Holverkehr entsteht welcher ggf. zu berücksichtigen wäre.

Ist das geplante Parkdeck nur für Mitarbeiter gedacht oder auch für Besucher der Bewohner bzw. der Gaststätte? Auch hier wird um eine nähere Ausführung gebeten.

Ähnliche Fragen stellen sich für Apotheken und medizinischer Facheinzelhandel. Soll nur der Bedarf für die Einrichtungen von Schönbrunn abgedeckt werden oder sollen diese auch der Allgemeinheit dienen. Letzteres würde sehr wahrscheinlich wieder mehr Fahrverkehr erzeugen. Um eine nähere Ausführung wird gebeten.

Zum Maß der baulichen Nutzung:

Die Kombination aus einer GRZ von 0,6, einer absoluten WH und Stützmauern bis zu 1,5m in Verbindung mit dem um ca. 3% fallenden Gelände erzeugt unter Umständen technisch unrealistische Baukörper mit enormer Größe. Wir empfehlen daher, hier weitere Festsetzungen zu treffen z.B. indem die maximale Länge und Breite der Baukörper und / oder die Bauweise festgesetzt wird.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird dieser als qualifizierter Bebauungsplan weitergeführt. Die Erschließung wird mit Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Röhrmoos und/oder zugunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch vor Satzungsbeschluss gesichert. Eine „zusätzliche“ Widmung entsprechender Erschließungsflächen wird ebenfalls angestrebt.

Die Rettungswache ist in erster Linie für den Brandschutz in Schönbrunn gedacht. Auch die Kinderbetreuung ist primär für die Bewohner und Mitarbeiter von Schönbrunn vorgesehen. Die Großküche soll keine Gaststätte beinhalten, sondern portioniertes Essen zur Auslieferung für die Wohnheime herstellen. Die Anlieferung zur Großküche ist von Norden geplant. Die Parkdecks sind primär für die Mitarbeiter und ggf. Bewohner oder Besucher der Bewohner geplant. Auch das Nutzungsrecht für Apotheke und medizinischen Fachhandel sind primär für den Bedarf von Schönbrunn vorgesehen. Hier kann man jedoch nicht ausschließen, dass ggf. auch die Allgemeinheit diese Nutzungen in Anspruch nimmt. Detailliertere Betriebsbeschreibungen werden in den Genehmigungsanträgen beigelegt.

Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund eines geplanten zusammenhängenden Gebäudekomplexes kann keine offene Bauweise festgesetzt werden, da vorgesehen ist, dass die Gebäude untereinander verbunden werden und damit Gebäudelängen über 50 m erreichen. Außerdem ist voraussichtlich eine Terrassierung des Geländes erforderlich. Allerdings sind die Konzepte noch nicht endgültig geplant, sodass sie zum aktuellen Zeitpunkt nicht in den Bebauungsplan übernommen werden können. Das Maß der baulichen Nutzung ist auch durch die maximale dreigeschossigkeit eingeschränkt. Angedacht sind zweigeschossige Baukörper, die unter Umständen ein Untergeschoss nach Norden hin ausbilden. Diese Einschränkung wird als ausreichend erachtet.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung wird als „qualifizierter Bebauungsplan“ fortgesetzt. Die öffentliche Erschließung wird mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Die Flexibilität der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten. Zu Rettungswache, Feuerwache, KiTa, Großküche, Parkdeck, Apotheke und medizinischem Fachhandel werden Erläuterungen in der Begründung ergänzt.“

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.

Wasserrecht

Die Festsetzung Nr. D.11 sollte dringend umformuliert werden. Eine Versickerung ist lt. Bodengutachten nicht möglich (vgl. Begründung FNP Nr. 3.5, Begründung B-Plan Nr. 3.4 und vor allem 5.8.2). Damit sollte die Versickerungsvariante komplett gestrichen werden, weil sie unrealistisch ist.

Die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Entwässerungsanlage ist nicht zulässig. Nach unserer Kenntnis besteht die Möglichkeit einer gedrosselten Einleitung in den Laffgraben oder Weihergraben (vgl. Genehmigung für die Johannes-Neuhäusler-Schule aus dem Jahr 2021).

Nachdem die Genehmigung für die Mischwasserbeseitigung für Schönbrunn ansteht, sollte ein Gesamtkonzept entwickelt werden, um ggf. eine Abkoppelung von bestehenden Gebäuden von der Mischwasserbeseitigung zu erreichen. Ggf. sind Flächen in der Rückhaltung zu berücksichtigen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Bodenschutz, Abfallrechtliche Hinweise

Die Empfehlung zum Bodenschutzkonzept wird im Bebauungsplan festgehalten. Zum Bebauungsplan ist die Erarbeitung eines Bodenschutzkonzeptes nicht zielführend, weil die Planungen und die Bauabschnitte noch nicht hinreichend konkret sind. Die weiteren Hinweise zum Bodenschutz und zum Abfallrecht werden ebenfalls ergänzt. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck und das Wasserwirtschaftsamt München wurden am Verfahren beteiligt.

Wasserrecht

Die Festsetzung D.11 wird gestrichen. In der Zwischenzeit liegen mehrere funktionierende Entwässerungskonzepte des Ing.-Büro Mayr vor. Die zwei favorisierten Konzepte werden mit dem Wasserwirtschaftsamt parallel zum Bebauungsplan bzw. zur weiteren Objektplanung abgestimmt. Das Entwässerungskonzept 1 sieht ein neues Regenrückhaltebecken im Nordosten, am Tiefpunkt des Geltungsbereiches vor. Hier wurden gering sickerfähige Bodenschichten vorgefunden, die durch Sickerversuche für die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens weiter begutachtet werden können. Das Entwässerungskonzept 2 sieht eine direkte Ableitung nach Norden, in das bestehende Regenrückhaltebecken nördlich des Löschteiches vor. Damit kann die Niederschlagswasserableitung als gesichert gelten.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Empfehlungen und Hinweise zum Bodenschutz und Abfallrecht werden im Bebauungsplan ergänzt. Die Festsetzung D.11 wird gestrichen. Die zwei favorisierten Entwässerungskonzepte des Ing.-Büro Mayr werden in der Begründung beschrieben. Eine funktionsfähige Niederschlagswasserbeseitigung kann damit als gesichert gelten. Eine detaillierte Konzipierung des Niederschlags- und Oberflächenwassers wird auf Ebene der Objektplanung/Genehmigungsplanung fortgeführt.“

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 21 dafür: 21 dagegen: 0

Hinweis:

Gemeinderat Stefan Müller nimmt an der Sitzung teil.

3. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 16.02.2026

Begründung und Umweltbericht:

- In Ziffern 3.1 sowie 3.2 der Begründung und 3.3.1 und 3.6.1 des Umweltberichts wird noch von der Kläranlage oder -becken berichtet. In anderen Teilen des Plans wird dort ein Löschteich beschrieben. Rückfragen bei der Planerin ergaben, dass eines von diesen Becken inzwischen als Löschteich, die anderen beiden nicht mehr genutzt werden. Dies bitten wir anzupassen.
- In Ziffer 5.9 der Begründung sowie unter Ziffer 3.1.2 sowie 4.2 und 7. des Umweltberichts werden unter anderem Schallemissionen und -immissionen besprochen. In den Unterlagen steht, ein Schallgutachten sei nicht veranlasst bzw. wurde nicht erstellt. 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 in den Planunterlagen zu beschreiben. Eine schalltechnische Begutachtung kann auf das

nachfolgende Bauantragsverfahren verschoben werden, da diese im derzeitigen Planungszustand ohne jegliche Ausführungsdetails als unsinnig erachtet wird. Dies ist auch mit im Plan aufzunehmen.

- Bei Ausführung der Planung wird das auf dem Plangebiet derzeit betriebene Eselsgehege 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. dies in der nächsten Planfassung mit Lage und Ausführung, Tierbestand etc. zur Beurteilung genauer auszuführen.

Betriebsbereich in Ziffer 5.9:

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 anzupassen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

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.

Den weiteren Punkten der Stellungnahme wird entsprochen, die Begründung und der Umweltbericht werden zu den Themen ehemalige Kläranlage / Löschteich, Emissionen der Großküche und Störfallbetrieb überarbeitet und ergänzt.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wird weitgehend entsprochen. Die Begründung und der Umweltbericht werden zu den Themen Großküche, Eselsgehege, Löschteich und Störfallbetrieb überarbeitet und ergänzt.“

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 21 dafür: 21 dagegen: 0

4. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 09.02.2026

Zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Niederschlagswasser:

Wie im Anschreiben der Gemeinde erwähnt, liegt noch kein Entwässerungskonzept vor. Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, damit eine Erschließung gesichert ist. Uns fällt auf, dass kein Platz für oberflächige Versickerung eingeplant wurde. Wir bitten, falls trotz der schwierigen Böden Versickerung geplant werden sollte, in der folgenden Planung auch den Platz für Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Wir begrüßen die Dachbegrünung und schlagen folgenden Hinweis vor:

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Für Dach- und Dichtungsbahnen sind Materialien mit einer reduzierten stofflichen Belastung (z. B. Blaue Engel für Dach- und Dichtungsbahnen (DE-ZU 224) oder Produktdatenblätter, die das Kriterium einer reduzierten stofflichen Belastung, kein Mecoprop (MCP) und Biozide, erfüllen) zu verwenden.“

Zusammenfassung:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden. Das Konzept zum Niederschlagswasser ist mit uns abzustimmen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Gemeinde nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Materialauswahl bei Dachbegrünungen in den Hinweisen durch Text Punkt E.3.8 entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ergänzt. In der Zwischenzeit liegen mehrere funktionierende Entwässerungskonzepte des Ingenieurbüro Mayr vor. Die zwei favorisierten Konzepte werden mit dem Wasserwirtschaftsamt parallel zum Bebauungsplan bzw. zur weiteren Objektplanung abgestimmt. Das Entwässerungskonzept 1 sieht ein neues Regenrückhaltebecken im Nordosten, am Tiefpunkt des Geltungsbereiches vor. Hier wurden gering sickerfähige Bodenschichten vorgefunden, die durch Sickerversuche für die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens weiter begutachtet werden können. Das Entwässerungskonzept 2 sieht eine direkte Ableitung nach Norden, in das bestehende Regenrückhaltebecken nördlich des Löschteiches vor. Damit kann die Niederschlagswasserableitung als gesichert gelten. Die Entwässerungskonzepte werden mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Sie können ohne Änderung des Bebauungsplans weiterverfolgt werden.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die beiden funktionierenden Entwässerungskonzepte werden mit dem Wasserwirtschaftsamt München abgestimmt und in der Begründung beschrieben. Sie erfordern keine Planänderung. Weiterhin aufgenommen wird der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes zur Dachbegrünung.“

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 21 dafür: 21 dagegen: 0

5. Polizeiinspektion, Schreiben vom 03.02.2026

Seitens der PI Dachau stellt sich die Frage wie groß (für wie viele Kinder/Personen) die Einrichtung dimensioniert ist/wird und in welchem Ausmaß mit Bring- und Holverkehr / Publikumsverkehr zu rechnen sein wird.

Infolge der Fragestellung m. d. B. um Beachtung im Rahmen der Planung, ob die Zufahrtsstraße über einen Gehweg verfügt, dieser eingeplant wird oder ggfs. nicht vorhanden ist/sein wird.

Im Rahmen des zur Verfügung stehenden Verkehrsraum sollte hier ggfs. auf die Belange von Fußgänger Rücksicht genommen und ein sicherer Verkehrsraum für diese zur Verfügung gestellt werden.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Viktoria-von-Butler-Str. selbst ist öffentlich gewidmet und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Sämtliche vorhandenen Straßen östlich der Viktoria-von-Butler-Str. befinden sich im Privateigentum und sind nicht öffentlich gewidmet. Diese Straßen werden ausschließlich vom Zielverkehr (also von Anliegern oder Lieferanten der entsprechenden Einrichtungen) befahren. Somit ist das Verkehrsauskommen aus Sicht der Gemeinde nicht so hoch, dass ein Mischverkehr unverantwortlich wäre. Vielmehr wird die Auffassung vertreten, dass durch andere Maßnahmen (z. B. durch bauliche Geschwindigkeitsbremsen („Bumper“), die baulichen Gegebenheiten, sichtbare Abgrenzungen durch Einzeiler/Leistensteine) ausreichende Verkehrssicherheit erzielt wurde.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Gehweg wird nicht eingeplant, weil die Verkehrssicherheit aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und bereits erfolgter Maßnahmen des Eigentümers als gegeben angesehen wird.“

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 21 dafür: 21 dagegen: 0

6. Gemeinde Hebertshausen, Schreiben vom 09.02.2026

Im Bebauungsplanentwurf auf Seite 12 E.8. wird noch auf die alte Stellplatzsatzung verwiesen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Gemeinde nimmt den Hinweis dankend zur Kenntnis. Im Entwurf wurde auf die Urfassung der Stellplatzsatzung i. d. F. vom 25.01.2019 verwiesen. Dieser Verweis ist grundsätzlich richtig; es fehlt jedoch der ergänzende Verweis auf die Erste Änderungssatzung. Der Hinweis auf Seite 12 E.8. wird durch den Verweis auf die Erste Änderung der Stellplatzsatzung i. d. F. vom 28.05.2025 (in Kraft getreten am 01.10.2025) ergänzt.

Beschlussvorschlag:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf Seite 12 E.8. wird ergänzt, sodass zusätzlich auf die Erste Änderung der Stellplatzsatzung i. d. F. vom 28.05.2025 verwiesen wird.“

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 21 dafür: 21 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 des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans „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: 21 dafür: 21 dagegen: 0

GEMEINDE RÖHRMOOS

Röhrmoos, den 30.04.2026



Colin Müller