



## TAGESORDNUNG:

### I. Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Öffentlicher Platz im Bebauungsplangebiet  
„Röhmoos – Am Bücherlweiher“
  - Weiteres Vorgehen, Alternativen
4. Baugesuche
  - a) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO  
Errichtung einer Terrassenüberdachung, Fl. Nr. 6/2, Gemarkung Biberbach
  - b) Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheides nach Art. 71 Satz 3 BayBO  
Neubau eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 943/1 Gemarkung Röhmoos
  - c) Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheides nach Art. 71 Satz 3 BayBO  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung als Ersatzbau, Fl. Nr. 335/1 Gemarkung Großinzemoos
  - d) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO  
Anbau eines Wintergartens mit Balkon und Außentreppe an ein bestehendes Zweifamilienhaus, Fl. Nr. 156/5, Gemarkung Röhmoos
  - e) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO  
Neubau eines Doppelhauses mit je zwei Wohnungen und zehn Stellplätzen, Fl. Nr. 82/5, Gemarkung Sigmertshausen
5. Bauleitplanung von Nachbarkommunen  
Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Sondergebiet Biomasse Ried“ sowie der 4. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemarkung Ried und Frauenhofen der Gemeinde Markt Indersdorf
6. Bebauungsplan „Biberbach - Grafstraße“
  - Abwägung der im Zuge zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
  - Satzungsbeschluss
7. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 14. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.12.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Um 19:30 Uhr eröffnet der Vorsitzende die öffentliche Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Bau- und Umweltausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest und gibt die Tagesordnung bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 03.11.2021 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben wird.

Wenn bis zum Schluss der nichtöffentlichen Sitzung von den Bau- und Umweltausschussmitgliedern keine Einwendungen erhoben werden, gilt diese Niederschrift als genehmigt.



**Niederschrift zur 14. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.12.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**TOP 1**

**Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung**

**Sachverhalt:**

Zum Protokoll der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.11.2021 werden keine Einwendungen erhoben.

**Beschluss:**

*„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 03.11.2021 wird genehmigt.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9      dafür: 9      dagegen: 0**



**Niederschrift zur 14. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.12.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



## **TOP 2**

### **Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung**

Folgende Themen, bei denen nun Gründe der Geheimhaltung nicht mehr gegeben sind, wurden in vergangenen Sitzungen nichtöffentlich behandelt und werden der Öffentlichkeit mitgeteilt:

- Zustimmung eines Antrags auf Aufstellung eines Bebauungsplans an der Bahnhofstraße (Bauausschuss 18.03.2020)
- Auftragsvergabe Containeraufbau/-miete zur Schaffung einer provisorischen Hortgruppe (Bauausschuss 12.05.2021)



### TOP 3

#### Öffentlicher Platz im Bebauungsplangebiet „Röhrmoos – Am Bücherlweiher“

- Entwurfalternativen, weiteres Vorgehen

Herr Bader erläutert folgenden Sachverhalt und übergibt anschließend das Wort an Herrn Karrer vom Planungsbüro TOPgrün. Dieser stellt die beigefügte Präsentation vor.

In der Gemeinderatssitzung vom 27.10.2021 wurde das Konzept zum Öffentlichen Platz im Bebauungsplangebiet „Röhrmoos – Am Bücherlweiher“ vorgestellt und grundsätzlich befürwortet.

Angeregt wurden jedoch verschiedene Punkte, insbesondere zur Gestaltung des Platzes, noch zu prüfen bzw. einzuarbeiten sowie eine kostengünstigere Alternativplanung vorzulegen. Hierbei sollte das Augenmerk insbesondere auf die kostenintensiven Wasseranlagen gelegt werden. Diese würden nach dem ersten Konzeptvorschlag Investitionskosten in Höhe von ca. 240.000.- (netto) € verursachen. Jährlich ist mit Betriebskosten von ca. 10.000.- € zu rechnen.

Nach Abstimmung mit der Verwaltung und dem Planungsbüro TOPgrün GmbH, Herrn Karrer, werden neben dem ersten bereits vorgestellten Konzept mit 9 Fontänen auf dem gesamten Platz verteilt (**Variante 1**) noch 3 weitere Varianten in Bezug auf die Wasseranlagen vorgestellt und anhand der Gesamtkosten des Platzes gegenübergestellt:

**Variante 2** (ebenfalls schon angesprochen):

Statt 9 Fontänen wie in der Variante 1 sollen hierbei nur 7 Fontänen bzw. bodengleiche Wasserdüsen installiert werden. Im Gegensatz zur Variante 1 sind diese in einem Feld im unteren Drittel des Platzes angeordnet. Durch die Einsparung von 2 Fontänen und Verringerung der Leitungen auf dem gesamten Platz können bei dieser Variante etwa 70.000.- € (brutto) eingespart werden.

**Variante 3** (bisher noch nicht vorgestellt):

Hierbei wird ein so genannter Wassertisch im unteren Drittel des Platzes angeordnet. Dieser erhöhte Natursteinbrunnen fasst die Wasseranlage nochmal zusammen. Hierbei kann auch die Technik weiter reduziert werden. Eine Kostenreduzierung zu Variante 2 ist hierbei nochmal um ca. 40.000.- € (brutto) möglich.



**Niederschrift zur 14. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.12.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**Variante 4** (bisher noch nicht vorgestellt):

In dieser Variante wird der Platz komplett ohne eine Wasseranlage erstellt. Im Gegensatz zur Variante 3 wird eine weitere Kostenreduzierung um ca. 185.000.- € (brutto) erreicht.

Als weiteren Vorschlag hat das Büro TOPgrün noch 3 Varianten zum Lese- und Aufenthaltsbereich vor der Bücherei erarbeitet.

Bei der **Variante A** handelt es sich um die Ursprungsvariante. Hierbei war der bisherige Lichtgraben vor der Bücherei mit drei Sitzblöcken versehen. Weiterhin wurde eine zusätzliche Treppe im Süden vom Eingang der Bücherei auf dem Platz bzw. zum Lebensmittelmarkt hin situiert.

Bei der **Variante B** wird auf die 10-stufige Treppe im Süden zum Lebensmittelmarkt verzichtet. Diese Maßnahmen würden zu einer Kostenreduzierung von ca. 15.000.- € (brutto) führen.

Bei der **Variante C** werden die Sitzblöcke reduziert und stattdessen eine teilweise Bepflanzung vorgesehen. Weiterhin wird auf die 10-stufige Treppe im Süden zum Lebensmittelmarkt verzichtet. Diese Maßnahmen würden zu einer Kostenreduzierung gegenüber Variante A von ca. 40.000.- € (brutto) und gegenüber der Variante B von ca. 25.000.- € (brutto) führen.

Angemerkt werden muss an dieser Stelle noch, dass in der Gesamtsumme des Öffentlichen Platzes auch Kosten von Höhe von ca. 130.000.- € (brutto) für die Umgestaltung der Außenflächen des Rathauses um die Hausmeisterwohnung (Carport, Müllhäuschen und Werkstatt usw.) inkludiert sind, welche auch ohne den öffentlichen Platz weitestgehend erforderlich gewesen wären.

Kostengegenüberstellungen aller Varianten sind der Anlage zu entnehmen.

Nach einer ausführlichen Diskussion hat sich herausgestellt, dass im Anschlussverfahren bereits einige Varianten nicht in Betracht kommen. Dies wird folgend beschlossen. Das Planungsbüro wird zudem gebeten, zu prüfen, ob ein versenkter Wasserbrunnen sowie ein zusätzlicher Baum mit Rundbank in die Planung aufgenommen werden können. Variante 2 und 3 hinsichtlich der Platz-/ Wassergestaltung werden genauer untersucht und dem Bau- und Umweltausschuss erneut vorgelegt.

Präsentation wird angezeigt.

**Beschlüsse:**

*Variante 4:*

*„Der zukünftige öffentliche Platz im Bebauungsplangebiet „Röhrmoos – Am Bücherlweiher“ als Erweiterung des Rathausplatzes soll ohne Wasseranlagen errichtet werden (Variante 4).“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 2**

**dagegen: 7**



Niederschrift zur 14. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.12.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.



Variante 1:

*„Der zukünftige öffentliche Platz im Bebauungsplangebiet „Röhrmoos – Am Bücherlweiher“ als Erweiterung des Rathausplatzes soll mit drei Fontänenfeldern errichtet werden (Variante 1).“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9                      dafür: 0                      dagegen: 9**

Variante A:

*„Der zukünftige öffentliche Platz im Bebauungsplangebiet „Röhrmoos – Am Bücherlweiher“ als Erweiterung des Rathausplatzes soll der Lesebereich der Bücherei wie ursprünglich mit allen Sitzblöcken und der Treppe im Süden verwirklicht werden (Variante A).“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9                      dafür: 0                      dagegen: 9**

Variante B:

*„Der zukünftige öffentliche Platz im Bebauungsplangebiet „Röhrmoos – Am Bücherlweiher“ als Erweiterung des Rathausplatzes soll im Lesebereich der Bücherei lediglich ohne Treppe im Süden verwirklicht werden (Variante B).“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9                      dafür: 4                      dagegen: 5**

Variante C:

*„Der zukünftige öffentliche Platz im Bebauungsplangebiet „Röhrmoos – Am Bücherlweiher“ als Erweiterung des Rathausplatzes soll im Lesebereich der Bücherei ohne einen Großteil der Sitzblöcke und ohne Treppe im Süden verwirklicht werden (Variante C).“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9                      dafür: 5                      dagegen: 4**



## TOP 4

### Baugesuche

#### **a) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO Errichtung einer Terrassenüberdachung, Fl. Nr. 6/2, Gemarkung Biberbach**

Herr Müller geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Am 28.10.2021 ist ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 6/2 der Gemarkung Biberbach, Kirchenanger 1, eingegangen.

Die Terrassenüberdachung soll mit einer Breite von 5,50 m und einer Tiefe von 2,30 m und als Holz-Glas-Konstruktion mit Pultdach (6 Grad Neigung) ausgeführt werden.

Die Errichtung von Terrassenüberdachungen ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr.1 g) der Bayerischen Bauordnung – BayBO – mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3,00 m verfahrensfrei.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Biberbach östlich der DAH4“ befindet.

Im Bebauungsplan sind keine Gestaltungsmerkmale für das Bauteil „Terrassenüberdachung“ oder „Pergola“ festgesetzt. Durch den Anbau der Terrassenüberdachung wird die im Bebauungsplan durch Planzeichen Nr. A. festgesetzte Baugrenze überschritten, die sich an der südwestlichen Außenwand des Doppelhauses befindet.

Für die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Im gesamten Umgriff des Bebauungsplans wurden bereits isolierte Befreiungen für Terrassenüberdachungen erteilt. Die geplante Terrassenüberdachung ist im Verhältnis zur Grundstücksgröße und den schon erteilten Befreiungen vertretbar.

Für die beantragten Befreiungen 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.

Die von betroffenen Nachbarn erforderlichen Unterschriften wurden geleistet.



**Niederschrift zur 14. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.12.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**





**Niederschrift zur 14. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.12.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Der Lageplan wird aufgezeigt.

**Beschluss:**

*„Der Bauausschuss stimmt der Erteilung einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan „Biberbach östlich der DAH4“ wegen Überschreitung der durch Planzeichen festgesetzten Baugrenze zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 6/2 der Gemarkung Biberbach, Kirchenanger 1, zu.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 4

### Baugesuche

#### **b) Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheides nach Art. 71 Satz 3 BayBO Neubau eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 943/1 Gemarkung Röhrmoos**

Bürgermeister Kugler erläutert folgenden Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 21.03.2018 wurde zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nrn. 943/1 der Gemarkung Röhrmoos, Römerstraße 25, das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit Bescheid vom 28.05.2018, Az. 41/BV180187, hat das Landratsamt Dachau zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses eine Baugenehmigung grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Der Vorbescheid gilt drei Jahre und kann auf schriftlichen Antrag um bis zu zwei Jahre verlängert werden (Art. 71 Satz 3 BayBO).

Mit Schreiben vom 04.11.2021 teilte das Landratsamt Dachau mit, dass der Bauherr die Verlängerung des Vorbescheids für das oben genannte Bauvorhaben beantragt hat.

Umstände, die einer Verlängerung des Vorbescheids entgegenstehen, sind nicht gegeben. Aus Sicht der Bauverwaltung bestehen keine Bedenken gegen die Verlängerung des Vorbescheids.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

### **Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides mit dem Aktenzeichen 41/BV180187 vom 28.05.2018 zum Neubau eines Einfamilienhauses um zwei weitere Jahre zu.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 4

### Baugesuche

#### c) Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheides nach Art. 71 Satz 3 BayBO Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung als Ersatzbau, Fl. Nr. 335/1 Gemarkung Großinzemoos

Bürgermeister Kugler geht auf folgenden Sachverhalt ein:

In der Gemeinderatssitzung vom 08.04.2014 wurde zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nrn. 335/1 der Gemarkung Großinzemoos, Rennweg 4, das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit Bescheid vom 08.05.2014, Az. 41/BV140174, hat das Landratsamt Dachau zur Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung als Ersatzbau eine Baugenehmigung grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Der Vorbescheid gilt drei Jahre und kann auf schriftlichen Antrag um bis zu zwei Jahre verlängert werden (Art. 71 Satz 3 BayBO). Der Vorbescheid wurde bereits mit Bescheid vom 20.03.2017 und 18.03.2019 zweimal verlängert.

Mit Schreiben vom 04.11.2021 teilte das Landratsamt Dachau mit, dass der Bauherr die erneute Verlängerung des Vorbescheids für das oben genannte Bauvorhaben beantragt hat.

Umstände, die einer Verlängerung des Vorbescheids entgegenstehen, sind nicht gegeben. Aus Sicht der Bauverwaltung bestehen keine Bedenken gegen die Verlängerung des Vorbescheids.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

### **Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides mit dem Aktenzeichen 41/BV140174 (neu: 41/VL211167) vom 08.05.2014 zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung als Ersatzbau um zwei weitere Jahre zu.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 4

### Baugesuche

#### **d) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Anbau eines Wintergartens mit Balkon und Außentreppe an ein bestehendes Zweifamilienhaus, Fl. Nr. 156/5, Gemarkung Röhrmoos**

Herr Müller trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 23.11.2021 ist ein Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau eines Wintergartens mit Balkon und Außentreppe an ein bestehendes Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 156/5, Gemarkung Röhrmoos, Flurstraße 6, eingegangen.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Röhrmoos – Flurstraße“, 2. Änderung, befindet.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung beantragt:

- Festsetzung Nr. 7.1 hinsichtlich der Dachform des Wintergartens. Dieser wird im Westen an das bestehende Gebäude angebaut; darüber befindet sich das bestehende Hausdach. Der Wintergarten befindet sich unter dem Hausdach; daraus ergibt sich die Dachform als Pultdach anstatt eines Satteldaches.
- Festsetzung Nr. 7.5 hinsichtlich der abweichenden Dacheindeckung. Um die Funktion eines Wintergartens zu erfüllen, wird dieser mit einer Glasdachdeckung anstatt der festgesetzten ziegelroten bis kupferbraunen Pfannen oder Biberschwänze ausgeführt.
- Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6.1 hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze um maximal 0,81 m durch die Außentreppe. Diese überschreitet im Süden die Baugrenze, um die Fenster auf der Südseite erhalten zu können.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Aus Sicht der Verwaltung kann den vorgenannten und beantragten Befreiungen zugestimmt werden. Der Wintergarten wird innerhalb der Baugrenzen errichtet und wird klassisch, wie bei Wintergärten üblich, mit Pultdach und Glas ausgeführt. Die Außentreppe wirkt sich untergeordnet aus und überschreitet die Baugrenze unwesentlich.

Die von betroffenen Nachbarn erforderlichen Unterschriften wurden geleistet.



Niederschrift zur 14. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.12.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.



Der Lageplan wird aufgezeigt.

**Beschluss:**

*„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens mit Balkon und Außentreppe an ein bestehendes Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 156/5, Gemarkung Röhrmoos, Flurstraße 6.*

*Den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Röhrmoos – Flurstraße“, 2. Änderung, hinsichtlich der Abweichung von Festsetzung Nr. 7.1 wegen der Dachform des Wintergartens als Pultdach anstatt Satteldach, von Festsetzung Nr. 7.5 wegen der Dacheindeckung als Glasdach statt ziegelroter bis kupferbrauner Pfannen oder Biberschwänze und von Festsetzung Nr. 6.1 wegen der Überschreitung der Baugrenze um maximal 0,81 m durch die Außentreppe wird jeweils zugestimmt.*

*Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 4

### Baugesuche

#### e) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Neubau eines Doppelhauses mit je zwei Wohnungen und zehn Stellplätzen, Fl. Nr. 82/5, Gemarkung Sigmertshausen

Herr Müller erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 29.11.2021 ist ein Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Doppelhauses mit je zwei Wohnungen und zehn Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 82/5, Gemarkung Sigmertshausen, Hofwirthstraße 10, eingegangen.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sigmertshausen – Nr. 1“ befindet.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung beantragt:

- Festsetzung Nr. 6 hinsichtlich der Dachneigung des Satteldachs. Diese soll zur Schaffung von Wohnraum 40 Grad anstatt 22 – 27 Grad betragen.
- Festsetzung Nr. 6 hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,40 um 0,04 auf 0,44. Begründet wird dies durch die Erreichung der „Mindestgröße“ der Wohnungen im Erdgeschoss.
- Festsetzung Nr. 5 hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze an den westlichen Gebäudeecken. Das Gebäude soll parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet werden.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Aus Sicht der Verwaltung kann den vorgenannten und beantragten Befreiungen im Sinne des Grundsatzes der Nachverdichtung zugestimmt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits mehrere Befreiungen hinsichtlich der Geschossflächenzahl, der Baugrenze und der Dachneigung zugelassen. Beispielsweise wurden beim Nachbargrundstück Nußbaumstraße 2 ebenfalls eine Dachneigung von 40 Grad sowie eine Geschossflächenzahl von 0,48 zugelassen.



**Niederschrift zur 14. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.12.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Die erforderlichen zehn Stellplätze werden auf dem Baugrundstück sowie auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 82/1, Gemarkung Sigmertshausen, nachgewiesen. Um die Stellplätze zu sichern, sollen die Grundstücke verschmolzen werden.

Für die Stellplätze entlang der Nußbaumstraße ist jedoch eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos erforderlich und wurde beantragt.

Grundsätzlich sind nach § 6 Abs. 3 der Stellplatzsatzung Zufahrten auf das notwendige Maß (max. 6,00 m) zu beschränken; beantragt werden Zufahrten mit 7,50 m. Bei der zulässigen Ausnutzung des Bauraums ist die Schaffung der Stellplätze über eine Grundstückszufahrt nicht möglich. Demnach sollen diese direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen werden. Weil die Stellplätze somit unmittelbar auf dem Grundstück nachgewiesen werden können, wird das Parken auf der Straße vermieden und Feuerwehr-, Müll- und Rettungsfahrzeuge nicht behindert. Aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung bzw. –auslastung der Nußbaumstraße kann von den Vorschriften der Stellplatzsatzung abgewichen werden (§ 7 der Stellplatzsatzung i. V. m. Art. 63 Abs. 3 BayBO). Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird aus Sicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt.

Die Nachbarbeteiligung wurde durch den Bauherrn durchgeführt.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

**Beschluss:**

*„Der Bauausschuss erteilt unter der Voraussetzung, dass die Grundstücke Fl.Nrn. 82/5 sowie 82/1 der Gemarkung Sigmertshausen verschmolzen werden, sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit je zwei Wohnungen und zehn Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 82/5, Gemarkung Sigmertshausen, Hofwirthstraße 10.*

*Den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Sigmertshausen – Nr. 1“ hinsichtlich der Abweichung von Festsetzung Nr. 6 wegen der Dachneigung von 40 Grad anstatt 22 – 27 Grad, von Festsetzung Nr. 6 wegen der Überschreitung der Geschossflächenzahl um 0,04 und von Festsetzung Nr. 5 wegen der Überschreitung der Baugrenze an den westlichen Gebäudeecken, wie im Eingabeplan dargestellt, wird jeweils zugestimmt.*

*Der Abweichung von § 6 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos wegen der Zufahrtsbreite von über 6,00 m wird zugestimmt.*

*Der bestehende Regenwasserkanal im Süden des Grundstücks ist aus Gründen der Versickerungsproblematik im Bereich des Bauvorhabens zwingend zu erhalten.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 5

### Bauleitplanung von Nachbarkommunen

### Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Sondergebiet Biomasse Ried“ sowie der 4. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemarkung Ried und Frauenhofen der Gemeinde Markt Indersdorf

Bürgermeister Kugler geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Der Marktgemeinderat der Gemeinde Markt Indersdorf hat in der Sitzung am 22.09.2021 den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Sondergebiet Biomasse Ried“ sowie der 4. Änderung des Flächennutzungsplans von Längst & Voerkeilius Landschaftsarchitekten in der Fassung vom 22.09.2021 gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Anlass ist die dauerhafte Sicherung der Zukunftsfähigkeit der bereits bestehenden Biogasanlage. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben sowie der geplanten Nutzung der regenerativen Energieerzeugung (PV-Anlage) soll die Betriebsstätte und -fläche erweitert werden.

Die vollständigen Planunterlagen sind auf der Homepage [www.markt-indersdorf.de](http://www.markt-indersdorf.de) der Gemeinde Markt Indersdorf im Bereich „Aktuelles“, Rubrik „Bauleitplanungen“ abrufbar.

Belange der Gemeinde Röhrmoos werden durch die Planungen nicht berührt. Es wird daher empfohlen, gegen die vorliegende Planung keine Einwendungen oder Hinweise vorzubringen.

### **Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis. Gegen die vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 6

### **Bebauungsplan „Biberbach - Grafstraße“**

- **Abwägung der im Zuge zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Herr Müller geht auf folgenden Sachverhalt ein. Bürgermeister Kugler erläutert Abwägungsvorschläge und stellt diese zur Beschlussfassung.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.10.2019 wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan „Biberbach - Grafstraße“ gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Anlass für die Aufstellung und Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im Südwesten des Ortsteils Biberbach. Mit der verträglichen Neuausweisung von vier Baugrundstücken am Ortsrand von Biberbach kommt die Gemeinde mit der vorliegenden Bauleitplanung konkreten Bauanfragen aus der Gemeinde nach. Durch die Schaffung von Baurecht sollen junge ortsansässige Familien zum Verbleib in der Gemeinde bewegt und somit die infrastrukturelle Auslastung gestärkt werden.

Im bisherigen Verfahren erfolgte in der Zeit vom 06.11.2019 bis 09.12.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die zeitgleiche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.04.2021. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 14.07.2021 bis 16.08.2021 durchgeführt.

Sämtliche innerhalb der oben genannten Fristen und darüber hinaus bis zur heutigen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses 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 dem Fachplaner ausgearbeitet:



## A. Träger öffentlicher Belange

### Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 07.07.2021
- Gemeinde Hebertshausen, Schreiben vom 26.07.2021
- Markt Markt Indersdorf, Schreiben vom 21.07.2021
- Gemeinde Vierkirchen, Schreiben vom 07.07.2021
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 12.07.2021

### Nicht geäußert haben sich:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Dachau
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Deutsche Telekom
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Haimhausen
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe
- Freiwillige Feuerwehr Biberbach

### Anregungen haben nachfolgend vorgebracht:

1. Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 13.07.2021
2. Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 13.07.2021
3. Landratsamt Dachau, Kreisbrandrat, Schreiben vom 06.07.2021
4. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 15.07.2021
5. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 07.07.2021
6. Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 14.07.2021

### **1. Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 13.07.2021**

1. In der Festsetzung 4.2 ist das Wort „ausnahmsweise“ einzufügen: Nach § 23 Abs. 2 S.3, Abs.3 S.3 BauNVO können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von den Festsetzungen der Baulinien, Baugrenzen vorgesehen werden. Ermöglicht werden hiermit Ausnahmen i.S.d. § 31 Abs.1 BauGB. Die Festsetzung einer unmittelbaren Zulässigkeit ist demgegenüber nicht zulässig (VGH München Ur. V. 4.4.2006 - 1N 04/1661, BeckRS 2009, 36422).

2. Wir bitten zu überprüfen, ob die unter 7.2 getroffenen Regelungen zu den Abgrabungen / Aufschüttungen von einer Ermächtigungsgrundlage umfasst sind.

3. Wir bitten die Festsetzung unter 7.3. mit Blick auf den Bestimmtheitsgrundsatz zu überprüfen.



### **Empfehlung an den Bau- und Umweltausschuss:**

Zu 1. Vermutlich bezieht sich die Anregung auf die Festsetzung 7.3 – Baugrenzen. Diese wird wie vorgeschlagen redaktionell ergänzt.

Zu 2. Nach Auffassung der Verwaltung ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB die Ermächtigungsgrundlage für diese Festsetzung gegeben.

Zu 3. Die Festsetzung wird durch folgende redaktionelle Ergänzung weiter konkretisiert: „... darf max. 0,30 m, über dem, dem Hauseingang nächstgelegenen Straßenniveau liegen.“

### **Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu. Die Planung ist entsprechend redaktionell anzupassen.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9                      dafür: 9                      dagegen: 0**

### **2. Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 13.07.2021**

Die im Bebauungsplan dargestellte Wendeanlage ist grundsätzlich zum Befahren mit 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen geeignet. Zur Verbesserung der Leichtigkeit des Wendemanövers wird vorgeschlagen, das im Zentrum der Wendeanlage geplante Straßenbegleitgrün deutlich zu reduzieren (R2,5) oder darauf zu verzichten.

### **Beschluss:**

*„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die endgültige Gestaltung der Verkehrsfläche ist Gegenstand der Objektplanung. Die Bepflanzung ist lediglich als Hinweis dargestellt und stellt keine Festsetzung dar.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9                      dafür: 9                      dagegen: 0**

### **3. Landratsamt Dachau, Kreisbrandrat, Schreiben vom 06.07.2021**

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle hat die Stellungnahme vom 29.10.2019 weiter Gültigkeit

### **Beschluss:**

*„Die allgemeinen Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden zur Kenntnis genommen und sind bei der weiteren Erschließungs- bzw. Objektplanung zu berücksichtigen.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9                      dafür: 9                      dagegen: 0**



#### **4. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 15.07.2021**

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

##### **1. Wild abfließendes Wasser**

Durch die geplante Abfangmulde kann ein Schutz gegen wild abfließendes Wasser erreicht werden. Die Mulde ist so anzulegen, dass das Wasser nicht in den Bereich bestehender Bebauung geleitet wird. Das Wasser aus dem Abfanggraben darf zudem nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Um einen zusätzlichen Schutz insbesondere für größere Ereignisse herzustellen empfehlen wir folgende Festsetzungen:

*„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.*

*Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt.“* (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

*„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“*

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

*„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:*

*Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.*

*Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“*

##### **Hinweis:**

Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Sedlmair verlässt den Sitzungssaal



## Beschluss:

*„Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Die beiden Festsetzungsvorschläge hinsichtlich der Freihaltung der geplanten Ablaufmulde und der Höhe der Gebäude in Hanglagen ist bereits durch Festsetzung Nr. 6.4 (Ablaufmulde wird grunddienstlich mit Auflagen gesichert) und Nr. 7.3 (OK Erdgeschoss 30 cm über nächstgelegendem Straßenniveau) geregelt; eine Änderung des Bebauungsplans ist demnach nicht erforderlich.*

*Der Hinweisvorschlag zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen wird redaktionell ergänzt.*

*Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 8**

**dafür: 8**

**dagegen: 0**

## **5. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 07.07.2021**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

### Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bäche und Fischgewässer und Aufforstungen.

### **Hinweis:**

Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Sedlmair nimmt an der Sitzung teil.



### Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meineplanauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

### Beschluss:

*„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung weiter zu beachten.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**

### **6. Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 14.07.2021**

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:  
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark  
15, 90449 Nürnberg



## **Beschluss:**

*„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung weiter zu beachten.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9                      dafür: 9                      dagegen: 0**

## **B. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist folgende Anregung und Einwendung von Bürgerseite eingegangen.

### **Bürger 1, Schreiben vom 29.07.2021**

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Biberbach - Grafstraße" sowie die Begründung vom 14.04.2021 erheben wir unter Wahrung der Frist folgende Einwendungen: Die Mulde, die grunddienstbarkeitsrechtlich gesichert wird, entwässert senkrecht auf die Verlängerung der Grafstraße.

Bei Starkregen oder Schmelzwasser ist hier mit einem erhöhten Oberflächenwasseranfall zu rechnen. Die Ableitung dieses Oberflächenwassers kann nach unserer Einschätzung durch einen einzelnen Gully nicht ausreichend durchgeführt werden. Aufgrund der zunehmenden Starkregenfälle ist hier mindestens eine zweite Entwässerungsmöglichkeit, als eine Art Notüberlauf, falls einer der Gullys verstopft sein sollte, zu schaffen. (Bei Wartungsintervallen der Gemeinde kann es zu Verzögerungen kommen.)

An dieser Stelle muss durch zusätzliche Maßnahmen gewährleistet werden, dass das anfallende Oberflächenwasser nicht über die Böschungskanten der Flur. Nr. 53/4 und 53/2 abläuft, womöglich die Keller überflutet oder sonstige Schäden anrichtet.

Wir beziehen uns auf die Begründung Pkt. 5 Ver- und Entsorgung (Abfangmulde). Hier ist im Schnitt C zu erkennen, dass ein kleines Gegengefälle geplant ist. Das Gegengefälle kann bei Starkregen oder Schmelzwasser aus unserer Sicht das Abfließen des Wassers auf die Flurstücke Nr. 53/4 und 53/2 nicht verhindern. Ein Ableiten des Wassers über ein fremdes Grundstück ist nach § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) jedoch nicht zulässig.

### **Empfehlung an den Bau- und Umweltausschuss:**

Das geplante Baugebiet liegt an einer Hanglage, die einen Geländeverlauf nach Norden aufweist. Bereits im Bestand (ohne der geplanten Bebauung) ist deshalb mit wild abfließenden Oberflächenwasser aus dieser Hanglage zu rechnen mit einem Zulauf u. a. auf die beiden im Schreiben vom 29.07.2021 angesprochenen Grundstücke Fl.-Nr. 53/5 und 53/4. An der Südgrenze dieser Grundstücke besteht eine leichte Verwallung (Höhe ca. 0,15 bis 0,30 m) als Schutz. Das anfallende Außengebietswasser wird durch die Verwallung oberflächlich nach Osten zu den benachbarten Grundstücken Fl.-Nr. 53/2 und 54/1 geleitet.



**Niederschrift zur 14. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.12.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Durch das geplante Baugebiet, wird ein Teil der Hanglage überbaut. Für die befestigten Flächen auf Privatgrund erfolgt eine Rückhaltung durch Regenwasserspeicherschächte und gedrosselter Ableitung mit anschließender Fassung des Oberflächenwassers mittels Regenwasserkanal, der gemäß Regelwerk DWA A 118 in Verbindung mit LfU-Merkblatt 4.3/1 für ein 3-jähriges Regenereignis bemessen ist. An diesen Kanal wird auch die Straßenentwässerung (Sinkkästen) angeschlossen. Ebenfalls über diesen Kanal erfolgt die Ableitung des Abfanggrabens für das wild abfließende Oberflächenwasser aus dem verbleibenden Außengebiet (Bemessungswassermenge  $HQ_{100}$ ). Der Einlauf wird mit einem Böschungskopf ausgebildet, so dass ein großer Einlaufquerschnitt vorhanden ist. Im Zuge der Erschließungsplanung werden zusätzliche Schutzmaßnahmen geprüft, z. B. räumlicher Rechen, um Verlegungen zu vermeiden. Die Höhenlage der neuen Erschließungsstraße wurde im Hinblick auf die Oberflächenwasserableitung gegenüber der früheren Planung etwas reduziert. Der nördliche Fahrbahnrand liegt weitestgehend auf oder unter dem bestehenden Geländeniveau, sodass der bestehende Wall südlich der Flur-Nr. 53/5 und 53/4 hinsichtlich der Höhe nicht herabgesetzt wird. Zusätzlich wird südlich der Flur-Nr. 53/5 eine Stützmauer, sowie südlich der Flur-Nummern 53/4 und 53/2 eine Betondiele, jeweils mit 0,15 m Überstand, errichtet, die zusätzlichen Schutz bieten.

Gegenüber dem Bestand wird das wild abfließende Oberflächenwasser vollständig von den o. g. Grundstücken abgehalten, so dass eine deutliche Verbesserung erreicht wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit den geplanten Maßnahmen kein Hochwasserschutz im eigentlichen Sinn erreicht wird. Bei Überlastung der Entwässerungseinrichtungen kann ein oberflächlicher Zulauf auf die beiden Grundstücke erfolgen, aufgrund der tieferen Lage.

**Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**

**C. Satzungsbeschluss**

Die redaktionellen Anpassungen wurden entsprechend der Abwägungs- und Beschlussvorschläge bereits in den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08.12.2021 eingearbeitet.

**Beschluss:**

*„1. Der Bau- und Umweltausschuss bestätigt seine zuvor gefassten Abwägungsbeschlüsse zu den auszugsweise abgedruckten Stellungnahmen von der im Zeitraum vom 14.07.2021 bis 16.08.2021 durchgeführten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Nochmals bestätigt werden auch die Abwägungsbeschlüsse des Bau- und Umweltausschusses vom 14.04.2021 TOP 4, zu den Stellungnahmen aus dem vorangegangenen Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



**Niederschrift zur 14. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.12.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



*2. Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass aufgrund der öffentlichen Auslegung und der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine wesentlich in die Planung eingreifenden bzw. materiellen Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen sind.*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9                      dafür: 9                      dagegen: 0**

*3. Der Bebauungsplan „Biberbach – Grafstraße“ wird unter Berücksichtigung der beschlossenen, nicht materiell in die Grundzüge der Planung eingreifenden Änderungen in der Fassung vom 08.12.2021 mit heutigem Datum als Satzung beschlossen.*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9                      dafür: 9                      dagegen: 0**

*4. Den Personen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9                      dafür: 9                      dagegen: 0**



## TOP 7

### Bekanntgaben und Anfragen

#### Bekanntgaben:

- a) Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:
- Die Baugenehmigung zur Balkonerweiterung mit Stahl-Außentreppe, Fl. Nr. 26, Gemarkung Sigmertshausen, Alleestraße 4, wurde am 03.11.2021 erteilt (Ifd. Verwaltung).
  - Die Baugenehmigung Tektur zum Neubau Wohnheime St. Vinzenz mit Verbindungsbau, Fl. Nr. 8/0, Gemarkung Schönbrunn, Raphaelweg 5, wurde am 04.11.2021 erteilt (Ifd. Verwaltung).
  - Die Baugenehmigung zur Sanierung St. Margaretha, Fl. Nr. 1, Gemarkung Schönbrunn, Josefsplatz 1, wurde am 09.11.2021 erteilt (BUA 08.09.2021).
  - Die Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle, Fl. Nr. 1160, Gemarkung Röhrmoos, Schillhofen 2, wurde am 16.11.2021 erteilt (BUA 12.05.2021).
  - Die Baugenehmigung zum Ersatzbau einer Garage mit Unterkellerung für eine Hackschnitzelheizung, Fl. Nr. 61, Gemarkung Röhrmoos, Unterweilbacher Str. 8, wurde am 23.11.2021 erteilt (BUA
- b) Die Genehmigungsfreistellung wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung erteilt:
- Einbau einer 3. Wohneinheit in bestehendes Dachgeschoss, Fl. Nr. 56, Gemarkung Großinzemoos, Indersdorfer Str. 52.
- c) Bezüglich der Anfrage von Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Müller zum Sachstand der Verkehrsplanung im Zusammenhang mit der Bauleitplanung „Röhrmoos – Gymnasium“ können wir mitteilen, dass derzeit ein Ausschreibungsverfahren zur Bestimmung eines Ingenieurbüros zur Prüfung der von uns noch geforderten Punkte der Verkehrsplanung durch den Landkreis erfolgt. Hierbei soll ein geeignetes Ingenieurbüro gefunden werden, welches die erforderlichen Planungen vornimmt. Mit einem Ergebnis wird auf jeden Fall noch vor dem möglichen Satzungsbeschluss durch die Gemeinde gerechnet. Einzelheiten hierzu müssen über einen, noch zu erstellenden, städtebaulichen Vertrag geregelt werden.



**Niederschrift zur 14. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.12.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**Anfragen:**

Es erfolgten keine Anfragen.

Dieter Kugler  
(Vorsitzender)

Colin Müller  
(Schriftführer)