



## **TAGESORDNUNG:**

### **I. Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Baugesuche
  - a) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO  
Neubau eines Betriebsleiterhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 339 der Gemarkung Röhrmoos
  - b) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO  
Installation einer PV-Anlage auf dem Wohngebäude und Einbau von vier Dachflächenfenstern, Fl. Nr. 1285/3, Gemarkung Röhrmoos
  - c) Errichtung einer Dachgaube und Aufsteilung des Daches auf einem bestehenden Anbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Fl. Nr. 7/11, Gemarkung Großinzemoos
  - d) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO  
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 53/8, Gemarkung Biberbach
  - e) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO  
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 53/7, Gemarkung Biberbach
4. Bebauungsplan „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“
  - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen
  - Satzungsbeschluss
5. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 18. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.05.2022  
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 30.03.2022 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben wird.

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



**Niederschrift zur 18. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.05.2022  
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 30.03.2022 werden keine Einwendungen erhoben.

**Beschluss:**

*„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 30.03.2022 wird genehmigt.“*

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



**Niederschrift zur 18. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.05.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**TOP 2**

**Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung**

Es erfolgten keine Bekanntgaben.



## TOP 3

### Baugesuche

#### a) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Neubau eines Betriebsleiterhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 339 der Gemarkung Röhrmoos

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 25.04.2022 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsleiterhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 339, Gemarkung Röhrmoos, Schönbrunner Straße 20, eingegangen.

Dem Antrag auf Baugenehmigung ging ein genehmigter Vorbescheid vom 06.06.2016, Aktenzeichen 41/BV150540, zur Errichtung eines Aussiedlerhofes (Zwiebellagerhalle, Werkstatt/Aufbereitung/Getreidelager, Kartoffellagerhalle, Wohnhaus) voraus.

Die Zwiebel- sowie die Kartoffellagerhalle des Aussiedlerhofes wurden bereits mit Baugenehmigungen vom 08.06.2016, 15.05.2017 und 14.09.2017 errichtet.

Der Vorbescheid vom 06.06.2016 wurde vom Landratsamt Dachau nach Zustimmung durch den Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 06.10.2021 bis 08.06.2023 verlängert.

Zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung der landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle mit Werkstatt und Schleppergarage sowie Unterkünfte für sieben Saisonarbeitskräfte wurde das gemeindliche Einvernehmen in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 03.11.2021 erteilt.

Das zu bebauende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das Bauvorhaben ist gem. § 35 Abs. 1 BauGB zulässig (Privilegiert), weil es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Bezüglich der Erschließung ist die Zufahrt sowie die Wasser- und Löschwasserversorgung gesichert. Hinsichtlich der Entwässerung liegt eine Sondervereinbarung zum Anschluss an die gemeindliche Entwässerungseinrichtung vor, in der sich der Eigentümer verpflichtet, sämtliche dafür anfallende Kosten zu übernehmen. Ein Anschluss an die Entwässerungsanlage wird voraussichtlich nicht erfolgen, weil für die Schmutzwasserentwässerung eine Kleinkläranlage vorgesehen ist und das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert wird.

Die erforderliche Anzahl von vier Stellplätzen nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Die Abstandsflächen werden entsprechend Art. 6 BayBO und der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Röhrmoos eingehalten.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.



**Niederschrift zur 18. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.05.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Der Lageplan und die Ansichten werden aufgezeigt.

**Beschluss:**

*„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsleiterhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 339, Gemarkung Röhrmoos, Schönbrunner Straße 20.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 3

### Baugesuche

#### **b) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO**

#### **Installation einer PV-Anlage auf dem Wohngebäude und Einbau von vier Dachflächenfenstern, Fl. Nr. 1285/3, Gemarkung Röhrmoos**

Bürgermeister Kugler erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 16.05.2022 ist ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Installation einer PV-Anlage auf dem Wohngebäude und Einbau von vier Dachflächenfenstern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1285/3 der Gemarkung Röhrmoos, Pfarrer-Gauler-Weg 7 a, eingegangen.

Für die PV-Anlage sollen 20 Module installiert werden (12 auf der nordwestlichen Dachfläche, 8 auf der südöstlichen Dachfläche). Es sollen drei Dachflächenfenster mit einer Fläche von rund 1,1 m<sup>2</sup> und eines mit einer Fläche von 1,6 m<sup>2</sup> eingebaut werden.

Die Installation von PV-Anlagen, unabhängig von der einnehmenden Dachfläche, ist auf Dachflächen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 a) aa) der Bayerischen Bauordnung – BayBO - grundsätzlich verfahrensfrei. Der Einbau von Fenstern ist ebenfalls gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 d) BayBO grundsätzlich verfahrensfrei; unabhängig der Anzahl und Größe.

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 - Gartenweg“ befindet.

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1985 beschränkt Dacheinschnitte und somit die Fläche von Dachflächenfenstern zwar nicht in der Anzahl, jedoch in der Fläche auf 1 m<sup>2</sup>. Somit wird die im Bebauungsplan unter Nr. 1.8.3. festgesetzte Größe der Dacheinschnitte überschritten und eine Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß Festsetzung Nr. 1.8.3. des Bebauungsplans sind Sonnenkollektoren auf den Wohnhausdächern nicht zulässig. Werden sie bei Dächern über der Garage und Freisitz eingebaut, müssten diese das Dach vollflächig bedecken. Auch diesbezüglich ist für die PV-Anlage auf dem Wohnhaus bzw. der nicht vollflächigen Bedeckung eine Befreiung von den Festsetzungen 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.“



**Niederschrift zur 18. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.05.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Grundsätzlich darf entsprechend des Bebauungsplans das Dachgeschoss ausgebaut werden. Durch die Novelle der Bayerischen Bauordnung 2021 verstärkt der Gesetzgeber die Vereinfachung von Dachgeschossausbauten und damit verbundener Änderungen an der Dachhaut im Sinne der Nachverdichtung. Dafür ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung erforderlich.

Auch PV-Anlagen sollen immer stärker gefördert werden. Hierfür hat auch die Gemeinde Röhrmoos selbst Maßnahmen ergriffen, diese stärker durch einen PV-Berater zu fördern. Auch der Bebauungsplan ist hinsichtlich der hier betroffenen Festsetzungen veraltet und entspricht in diesen Punkten nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. Zielen. 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 den betroffenen Nachbarn erforderlichen Unterschriften wurden geleistet.

Der Lageplan und die Ansichten werden aufgezeigt.

**Beschluss:**

*„Der Bauausschuss stimmt der Erteilung einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan „Röhrmoos - Gartenweg“ wegen Überschreitung der durch Festsetzung Nr. 1.8.3. festgesetzten Fläche von 1 m<sup>2</sup> für Dacheinschnitte um 0,1 m<sup>2</sup> bei drei Dachflächenfenstern und um 0,6 m<sup>2</sup> bei einem Dachflächenfenstern sowie wegen der Abweichung von Festsetzung Nr. 1.8.3. hinsichtlich der Zulässigkeit der PV-Anlage und Abweichung von der vollflächigen Bedeckung der Dachflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1285/3 der Gemarkung Röhrmoos, Pfarrer-Gauler-Weg 7 a, zu.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 3

### Baugesuche

#### c) Errichtung einer Dachgaube und Aufsteilung des Daches auf einem bestehenden Anbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Fl. Nr. 7/11, Gemarkung Großinzemoos

Bürgermeister Kugler geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Am 05.05.2022 ist ein Antrag auf Errichtung einer Dachgaube und Aufsteilung des Daches auf einem bestehenden Anbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Fl. Nr. 7/11, Gemarkung Großinzemoos, Oberanger 17, eingegangen.

Um auf die Veränderungen des Arbeitsalltages reagieren zu können, planen die Antragsteller ein weiteres Arbeitszimmer über dem bereits bestehenden Raum im Erdgeschossanbau im Süden zu errichten. Hierzu ist die Aufsteilung des Daches und unter anderem die Errichtung einer Gaube geplant.

Bauplanungsrechtlich richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 Abs. 1 BauGB, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Großinzemoos – Südlicher Ortsrand“ befindet.

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 5 „Großinzemoos – Südlicher Ortsrand“ aus dem Jahre 2000 sieht unter Punkt 6.4 zum Thema Dachaufbauten vor, dass Einzelgauben eine Breite von max. 2,00 m aufweisen und mind. 1,25 m von Giebelwänden entfernt sein müssen.

Beantragt ist nun eine Breite der geplanten Gaube von 2,60 m und ein Abstand von Giebel von 0,70 m.

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.“

Als Begründung für die Befreiung wird auf die bessere Nutzbarkeit durch eine größere Gaube verwiesen. Vergleichbare Befreiungen wurden bisher noch nicht erteilt. Da die Breite der Dachgaube jedoch nicht mehr als 1/3 der gesamten Dachbreite einnimmt, könnte eine Befreiung hier erteilt werden. Auch die Reduzierung zu Abstand vom Giebel scheint aus gestalterischen Gründen hier möglich.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Lageplan und die Ansichten werden aufgezeigt.



**Niederschrift zur 18. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.05.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**Beschluss:**

*„Der Bauausschuss stimmt der Erteilung der notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 5 „Großinzemoos – Südlicher Ortsrand“ wegen Überschreitung der durch Festsetzung Nr. 6.4 vorgegebenen Breite von 2,00 m auf 2,60 m der geplanten Dachgaube sowie einer Verringerung des Abstandes zu den Giebelwänden von mind. 1,25 m auf 0,70 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 7/11, der Gemarkung Großinzemoos, Oberanger 17, zu.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 3

### Baugesuche

#### **d) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO** **Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 53/8, Gemarkung Biberbach**

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 17.05.2022 ist ein Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 53/8, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 5, 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 „Nr. 1 – Biberbach“ sowie dessen 1. Änderung befindet.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.01.2022 wurde bereits das gemeindliche Einvernehmen zu einem Antrag auf Vorbescheid erteilt. Eine Änderung gegenüber dem Antrag auf Vorbescheid ergibt sich nur hinsichtlich der Dachneigung von 35° statt 34°. Der Antrag auf Vorbescheid musste zurückgezogen werden, da das Landratsamt Dachau die Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich der gesicherten Erschließung erst anerkennt, wenn die Erschließungsarbeiten tatsächlich begonnen haben und der Abschluss dieser absehbar ist. Zum Zeitpunkt des Antrags auf Vorbescheid lag lediglich der Erschließungsträgervertrag sowie die Kostenerstattungsvereinbarung des Eigentümers vor; dies war zum damaligen Zeitpunkt nicht ausreichend. Die Vorlage des nun vorliegenden Bauantrags ist mit dem Landratsamt zeitlich und inhaltlich abgestimmt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und dessen 1. Änderung werden beantragt:

- Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Umfassungswandhöhe von 3,40 m auf 6,20 m. Begründet wird dies dadurch, dass die Steigung des Hangs zu gering ist, um ein Hanghaus herzustellen und dafür umfangreiche Auffüllarbeiten notwendig wären. Das Erdgeschoss wird zusätzlich belichtet und die Räumlichkeiten können besser genutzt werden. Auf vergleichsfälle auf Nachbargrundstücken wird hingewiesen.
- Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Errichtung einer Fertiggarage mit 3,00 m Traufhöhe anstatt der maximal zulässigen Höhe von 2,75 m.



**Niederschrift zur 18. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.05.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



- Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ und Nr. 1.3 der 1. Änderung hinsichtlich der Ausführung der Garage mit Flachdach anstatt eines Pultdaches oder Satteldaches. Folglich ist auch eine Befreiung hinsichtlich der Dachneigung erforderlich (0° statt gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude).
- Festsetzung Nr. 1.1 der 1. Änderung hinsichtlich der Dacheindeckung als anthrazitfarbene Pfannen statt ziegelroten bzw. rotbraunen Pfannen.
- Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplans „Nr. 1. – Biberbach“ hinsichtlich der Errichtung eines 1,20 m hohen Stabgitterzauns an der Straßenseite statt eines Holzzauns mit max. 1,10 m Höhe und Errichtung eines 1,20 m hohen Maschendraht- oder Stabgitterzauns als Zwischenzäune statt Maschendrahtzaun mit max. 1,10 m Höhe.

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. Das geplante Vorhaben passt sich der zukünftigen Bebauung im Baugebiet „Biberbach – Grafstraße“ an.

Die Erschließung der Grundstücke wird aktuell durchgeführt und wird im Oktober 2022 vollständig abgeschlossen sein. Während der Erschließungsarbeiten ist der Hochbau nicht möglich.

Die Nachbarn wurden vom Bauherrn beteiligt.

Der Lageplan und die Ansichten werden aufgezeigt.



**Niederschrift zur 18. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.05.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**Beschluss:**

*„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 53/8, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 5.*

*Den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ sowie dessen 1. Änderung hinsichtlich der Abweichung von Festsetzung Nr. 2 wegen der Überschreitung der maximal zulässigen Umfassungswandhöhe mit 2,80 m und der damit zusammenhängenden Abgrabung, von Festsetzung Nr. 7 wegen der Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe der Garage um 0,25 m, von Festsetzung Nr. 7 wegen der Ausführung der Garage mit Flachdach ohne an das Hauptgebäude angepasste Dachneigung, von Festsetzung Nr. 1.1 wegen der Dacheindeckung mit anthrazitfarbenen Pfannen und wegen der Errichtung eines Stabgitterzauns an der Straßenseite mit 1,20 m Höhe und von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen als Zwischenzäune mit 1,20 m Höhe, wie beantragt und im Eingabeplan dargestellt, wird jeweils zugestimmt.*

*Der Bauausschuss stellt fest, dass das Bauvorhaben hinsichtlich der beantragten Befreiungen genehmigungsfähig ist, weil die Erschließung aktuell durchgeführt wird und im Oktober 2022 hergestellt ist.*

*Da eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich ist, ist das Grundstück an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 3

### Baugesuche

#### e) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 53/7, Gemarkung Biberbach

Bürgermeister Kugler erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 17.05.2022 ist ein Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 53/7, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 5 a, 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 „Nr. 1 – Biberbach“ sowie dessen 1. Änderung befindet.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.01.2022 wurde bereits das gemeindliche Einvernehmen zu einem Antrag auf Vorbescheid erteilt. Eine Änderung gegenüber dem Antrag auf Vorbescheid ergibt sich nur hinsichtlich der Dachneigung von 35° statt 34°. Der Antrag auf Vorbescheid musste zurückgezogen werden, da das Landratsamt Dachau die Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich der gesicherten Erschließung erst anerkennt, wenn die Erschließungsarbeiten tatsächlich begonnen haben und der Abschluss dieser absehbar ist. Zum Zeitpunkt des Antrags auf Vorbescheid lag lediglich der Erschließungsträgervertrag sowie die Kostenerstattungsvereinbarung des Eigentümers vor; dies war zum damaligen Zeitpunkt nicht ausreichend. Die Vorlage des nun vorliegenden Bauantrags ist mit dem Landratsamt zeitlich und inhaltlich abgestimmt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und dessen 1. Änderung werden beantragt:

- Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Umfassungswandhöhe von 3,40 m auf 6,20 m. Begründet wird dies dadurch, dass die Steigung des Hangs zu gering ist, um ein Hanghaus herzustellen und dafür umfangreiche Auffüllarbeiten notwendig wären. Das Erdgeschoss wird zusätzlich belichtet und die Räumlichkeiten können besser genutzt werden. Auf vergleichsfälle auf Nachbargrundstücken wird hingewiesen.
- Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Errichtung einer Fertiggerade mit 3,00 m Traufhöhe anstatt der maximal zulässigen Höhe von 2,75 m.



**Niederschrift zur 18. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.05.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



- Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ und Nr. 1.3 der 1. Änderung hinsichtlich der Ausführung der Garage mit Flachdach anstatt eines Pultdaches oder Satteldaches. Folglich ist auch eine Befreiung hinsichtlich der Dachneigung erforderlich (0° statt gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude).
- Festsetzung Nr. 1.1 der 1. Änderung hinsichtlich der Dacheindeckung als anthrazitfarbene Pfannen statt ziegelroten bzw. rotbraunen Pfannen.
- Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplans „Nr. 1. – Biberbach“ hinsichtlich der Errichtung eines 1,20 m hohen Stabgitterzauns an der Straßenseite statt eines Holzzauns mit max. 1,10 m Höhe und Errichtung eines 1,20 m hohen Maschendraht- oder Stabgitterzauns als Zwischenzäune statt Maschendrahtzaun mit max. 1,10 m Höhe.

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. Das geplante Vorhaben passt sich der zukünftigen Bebauung im Baugebiet „Biberbach – Grafstraße“ an.

Die Erschließung der Grundstücke wird aktuell durchgeführt und wird im Oktober 2022 vollständig abgeschlossen sein. Während der Erschließungsarbeiten ist der Hochbau nicht möglich.

Die Nachbarn wurden vom Bauherrn beteiligt.

Der Lageplan und die Ansichten werden aufgezeigt.



**Niederschrift zur 18. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.05.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**Beschluss:**

*„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 53/7, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 5 a.*

*Den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ sowie dessen 1. Änderung hinsichtlich der Abweichung von Festsetzung Nr. 2 wegen der Überschreitung der maximal zulässigen Umfassungswandhöhe mit 2,80 m und der damit zusammenhängenden Abgrabung, von Festsetzung Nr. 7 wegen der Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe der Garage um 0,25 m, von Festsetzung Nr. 7 wegen der Ausführung der Garage mit Flachdach ohne an das Hauptgebäude angepasste Dachneigung, von Festsetzung Nr. 1.1 wegen der Dacheindeckung mit anthrazitfarbenen Pfannen und wegen der Errichtung eines Stabgitterzauns an der Straßenseite mit 1,20 m Höhe und von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen als Zwischenzäune mit 1,20 m Höhe, wie beantragt und im Eingabeplan dargestellt, wird jeweils zugestimmt.*

*Der Bauausschuss stellt fest, dass das Bauvorhaben hinsichtlich der beantragten Befreiungen genehmigungsfähig ist, weil die Erschließung aktuell durchgeführt wird und im Oktober 2022 hergestellt ist.*

*Da eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich ist, ist das Grundstück an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 4

### Bebauungsplan „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen

Bürgermeister Kugler geht auf folgenden Sachverhalt ein:

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 23.09.2020 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“ der Gemeinde Röhrmoos beschlossen.

Der Planungsentwurf samt Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.05.2021 vom Architekturbüro Werner Schaffner wurde in der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 09.06.2021 für die Durchführung des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen sowie der Öffentlichkeit – gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen erfolgte in der Zeit vom 24.06.2021 bis einschließlich 26.07.2021.

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 23.02.2022 wurde beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Fläche für einen Entwässerungsgraben und eines Regenrückhaltebeckens südlich der geplanten Bebauung zu erweitern. Außerdem wurde der Satzungsentwurf um die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen ergänzt und gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.03.2022 bis einschließlich 11.04.2022.

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 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 Planungsbüro ausgearbeitet:



## **A. Träger öffentlicher Belange**

### Anregungen haben vorgebracht:

1. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 11.04.2022
2. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 31.03.2022
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck, Schreiben vom 30.03.2022
4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Gartenbau, Schreiben vom 07.04.2022
5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 11.04.2022
6. Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 31.03.2022
7. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 03.03.2022
8. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 14.03.2022
9. Vodafone Kabel Deutschland, Schreiben vom 11.04.2022

### Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Landratsamt Dachau, Schreiben vom 22.03.2022
- Regierung vom Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 14.03.2022
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 16.03.2022
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 17.03.2022
- Bayernets GmbH, Schreiben vom 03.03.2022
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 08.04.2022
- Große Kreisstadt Dachau, Schreiben vom 09.03.2022
- Gemeinde Hebertshausen, Schreiben vom 24.03.2022
- Markt Markt Indersdorf, Schreiben vom 07.04.2022

### Nicht geäußert haben sich:

- Landratsamt Dachau, Brandschutz
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
- Wasserzweckverband Alto-Gruppe
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Haimhausen
- Gemeinde Schwabhausen



## **1. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Schreiben vom 15.04.2021**

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:

Unmittelbar in der Nähe des geplanten Vorhabens verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 429 Abzw - Uw Röhrhoos mit einem zwischen Mast Nr. 28 und 29 gültigen Schutzstreifen von beidseits je 16 m bezogen auf die Leitungsachse.

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans genau an o. g. Schutzstreifen, ragt jedoch nicht in diesen hinein, sodass keine Belange unsererseits betroffen sind. Maßgebend sind jedoch immer die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Verhältnisse.

Es wird dem Bauherrn empfohlen, die Lage des geplanten Bauwerks zur Leitungsachse bzw. zu den Maststandorten vor Ort zu überprüfen. Wir gehen davon aus, dass keine Maßnahmen bzw. Arbeiten und Aktivitäten von Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) innerhalb des o.g. Schutzstreifens durchgeführt werden.

Sollte dies wider Erwarten dennoch der Fall sein, so sind uns diesbzgl. aussagekräftige (Plan-) Unterlagen (maßstäblich in Papierform) mit entsprechenden schriftlichen Erläuterungen, aus denen Art und Umfang der geplanten Maßnahme bzw. Arbeiten und Aktivitäten innerhalb des o.g. Schutzstreifens eindeutig verifiziert werden können, auf dem Postwege vorzulegen, so dass wir auf dieser Grundlage die Sicherheitsbelange prüfen und ggf. erforderliche Sicherheitsauflagen erteilen können.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

### Immobilienpezifische Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.



**Niederschrift zur 18. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.05.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



### Infrastrukturelle Belange

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vor-zusehen bzw. vorzunehmen.

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

### Schlussbemerkungen

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Petzi, zu wenden.

### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**

## **2. Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 22.07.2021**

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung der 800 Meter westlich gelegenen Bahnstrecke Nr. 5501 München Hbf – Treuchtlingen sind hinzunehmen.

Eine schalltechnische Untersuchung lag den Unterlagen bei.

### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



**Beschluss:**

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

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

**3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 30.03.2022**

Da an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, wird vorgeschlagen, sinngemäß folgende Hinweise, z. B. in den textlichen Festsetzungen, aufzunehmen, um künftige Konflikte zu vermeiden:

**Emissionen/Erntezeiten**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die vorgeschlagenen Festsetzungen können nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Eine Duldung kann nicht durch den Bebauungsplan auferlegt werden. Der Bebauungsplan hat die Einwirkungen von Emissionen aus der Landwirtschaft durch ein Fachgutachten klären lassen. Durch die festgesetzte Ausgleichsfläche ist zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und den Wohnbauflächen besteht keine Gefahr durch Staub und die Einbringung von Düngemitteln und Pestiziden. Die angesprochenen Lärmbelastungen in den Ruhezeiten ist entsprechend den im Immissionsschutzrecht formulierten Ausnahmen für die Landwirtschaft hinzunehmen.

**Beschluss:**

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

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



#### **4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Gartenbau, Schreiben vom 07.04.2022**

Die Gemeinde Röhrmoos hat am 23.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Röhrmoos - Unterweilbacher Straße“ beschlossen. Demnach beabsichtigt die Gemeinde Röhrmoos im Zuge der Festsetzung eines Allgemeines Wohngebietes (WA) neuen Wohnraum am südlichen Ortsrand der Gemeinde Röhrmoos zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Teilflächen (TF) mit den Fl.-Nrn. 56/0, 55/21 sowie 55/22 jeweils der Gemarkung Röhrmoos.

Gefährdungseinschätzung:

Generell geht der Festsetzung eines Allgemeine Wohngebietes die planungsrechtlich zulässige gartenbauliche Nutzung der Wohngrundstücke in den dafür vorgesehenen Bereichen einher. Demnach ist der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze für die Nutzungsart Nutzgärten grundsätzlich betroffen. Letztlich entscheidend für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) sind die Tiefenbereiche 0-30 cm und 30-60 cm u. GOK.

Dem Gutachten zur Baugrunduntersuchung des Büros CRYSTAL GEO-TECHNIK GmbH vom 14.04.2021 zufolge wurden zur Erkundung der Untergrundverhältnisse insgesamt vier Kleinbohrungen (Bez. SDB 1, SDB 2, SDB 3 und SDB 4) bis 4,30 m u. GOK im Bereich der künftigen Wohnbebauung abgeteuft (sh. Abb.).



*Abb.: Neubaugebiet BP „Röhrmoos - Unterweilbacher Str.“ - Lageplan mit Aufschlusspunkten (Quelle: GA Crystal Geotechnik v. 14.04.2021, Anlage 1.2)*

Um nähere Hinweise auf eventuelle anthropogene oder auch geogene Kontaminationen zu erhalten, wurde eine Bodenprobe des Oberbodens (Bohrung SDB 1) aus dem Tiefenbereich 0-60 cm u. GOK (Bez. B201791-SDB1-0,6 m) und eine Bodenprobe des anstehenden Bodens (Bohrung SDB 4, Bez. B201791-SDB4-0,9 m) laborchemisch untersucht.

Relevant im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) ist wie bereits erwähnt das vorliegende Untersuchungsergebnis der Oberbodenbeprobung (Probe B201791-SDB1-0,6 m).



**Niederschrift zur 18. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrhoos vom 25.05.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Generell lässt sich jedoch das Ergebnis für die Probe aus B201791-SDB1-0,6 m nicht uneingeschränkt auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) übertragen, da nicht die für den Wirkungspfad relevanten Tiefenbereiche 0-30 cm und 30-60 cm u. GOK nach den Vorgaben in Anhang 1 und 2 gemäß BBodSchV beprobt und untersucht wurden.

Im Ergebnis für die Probe aus B201791-SDB1-0,6 m (Oberboden) sind mit 32 mg/kg Chrom (Cr), 20 mg/kg Kupfer (Cu), 27 mg/kg Nickel (Ni) und 75,5 mg/kg Zink (Zn) jeweils erhöhte Konzentrationen nachweisbar (vgl. Anlage 6).

Laut Gutachten befindet sich die Gemeinde Röhrhoos im sogenannten Tertiären Hügelland. Demnach sind unter teils mächtigen Decklagen tertiäre Sande, Schluffe sowie Tone zu erwarten.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung wird am Bohrpunkt SOB 1 im Tiefenbereich 0-60 cm u. GOK als Bodenart Schluff (stark sandig) benannt (vgl. Anlage 4).

Laut der Vollzugshilfe „Hintergrundwerte von anorganischen und organischen Schadstoffen in Böden Bayerns“ (LfU, 2011) ist das Baugebiet „Röhrhoos - Unterweilbacher Straße“ in der BAG-Einheit 18 (Tertiärhügelland) zu verorten. Relevant für die Einstufung der Cr-, Cu-, Ni- und Zn-Werte sind nur die Hintergrundwerte für die Nutzungsart Acker, Grünland im Oberbodenhorizont.

Demzufolge liegt der Hintergrundwert (Bodenart tertiäre Schluffe und Lehme) für Cr bei 66 mg/kg, für Cu bei 24 mg/kg, für Ni bei 37 mg/kg und für Zn bei 89 mg/kg. Die Cr-, Cu-, Ni- und Zn-Werte der vorliegenden Untersuchung liegen im Bereich der vom LfU angegebenen Hintergrundwerte bzw. etwas darunter und können daher als geogen eingestuft werden.

Darüber hinaus werden die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV für Cr (60 mg/kg), Cu (40 mg/kg), Ni (50 mg/kg) und Zn (150 mg/kg) ebenfalls eingehalten.

Da die vorliegenden Untersuchungsergebnisse für Cr, Cu, Ni und Zn im Bereich der Hintergrundwerte liegen bzw. die Vorsorgewerte für die ermittelte Bodenart einhalten sind keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ableitbar. Aus Sicht des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze

(Nutzgärten) ist zum aktuellen Zeitpunkt keine weitere Veranlassung gegeben.

Weiteres Vorgehen:

Für eine Rückverfüllung dieser Böden gilt, dass bei geogen erhöhten Werten das Material innerhalb des gleichen Gebietes verlagert bzw. wieder aufgebracht werden darf (vgl. § 12 BBodSchV).

Sollten sich im Rahmen der geplanten Bautätigkeiten oder sonstiger Informationen doch Hinweise auf eventuelle Belastungen des Bodens ergeben, so wäre der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) an der Stelle erneut zu bewerten.



### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Bauherren informiert.

Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen werden ohnehin weitere Bodenuntersuchungen vorgenommen.

### **Beschluss:**

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

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

### **5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 29.07.2021**

Die von seitens der Handwerkskammer im vorausgegangenen Beteiligungsverfahren bereits geäußerten Anmerkungen (Stellungnahme von Juli 2021) werden grundsätzlich aufrechterhalten und haben auch für das vorliegende Beteiligungsverfahren als noch einmal angebracht zu gelten.

*Stellungnahme vom 29.07.2021:*

*„Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Röhrmoos die planerische Grundlage für die Errichtung von Wohnbebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern am südöstlichen Ortsrand des Hauptorts zu schaffen. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung.“*

*Westlich der Unterweilbacher Straße soll ein neues, ca. 0,57 ha großes Wohngebiet (WA) im bisherigen Außenbereich entstehen, im Bereich der Flurnummern 56 (TF), 55/21 (TF) und 55/22 (TF) Gem. Röhrmoos. Im Zuge der Neuplanung sind die gewachsenen Strukturen in der baulichen Umgebung des Planvorhabens zu berücksichtigen, die nicht ausschließlich von Wohnbebauung, sondern in einem ländlich strukturierten Ort wie Röhrmoos typischerweise auch gewerblich und landwirtschaftlich geprägt sind und in die sich die Planung gemäß § 34 BauGB prinzipiell einzufügen hat:*

*Im Flächennutzungsplan sind die nördlich angrenzenden Siedlungsflächen vollständig als Mischbaufläche dargestellt und entsprechend auch von Landwirtschaft und u. a. Handwerk geprägt.*



**Niederschrift zur 18. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrhoos vom 25.05.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



*Gegenüber der geplanten Schaffung von Wohnraum ist von unserer Seite prinzipiell zunächst nichts einzuwenden, allerdings wäre - aus unserer Sicht der Lage in einem sehr dörflich geprägten Umfeld sowie das Plangebiet umgebenden, im Flächennutzungsplan definierten Mischbauflächen folgend ein Planvorhaben schlüssig, das Wohnraum und nicht wesentlich störende gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen wie vorliegend weiterhin zusammenbringt. Denn unserer Erfahrung nach entstehen im Zuge von Nachverdichtungsprozessen über Ortsabrundungen oder Baulückenfüllungen und damit heranrückender Wohnbebauung häufig Gemengelagensituationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe. Gerade Gewerbebetriebe und Nutzungen wie die bestehende Landwirtschaft, die aufgrund ihrer Emissionen an den Ortsrändern angesiedelt sind, werden durch neue, immissionsschutzrechtlich schutzwürdigere Wohnflächenausweisungen, die an bestehende Gebiete heranrücken, oftmals in der Ausübung ihrer bisherigen, genehmigten Nutzung und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.*

*Es ist positiv, dass aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituation im Vorfeld eine Untersuchung zur u.a. schallschutzrechtlichen Verträglichkeit in Auftrag gegeben wurde, die wohl eine Verträglichkeit der neu hinzukommenden Wohnbaunutzungen und bestehender Unternehmen, wie der Fa. Hanol (Elektrobetrieb) bestätigen kann. Insbesondere im ländlichen Raum ist es von Bedeutung, entsprechend kleinteilig strukturierte sowie bezahlbare auch gewerblich zu nutzende Flächen zur Verfügung zu stellen und v.a. auch zu sichern, um die vor Ort überwiegend vertretenen kleinen und mittelständischen Betriebe in ihrem Wirken zu unterstützen.*

*Deswegen möchten wir daher grundsätzlich noch einmal betonen, dass daher sicherzustellen ist, dass die angestrebte Wohnbauflächenausweisung zu keinerlei Beeinträchtigungen dieser Gewerbestrukturen, führt: Es ist planerisch auch langfristig dafür Sorge zu tragen, dass die neu hinzukommende Wohnbebauung, die an die bestehende gewachsene dörfliche Struktur anschließt, die gewerbliche Nutzung nicht in der Ausübung ihrer bisherigen, genehmigten Nutzung sowie insbesondere in ihren Weiterentwicklungsmöglichkeiten einschränkt oder gar gefährdet. Dies gilt insbesondere im Kontext der von bestehenden Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Licht, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass für die bestehenden Unternehmen die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die eben nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen am Standort umfasst:*

*Gerade Handwerksbetriebe sind aufgrund ihrer Standortverbundenheit darauf in besonderem Maße angewiesen, um weiterbestehen zu können und auf sich verändernde (Markt-)Bedingungen reagieren zu können. Wir bitten Sie deshalb, Ihre Bemühungen um eine vorausschauende, möglichst konfliktfreie Anordnung der Nutzungen, die sich gegenseitig einschränken, weiterzuverfolgen. Auf dieser Basis und vor dem oben geschilderten Hintergrund bitten wir daher ebenso planerisch langfristig sicherzustellen, dass Himmelsrichtungen, in die betriebliche Emissionsquellen bisher orientiert waren, um eine Verträglichkeit mit bestehender schützenswerter Bebauung herzustellen, möglichst von weiterer heranrückender schutzwürdiger Bebauung freigehalten werden.“*



**Niederschrift zur 18. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.05.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die Empfehlung vom 08.09.2021 gilt weiterhin fort:

*„Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das im Rahmen ihrer Planungshoheit definierte Planungsziel ist, an dieser Stelle eine Wohnbebauung zu errichten.*

*Anders als von der Handwerkskammer dargestellt, befindet sich in der direkten Umgebung, von zwei Ausnahmen abgesehen, ausschließlich Wohnbebauung. Eine Beschränkung der bestehenden Betriebe findet nicht statt. Es wird auf den Beschluss vom 08.09.2021 zum Technischen Umweltschutz verwiesen.*

*Die Gemeinde Röhrmoos kümmert sich in ihrer Entwicklungsplanung um ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und Gewerbe.“*

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## **6. Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 21.07.2021**

Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2021438 vom 24.07.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß unverändert weiter.

*Stellungnahme vom 24.07.2022:*

*„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

*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.*

*Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.*

*Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.*

*Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*Email: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)*

*Fax: +49 391 580213737*

*Telefon: +49 251 788777701*

*Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

*Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen*

*Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.*

*Es wird um die Erfassung der Daten gebeten.“*

### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## **7. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 03.03.2022**

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

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

### 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 Straßenbauträger 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.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

### Transformatorstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>



**Niederschrift zur 18. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.05.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Beschluss:**

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

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

**8. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 14.03.2022**

Im Planungsgebiet sind Erdgasleitungen vorhanden.  
Die Anweisung des beigefügten Merkblattes (Schutzanweisung) ist zu beachten.

Vor Baubeginn, ist die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG rechtzeitig zu informieren und eine Gasleitungseinweisung ist einzuholen.

**Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Beschluss:**

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

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



## **9. Vodafone Kabel Deutschland, Schreiben vom 11.04.2022**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

### **Empfehlung an den Gemeinderat:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Beschluss:**

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

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

## **B. Beteiligung der Öffentlichkeit**

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

## **C. Absichtsbeschluss zum weiteren Ablauf**

### **Beschluss:**

*„Die Gemeinde möchte das Plangebiet nur dann als Baugebiet ausweisen, wenn durch städtebaulichen Vertrag die Kostenübernahme hinsichtlich der bei der Gemeinde anfallenden Erschließungskosten gesichert ist und wenn auch das Fördermodell durch einen entsprechenden Vertrag rechtswirksam vereinbart wurde. Der städtebauliche Vertrag sowie die zugehörige Erschließungsplanung werden derzeit ausgearbeitet. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass die materielle Planreife nicht vor Rechtswirksamkeit dieser Verträge vorliegt.“*

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



## TOP 5

### Bekanntgaben und Anfragen

#### Bekanntgaben

a) Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurden folgende Bauanträge an das Landratsamt Dachau weitergegeben:

- Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens mit Balkon und Außentreppe, Fl. Nr. 156/5, Gemarkung Röhrmoos, Flurstraße 6.
- Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Büroräumen in eine Wohnung im Erdgeschoss, Fl.Nr.180/12, Gemarkung Röhrmoos, Bahnhofstraße 2 a.
- Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Heizraumes mit Hackschnitzzellager an eine bestehende landwirtschaftliche Bergehalle, Fl.Nr. 1, Gemarkung Sigmertshausen, Pellheimer Str. 1.
- Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau der Johannes-Neuhäusler-Schule, Fl.Nr. 8/6, Gemarkung Schönbrunn, Werkstättenweg 6.

b) Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:

- Die Baugenehmigung zum Wohnungsanbau, Fl. Nr. 1371/4, Gemarkung Großinzemoos, Finkenweg 7 wurde am 22.04.2022 erteilt (lfd. Verwaltung).
- Die Tekturgenehmigung zum Anbau eines Wintergartens mit Balkon und Außentreppe sowie eines Carports an ein best. Zweifamilienhaus; Änderung des Wintergartens, Fl. Nr. 156/5, Gemarkung Röhrmoos, Flurstraße 6 wurde am 21.04.2022 erteilt (lfd. Verwaltung).
- Die Nutzungsänderung von Büroräumen in eine Wohnung im Erdgeschoss, Fl. Nr. 180/12, Gemarkung Röhrmoos, Bahnhofstraße 2a wurde am 05.05.2022 erteilt (laufende Verwaltung).
- Die Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 1495/4, Gemarkung Röhrmoos, Bahnhofstraße wurde am 05.05.2022 erteilt (BUA v. 30.03.2022).
- Die Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 1495/5, Gemarkung Röhrmoos, Bahnhofstraße wurde am 05.05.2022 erteilt (BUA v. 30.03.2022).
- Die Baugenehmigung zum Anbau an ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude zur Erweiterung der Insektenzucht und Mast, Fl. Nr. 304, Gemarkung Röhrmoos, Scharlhof 1 wurde am 11.05.2022 erteilt (BUA v. 23.02.2022).



**Niederschrift zur 18. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.05.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



- c) Bauleitpläne von Nachbarkommunen
- Mit Mail vom 31.03.2022 wurde die Gemeinde Röhrmoos im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut von der Gemeinde Vierkirchen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Pasenbach Süd Nr. 1“ beteiligt. Durch die Bauverwaltung wurde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans weiterhin keine Einwände bestehen. In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 09.06.2021 wurde bereits beschlossen, dass vom Bebauungsplanentwurf Kenntnis genommen wird, gegen die vorgelegte Planung keine Einwendungen vorgebracht werden und eine weitere Verfahrensbeteiligung nicht erforderlich ist.
  - Mit Mail vom 19.04.2022 wurde die Gemeinde Röhrmoos im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut von Markt Indersdorf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Karpfhofen-Ringstraße“ beteiligt. Durch die Bauverwaltung wurde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans weiterhin keine Einwände bestehen. In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 08.12.2021 wurde bereits beschlossen, dass vom Bebauungsplanentwurf Kenntnis genommen wird, gegen die vorgelegte Planung keine Einwendungen vorgebracht werden und eine weitere Verfahrensbeteiligung nicht erforderlich ist.
- d) Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr teilte am 14.04.2022 mit, dass ein Erlass der Rechtsverordnung nach § 201 a BauGB geplant ist. Hiernach werden Städte und Gemeinden in Bayern bestimmt, welche die Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes aus dem Jahre 2021 - wie etwa ein erweitertes Vorkaufsrecht der Gemeinden, erleichterte Befreiungsmöglichkeiten für Bebauungspläne und ein erweitertes Baugebot - nutzen können. Hierzu wurde ein Gutachten des Institutes für Wohnen und Umwelt erstellt bzw. auf das Gutachten zur Ermittlung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne der bayerischen Mietschutzverordnung aufgebaut. Da die Gemeinde Röhrmoos – wie 90 % der restlichen Gemeinden in Bayern – die statistischen Vorgaben hierzu nicht erfüllt, können die Möglichkeiten der neuen Rechtsverordnung in der Gemeinde Röhrmoos nicht zur Anwendung kommen.

### **Anfragen**

Es erfolgten keine Anfragen.

Dieter Kugler  
(Vorsitzender)

Colin Müller  
(Schriftführer)