



## **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  
Anbau einer gewerblichen Halle für Verkauf und Reparatur von Landmaschinen, Fl.Nr. 98 und 200 der Gemarkung Sigmertshausen
  - b) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO  
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Terrassenüberdachung, Fl.Nr. 5/6 der Gemarkung Sigmertshausen
  - c) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO  
Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen, Fl. Nr. 25, Gemarkung Sigmertshausen
4. Bebauungsplan „Sigmertshausen Nord“
  - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen
  - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Bauleitplanung von Nachbarkommunen
  - Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren des Bebauungsplans Nr. 93 „Hammer-schmiedweg West“ des Marktes Markt Indersdorf
6. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 19. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 29.06.2022  
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 25.05.2022 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 19. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 29.06.2022  
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 25.05.2022 werden keine Einwendungen erhoben.

**Beschluss:**

*„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 25.05.2022 wird genehmigt.“*

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



**Niederschrift zur 19. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 29.06.2022  
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 Anbau einer gewerblichen Halle für Verkauf und Reparatur von Landmaschi- nen, Fl.Nr. 98 und 200 der Gemarkung Sigmertshausen

Herr Müller trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 30.05.2022 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer gewerblichen Halle für Verkauf und Reparatur von Landmaschinen (Länge 22 m, Breite 18 m) auf den Grundstücken Fl.Nr. 98 und 200, Gemarkung Sigmertshausen, Hauptstraße 37 (geplante Zufahrt über die Rothstraße), eingegangen.

Die Abstandsflächen der bestehenden Halle des Bauherrn überdecken sich geringfügig mit den Abstandsflächen des neu geplanten Anbaus um 0,163 m<sup>2</sup> und 0,048 m<sup>2</sup>.

Hierfür wird eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Art. 6 Abs. 3 BayBO) bzw. von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung beantragt.

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 – westlich der Rothstraße“, 1. Änderung und Erweiterung befindet.

Folgende Befreiung bzw. Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden beantragt:

- Befreiung von Festsetzung Nr. 6.1.1 des Bebauungsplans hinsichtlich der Ausführung des Dachs mit 12° Dachneigung anstatt von 15° bis 30°. Begründet wird dies mit wirtschaftlichen Aspekten. Bei einer steileren Dachneigung wie im Bebauungsplan gefordert, würde sich eine deutlich höhere Firsthöhe des Gebäudes sowie ein großes, nicht nutzbares Dachvolumen ergeben. Dieses Volumen müsste ebenfalls beheizt werden, was einen höheren Energiebedarf zur Folge hätte und durch die geringere Dachneigung vermieden werden kann.
- Ausnahme i. S. d. Festsetzung Nr. 4.1.2 des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der grundsätzlich durch Planzeichen festgesetzten Baugrenze durch ein Vordach um 2,00 m. Aus betrieblichen Gründen und zum Witterungsschutz auf der Westseite ist ein Vordach erforderlich. Im Bebauungsplan wurden Baugrenzen definiert, die so groß gefasst sind, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung der (Haupt-)Gebäude bzw. der baulichen Anlagen möglich ist. Für die Errichtung von freitragenden Überbauungen (Vordach) ohne seitliche, aufgehende Wände oder Stützen kann die Baugrenze an einer Gebäudeseite in der gesamten Gebäudelänge ausnahmsweise um bis zu einem Viertel der Gebäudetiefe überschritten werden. Die so geschaffenen Baurahmen ermöglichen zum einen die bedarfsgerechten Betriebserweiterungen, zum anderen zweckmäßige Gewerbebauten.



**Niederschrift zur 19. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 29.06.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



- Ausnahme i. S. d. Festsetzung Nr. 3.1.2 des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der grundsätzlich zulässigen Grundfläche von 550 m<sup>2</sup> um 40 m<sup>2</sup> auf 590 m<sup>2</sup>. Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche einer baulichen Hauptanlage an einer Gebäudeseite für die Errichtung einer freitragenden Überbauung (Vordach) ohne seitliche, aufgehende Wände oder Stützen um bis zu 25 % überschritten werden, um ein zweckmäßiges Gebäude errichten zu können. Das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich damit innerhalb der Grenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete sowie innerhalb der entsprechenden Regelungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sigmertshausen – westlich der Rothstraße“.

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.“

Der Befreiung kann zugestimmt werden. Unter Berücksichtigung der allgemein bekannten Umweltbelange und Energiethemen sind die Gründe nachvollziehbar und auch städtebaulich vertretbar.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Aus Sicht der Verwaltung kann den vorgenannten und beantragten Ausnahmen zugestimmt werden, weil diese im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind

Nach § 4 Abstandsflächensatzung i. V. m. Art. 63 BayBO können von den Anforderungen der Abstandsflächensatzung bzw. der Bayerischen Bauordnung Abweichungen erteilt werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO (Baukultur, öffentliche Sicherheit und Ordnung usw.) vereinbar sind.

Da die Abstandsflächenüberdeckung lediglich auf den eigenen Grundstücken des Bauherrn zu liegen kommt und hinsichtlich der Belüftung, Belichtung und des Brandschutzes, unter anderem wegen der Errichtung einer Brandwand im Bereich der Überdeckungen, keine Bedenken bestehen, ist die Erteilung einer Abweichung möglich und vertretbar.

Nachbarliche oder öffentliche Belange sowie die Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO werden nicht berührt.

Die erforderliche Anzahl von elf Stellplätzen nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen.



**Niederschrift zur 19. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 29.06.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Das gemäß Festsetzung Nr. 8.1.4 geforderte qualifizierte Sachverständigengutachten zum Nachweis der schalltechnischen Werte gemäß Festsetzung 8.1.1 liegt noch nicht vor und wird fachlich durch die Untere Bauaufsichtsbehörde, Landratsamt Dachau, geprüft. Der Nachweis wird dem Landratsamt Dachau nachgereicht.

Die Vermessung der neuen Grundstücksgrenzen bzw. auch die Aufhebung von Grundstücksgrenzen, wie sie die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sigmertshausen – westlich der Rothstraße“ vorsieht, ist aufgrund des geschlossenen Erschließungsvertrags vorzunehmen. Ein entsprechender Vermessungsantrag wurde bereits durch den Erschließungsträger gestellt.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

**Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer gewerblichen Halle für Verkauf und Reparatur von Landmaschinen auf den Grundstücken Fl.Nr. 98 und 200, Gemarkung Sigmertshausen, Hauptstraße 37, unter der Voraussetzung, dass das Schallgutachten dem Landratsamt Dachau nachgereicht wird und dieses feststellt, dass keine Bedenken hinsichtlich der einzuhaltenden Lärmwerte bestehen.*

*Der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Sigmertshausen – westlich der Rothstraße“, 1. Änderung und Erweiterung hinsichtlich der Ausführung des Dachs mit 12° Dachneigung anstatt von 15° bis 30° sowie den Ausnahmen hinsichtlich der Festsetzung Nr. 4.1.2 wegen Überschreitung der grundsätzlich durch Planzeichen festgesetzten Baugrenze durch ein Vordach um 2,00 m und hinsichtlich der Festsetzung Nr. 3.1.2 wegen Überschreitung der grundsätzlich zulässigen Grundfläche von 550 m<sup>2</sup> um 40 m<sup>2</sup> auf 590 m<sup>2</sup>, wie beantragt und im Eingabeplan dargestellt, wird jeweils zugestimmt.*

*Der beantragten Abweichung von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Röhrmoos sowie der Bayerischen Bauordnung wegen der Überdeckung von Abstandsflächen um 0,163 m<sup>2</sup> und 0,048 m<sup>2</sup> wird zugestimmt.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 3

### Baugesuche

#### b) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO

#### Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Terrassenüberdachung, Fl.Nr. 5/6 der Gemarkung Sigmertshausen

Herr Müller trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 03.06.2022 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Terrassenüberdachung, Fl.Nr. 5/6, Gemarkung Sigmertshausen, Schellweg 2, eingegangen.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den Bereich „Sigmertshausen – Kirchenstraße“ befindet.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen der Innenbereichssatzung werden beantragt:

- Festsetzung durch Planzeichen „Baugrenze“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze um 1 m durch die geplante Terrassenüberdachung. Die Terrassenüberdachung hat eine Tiefe von 3 m und hält einen Grenzabstand zum östlichen Nachbarn von 3 m ein. Der Brandschutz ist dadurch unbedenklich.
- Festsetzung Nr. 5 hinsichtlich der nicht profilgleichen Errichtung der Doppelhaushälfte. Die durch die Satzung zulässige Tiefe des Baukörpers von 11 m soll ausgeschöpft werden, wodurch sich ein Versatz von 1 m zur bestehenden Doppelhaushälfte, welches deutlich kleiner als möglich errichtet wurde, ergibt. Außerdem wird die geplante Doppelhaushälfte 0,25 m höher als die bestehende Doppelhaushälfte, weil dies aufgrund der Straßenhöhe unabdingbar ist. Die Straßenhöhe entspricht der Oberkante der Kellerdecke.
- Festsetzung Nr. 6 hinsichtlich der Errichtung der Garage in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks zum Teil außerhalb der für Garagen und Stellplätze festgesetzten Fläche, weil der Hauseingang sich an der Westseite des Gebäudes befindet. Die Abstandsflächen können eingehalten werden, da diese bis zur Straßenmitte der angrenzenden privaten Erschließungsstraße fallen dürfen. Das Sichtdreieck und die Befahrbarkeit der Privatstraße zu den erschlossenen Häusern ist wegen der Straßenbreite nicht beeinträchtigt.

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 19. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 29.06.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Aus Sicht der Verwaltung kann den vorgenannten und beantragten Befreiungen zugestimmt werden. Durch die beantragten Befreiungen werden der Brandschutz sowie die Verkehrssicherheit weiterhin gewährleistet. Außerdem wurden im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung bereits gleichlautende Befreiungen hinsichtlich Terrassenüberdachungen und Garagen erteilt.

Eine Anpassung an die bestehende Doppelhaushälfte (profilgleich) würde den Bauherren ungewollt stark einschränken und die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Bereits durch mehrere Gerichtsurteile wurde bestätigt, dass Doppelhaushälften nicht gleichzeitig oder deckungsgleich (spiegelbildlich) errichtet werden müssen. Das Erfordernis einer baulichen Einheit (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) im Sinne eines Gesamtbaukörpers schließt nicht aus, dass die ein Doppelhaus bildenden Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zueinander versetzt oder gestaffelt aneinandergesetzt werden. Die Doppelhaushälften sind in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinander zu bauen. Das bedeutet, dass die ein Doppelhaus bildenden Gebäude nicht vollständig oder im Wesentlichen deckungsgleich aneinandergesetzt werden müssen, sondern diese auch zueinander versetzt oder gestaffelt an der Grenze errichtet werden können. Sie müssen jedoch zu einem wesentlichen Teil aneinandergesetzt sein. Unter Berücksichtigung des vorliegenden Einzelfalls und des geringfügigen Versatzes in der Tiefe von 1 m und in der Höhe von 0,25 m ist das Doppelhaus im Wesentlichen deckungsgleich.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

### **Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 5/6, Gemarkung Sigmertshausen, Schellweg 2.*

*Den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen der Innenbereichssatzung „Sigmertshausen – Kirchenstraße“ hinsichtlich der durch Planzeichen festgesetzten Baugrenze um 1 m durch die Terrassenüberdachung, hinsichtlich der Festsetzung Nr. 5 wegen der nicht profilgleichen Errichtung der Doppelhaushälfte und hinsichtlich der Festsetzung Nr. 6 wegen Errichtung der Garage zum Teil außerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen und Stellplätze im nordwestlichen Eck des Grundstücks, wie beantragt und im Eingabeplan dargestellt, wird jeweils zugestimmt.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 3

### Baugesuche

#### c) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

#### Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen, Fl. Nr. 25, Gemarkung Sigmertshausen

Herr Müller trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 07.06.2022 ist ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen, Fl.Nr. 25, Gemarkung Sigmertshausen, Hauptstraße 21, eingegangen. Die zwei Einzelhäuser sind mit folgenden Abmessungen geplant:

- Grundfläche 123 m<sup>2</sup> bzw. 123,5 m<sup>2</sup> (Gebäudeabmessung: 10,0 m x 10,50 m bzw. 11,50 m + jeweils Erker (8 m<sup>2</sup>)), Wandhöhe 6,40 m, Firsthöhe 10,07 m, Geschosse E + I + D), Satteldach, Dachneigung 35 °

Folgende Fragen sollen im Rahmen des Vorbescheides beantwortet werden:

1. Resultieren nach Rückbau des bestehenden Wohnhaus Abstandsflächen auf der Fl.Nr. 25, Gemarkung Sigmertshausen, von dem bestehenden Stadel auf Fl.Nr. 25/7, Gemarkung Sigmertshausen?
2. Ist die Länge und Breite des Baukörpers bzw. die daraus resultierende Grundfläche des Wohngebäudes in Anlehnung an § 34 BauGB genehmigungsfähig?
3. Ist die Dachneigung von 35 ° und einem Satteldach genehmigungsfähig?
4. Ist die Wandhöhe von 6,40 m von OK Rohfußboden bis OK Dachhaut genehmigungsfähig?
5. Ist das Gebäude hinsichtlich der überbauten Fläche genehmigungsfähig? Hierbei ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,49 bzw. eine Geschossflächenzahl von 0,50.
6. Sind die Garagen an gezeichneter Stelle mit einer Grundfläche von 36 m<sup>2</sup> bzw. 38 m<sup>2</sup> genehmigungsfähig?
7. Besteht die Möglichkeit der Abstandsflächenübernahme auf die Fl.Nr. 90/49 (Gemeinde Röhrmoos) oder wird diese Fläche gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO als „öffentliche Grünfläche“ eingestuft?

Das Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich und wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos als „Mischfläche“ dargestellt. Demnach ist eine Wohnbebauung zulässig.



**Niederschrift zur 19. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 29.06.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Als Bezugsgebäude dienen hier aus Sicht der Verwaltung in erster Linie die umliegenden Grundstücke Alleestraße 2, 2 a, 4 und 6 sowie Hauptstraße 19 und 23. Die Grundflächen der umliegenden Wohngebäude liegen zwischen ca. 78 bis 150 m<sup>2</sup>, Firsthöhen zwischen 5,50 m bis 10,90 m, Wandhöhen zwischen 3,30 m bis 5,84 m, Dachneigungen 18 ° bis 45 ° (jeweils Satteldach). Geschosse mit E + I + D sind bereits vorhanden.

Im Rahmen der Prüfung des Einfügens in die nähere Umgebung ist wesentlicher Gegenstand das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl Vollgeschosse, Höhe, Grund-/Geschossflächenzahl). Dachform und Dachneigung spielen keine bzw. lediglich eine untergeordnete Rolle. Eine Relevanz ergibt sich dabei in Bezug auf die Höhen der baulichen Anlagen (z. B. ist bei einem Satteldach die bauliche Anlage i. d. R. höher, als bei einem Pultdach). Somit kann grundsätzlich den Dachformen und Dachneigungen zugestimmt werden, jedoch unter der Voraussetzung, dass sich die Gebäude in ihrer Höhe in die nähere Umgebung einfügen und das Dachgeschoss kein drittes Vollgeschoss wird.

Die überbauten Grundflächen liegen im Rahmen der Bezugsfälle. Die geplanten Objekte fügen sich dahingehend in die Umgebungsbebauung ein.

Bezüglich der Wandhöhen bestehen jedoch Bedenken, weil diese deutlich höher geplant sind, als in der Umgebungsbebauung. Der Wandhöhe von 6,40 m von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Dachhaut sollte daher nur zugestimmt werden, wenn sich die Höhe in die Umgebungsbebauung einfügt. Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde.

Die Grundstückszu- und abfahrt der beiden geplanten Gebäude soll über die bestehende Alleestraße erfolgen. Die zweite Zufahrt ist zu gewähren, da das Grundstück eine entsprechende Größe für zwei Baugrundstücke aufweist und diese geteilt werden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass eine ausreichende Wende- und Zufahrtsmöglichkeit gegeben ist und Sichtdreiecke eingehalten werden.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Abstandsflächen sind gemäß der BayBO bzw. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung einzuhalten. Aus den Plänen geht hervor, dass dies der Fall ist. Hinsichtlich der Frage Nr. 7 ist zu bejahen, dass es sich bei dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 90/49, Gemarkung Sigmertshausen um eine bestehende Zufahrt bzw. eine „öffentliche Grünfläche“ handelt und dementsprechend die Abstandsflächen bis zur Hälfte auf diese entfallen dürften.

Die Anzahl und Zulässigkeit der Stellplätze kann im Rahmen dieses Vorbescheids nicht geklärt werden, da eine Wohnflächen-/Stellplatzberechnung nicht vorliegt.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Lageplan wird aufgezeigt.



## **Beschluss:**

*„Die einzelnen Fragen des Antrags auf Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:*

*Zu Frage 1.: Eine Beurteilung zu den Abstandsflächen des Grenzgebäudes auf Grundstück Fl.Nr. 25/7, Gemarkung Sigmertshausen, erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde.*

*Zu Frage 2.: Der Länge und der Breite des Gesamtbaukörpers von 10,0 m x 10,50 m bzw. 11,50 m bzw. die daraus resultierende Grundfläche des Wohngebäudes fügt sich aus Sicht der Gemeinde Röhrmoos in die Umgebungsbebauung ein. Die Genehmigungsfähigkeit wird abschließend durch die Bauaufsichtsbehörde festgestellt.*

*Zu Frage 3.: Grundsätzlich sind die Dachform und Dachneigung kein Bewertungsmaßstab für die Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Jedoch wird die Zustimmung zu einem Satteldach mit 35 ° Dachneigung unter der Voraussetzung dahingehend erteilt, dass das Dachgeschoss kein drittes Vollgeschoss wird.*

*Zu Frage 4.: Mit Bezug auf die Umgebungsbebauung, in die sich die Bauvorhaben nach § 34 BauGB einfügen müssen, konnte seitens der Bauverwaltung keine vergleichbare Wandhöhe festgestellt werden, sodass Bedenken gegen das Gebot des Einfügens in die Umgebungsbebauung bestehen. Der Wandhöhe von 6,40 m von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Dachhaut wird daher nur zugestimmt, wenn sich diese in die Umgebungsbebauung einfügt. Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde.*

*Zu Frage 5.: Hinsichtlich der überbauten Fläche wird festgestellt, dass die Orientierungswerte des § 17 BauNVO eingehalten werden. Der überbauten Fläche wird zugestimmt.*

*Zu Frage 6.: Grundsätzlich sind Garagen bis zu 50 m<sup>2</sup> gem. Art. 57 Abs. 1. Nr. 2 BayBO unter Beachtung des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO verfahrensfrei möglich. Bedenken bestehen keine. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Garagen keine Abstandsflächen auslösen bzw. falls diese aufgrund einer höheren mittleren Wandhöhe als 3 m Abstandsflächen auslösen, diese zu Nachbargrundstücken eingehalten werden.*

*Zu Frage 7.: Aus Sicht der Gemeinde Röhrmoos ist aufgrund der Eigenschaft der Fl.Nr. 90/49, Gemarkung Sigmertshausen, als „öffentliche Grünfläche“, weil unter anderem auch die Zufahrt für das Grundstück Fl.Nr. 25/7, Gemarkung Sigmertshausen, erfolgt, eine Abstandsflächenübernahme nicht erforderlich und kann entsprechend Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO ohnehin bis zur Mitte der Fläche auf diese entfallen.*

*Sollte die Bauaufsichtsbehörde jedoch feststellen, dass eine Abstandsflächenübernahme erforderlich ist, erklärt sich die Gemeinde Röhrmoos bereit, diese zu übernehmen. Hierzu wäre eine kostenpflichtige Vereinbarung mit der Gemeinde zu schließen.*



**Niederschrift zur 19. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 29.06.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



*Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 25, Gemarkung Sigmertshausen, unter der Voraussetzung, dass sich die Höhe der Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügt sowie die geplanten Zufahrten Sichtdreiecke einhalten und ausreichende Zufahrts- und Wendemöglichkeiten gegeben sind.*

*Die Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung nachzuweisen.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 4

### Bebauungsplan „Sigmertshausen Nord“

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Herr Müller trägt folgenden Sachverhalt vor:

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 26.01.2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sigmertshausen Nord“ der Gemeinde Röhrmoos sowie 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 – auf Grundlage des gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans vom Planungsbüro LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN in der Fassung vom 26.01.2022 bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext, Begründung und Umweltbericht sowie der schalltechnischen Untersuchung vom 18.10.2021 und des Baugrundgutachtens vom 31.10.2018 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen erfolgte in der Zeit vom 05.05.2022 bis einschließlich 07.06.2022.

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. Landratsamt Dachau, Bauordnung, Schreiben vom 05.05.2022
2. Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 09.05.2022
3. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 27.05.2022
4. Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 25.05.2022
5. Landratsamt Dachau, Geoinformation (GIS), Schreiben vom 03.05.2022
6. Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 06.05.2022
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Gartenbau, Schreiben vom 31.05.2022
8. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 07.06.2022
9. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 03.05.2022
10. Energienetze Bayern GmbH, Schreiben vom 03.05.2022
11. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 03.06.2022
12. Polizeiinspektion Dachau, Schreiben vom 02.05.2022

### Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Regierung vom Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 04.05.2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 19.05.2022
- Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 12.05.2022
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 05.05.2022
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 16.05.2022
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 13.05.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 31.03.2022
- Vodafone Kabel Deutschland, Schreiben vom 07.06.2022
- Bayernets GmbH, Schreiben vom 05.05.2022
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 10.05.2022
- Große Kreisstadt Dachau, Schreiben vom 10.06.2022
- Gemeinde Haimhausen, Schreiben vom 12.05.2022
- Gemeinde Hebertshausen, Schreiben vom 20.05.2022
- Markt Markt Indersdorf, Schreiben vom 25.05.2022
- Gemeinde Schwabhausen, Schreiben vom 30.05.2022
- Gemeinde Vierkirchen, Schreiben vom 29.04.2022



Nicht geäußert haben sich:

- Landratsamt Dachau, Brandschutz
- Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege und Kultur
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
- Münchner Verkehrs- u. Tarifverbund GmbH
- Staatliches Bauamt Freising
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
- Wasserzweckverband Alto-Gruppe
- Staatliches Schulamt Dachau
- Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München
- Gemeinde Fahrenzhausen

**1. Landratsamt Dachau, Bauordnung, Schreiben vom 05.05.2022**

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Bauräume auch in Ihrer Lage vermaßt werden sollten.

Die Festsetzung der Wandhöhe mit max. 6,50 m und die Geschossigkeit von E+D passen nicht zusammen, da bei dieser Wandhöhe eindeutig ein E+I entsteht. Es wird gebeten, dies abzugleichen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet.

**Beschluss:**

*„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird entsprechend überarbeitet und geändert.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**

**2. Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 09.05.2022**

Die Darstellung in der Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 3 widersprechen der planzeichnerischen Festsetzung unter 4.2. Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser. Die planzeichnerische Festsetzung Nr. 4.2 ist zu korrigieren.

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

Die Festsetzung unter 4.2 „nur Einzelhäuser zulässig“ wird korrigiert und durch „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ ersetzt.



## Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung 4.2 wird entsprechend geändert.“

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

### **3. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 27.05.2022**

#### Verkehrslärm

Der auf das geplante Wohngebiet einwirkende Verkehrslärm wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Auftragsnummer 7692.1/2021 – MZ, vom 18.10.2021 ermittelt.

Demnach werden an den straßenzugewandten (Südostfassade) sowie an den Nordost- und Südwestfassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den Südostfassaden am Wohnhaus auf der Flur-Nr. 200/6 tags und nachts um bis zu 2 dB(A) und am Wohnhaus auf der Flur-Nr. 200/7 nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Zur Vermeidung von Lärmbelastungen wurden in Ziff. 10 der Satzung entsprechende Festsetzungen getroffen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm in den Vorentwurf des Bauungsplans eingezeichnet.

Bei den mit Plankennzeichen gekennzeichneten Fassaden wurden lediglich die straßenzugewandten Fassaden gekennzeichnet. Hierbei wurde die Nordostfassade des südlichen Wohnhauses auf Flur-Nr. 200/6 trotz Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nicht berücksichtigt.

Obwohl die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht direkt gelten, können sie zur Beurteilung von Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm herangezogen werden. Für allgemeine Wohngebiete sind in der 16. BImSchV die Grenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts festgelegt. Bei Überschreitung dieser Grenzwerte sind aus fachlicher Sicht strengere Anforderungen zu stellen, als bei der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005.

Insbesondere zur Nachtzeit, in der eine Stoßlüftung nicht möglich ist, sollte deshalb für Schlaf- und Kinderzimmer die Möglichkeit bestehen, die Fenster zur Belüftung zu öffnen und gleichzeitig eine Einhaltung der Innenpegel in Schlafräumen von 30 dB(A) sicherzustellen. Daher sind aus fachlicher Sicht bauliche Maßnahmen wie z.B. kalte Wintergärten, Laubengänge, Prallscheiben, Schiebeläden, Hafency-Fenster etc. unabhängig von Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, aber Überschreitung der Orientierungswerte berechnet wurden, sind keine Festsetzungen aufgenommen. Da nach DIN 18005 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, empfehlen wir für Schlaf- und Kinderzimmer an Fassaden mit Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (z.B. schallgedämmte Belüftungseinrichtungen) festzusetzen. Dies trifft auf alle Nordost- und Südwestfassaden im 1. OG zu.



**Niederschrift zur 19. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 29.06.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

In Ziff. 10 der textlichen Festsetzungen wird lediglich ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß entsprechend der DIN 4109 gefordert, soweit eine Belüftung über Außenfassaden stattfindet, welche durch das Planzeichen gekennzeichnet sind.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen muss aber auch eingehalten werden, wenn über Fassaden, die hohen Außenpegeln ausgesetzt sind, keine Belüftung stattfindet. Die Bauschalldämm-Maße regeln ja gerade die erforderliche Dämmung bei geschlossenen Fassaden.

Zusammenfassend sollten die getroffenen Festsetzungen folgendermaßen korrigiert werden:

- Die Nordostfassade des südlichen Wohnhauses auf Flur-Nr. 200/6 ist mit dem Planzeichen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu versehen.

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

*Die Nordostfassade des südlichen Wohnhauses auf Flur-Nr. 200/6 wird mit dem Planzeichen (für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) kenntlich gemacht.*

- Die Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV wurde für die der Straße zugewandten Fassaden prognostiziert (Festlegung durch Planzeichen unter Berücksichtigung der Nordostfassade des südlichen Wohnhauses auf Flur-Nr. 200/6). Deshalb sollte eine Grundrissorientierung festgesetzt werden, wonach Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an die der Straße zugewandten Fassaden anzuordnen sind.  
Soweit dies nicht möglich ist, sind für diese Fassaden bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. kalte Wintergärten, Laubengänge, Prallscheiben, Schiebeläden, Hafencity-Fenster etc., vorzusehen.  
Durch die vorgenannten Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern bei teilgeöffnetem Fenster im Innenraum 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden.  
Ein entsprechender Nachweis, dass bei teilgeöffneten Fenstern an den straßenzugewandten Fassaden in Schlaf- und Kinderzimmern ein Innenpegel von 30 dB(A) eingehalten werden kann, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens zu erbringen.
- Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rolladenkästen etc.) muss – unabhängig von Belüftungsöffnungen in der jeweiligen Fassade - gewährleistet werden. Der erforderliche Nachweis gemäß DIN 4109:2018-1 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens zu erbringen.



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

*Durch die nachfolgenden, aktuellen Festsetzungen des Büros Kottermair, sind oben genannte Punkte abgearbeitet. Unter Punkt 10 der aktuellen Festsetzungen sind die Absätze 1, 2 und 4 durch nachfolgendes (kursiv) zu ersetzen. Der obige Absatz des Landratsamtes wird somit zur Kenntnis genommen.*

*Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).*

*Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R_{w,ges}$  i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.*

*Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde. Für die übrigen Gebäude sind die in der DIN 4109-1:2018-01 genannten Anforderungen eigenverantwortlich umzusetzen.*

- Für Schlaf- und Kinderzimmer an Fassaden mit Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) sollten entsprechende Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt werden, da nach DIN 18005 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Dies trifft auf alle Nordost- und Südwestfassaden im 1. OG zu.



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

*Da durch die Gemeinde eine Abwägung bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV erfolgt, kann auf diesen Passus verzichtet werden.*

Aus fachlicher Sicht sollte die Begründung folgendermaßen angepasst werden:

- In Punkt E der Begründung ist aufgeführt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Südostfassaden und den Nordostfassaden überschritten werden. Wie oben erläutert, wird der Orientierungswert der DIN 18005 nachts jedoch auch an den Südwestfassaden überschritten. Wir bitten dies zu ergänzen.
- Wir bitten zudem in Punkt E) der Begründung, die Abwägung entsprechend der vorgeschlagenen Festsetzungen zu korrigieren. Ebenso sollte der Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie sie ja in der schalltechnischen Untersuchung geprüft wurden, in die Begründung aufgenommen werden.

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

*Zu Absatz 1: Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachts an den Südwestfassaden.*

*Zu Absatz 2: Die informelle Prüfung eines aktiven Lärmschutzes in Form einer Lärmschutzeinrichtung von 5 Meter in Bezug zur Oberkante des vorhandenen Geländes zeigte, dass selbst dadurch nicht an allen Obergeschossen die Orientierungswerte tags von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) eingehalten werden können. Durch die Erschließung der Baugrundstücke würde durch eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand die Sicherheit des Verkehrs beim Verlassen des Grundstückes gefährdet werden und zudem wäre die Lärmschutzwand lückenhaft, sodass es nicht zum gewünschten Minderungseffekt der Lärmpegel führen würde. Auf eine aktive Schallschutzmaßnahme wird somit verzichtet.*

### Sonstiges

Im Anhang H.1 wird auf das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Kottermair GmbH verwiesen. Wir bitten hier die genaue Auftragsnummer hinzuzufügen.

### Betriebsbereich:

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Rechtsgrundlagen: Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG sowie auf Art. 13 Seveso-III-RL.



**Beschluss:**

*„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung des Bebauungsplanentwurf erfolgt entsprechend der vorgenannten Empfehlungen an den Bauausschuss.“*

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

**4. Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 25.05.2022**

- Zu S. 4 textliche Festsetzungen; Grünflächen privat die Artenliste der potentiellen natürlichen Vegetation enthält u.a. nicht heimische Gehölze (Ginko, Schwedische Mehlbeere, Maiblumenstrauch, Hecken- und Bauernjasmin, Spierstrauch). Diese sind in der Artenliste zu kennzeichnen oder in einer getrennten Liste aufzuführen. Sie dürfen nicht für die Ortsrandeingrünung/Grundstückseingrünung verwendet werden, sondern nur auf Gartenflächen im Bereich der Baugrenze. Zudem ist je angefangener 200qm Grundstücksfläche eine heimische Baumart zu pflanzen.
- Schreibfehler: Philadelphus xylosteum-Bauernjasmin = Philadelphus coronarius, Gemeine Heckenkirsche = Lonicera xylosteum

Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 7a BauGB, § 1 Abs. 6 BNatSchG

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet.

**Beschluss:**

*„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen werden entsprechend überarbeitet und geändert.“*

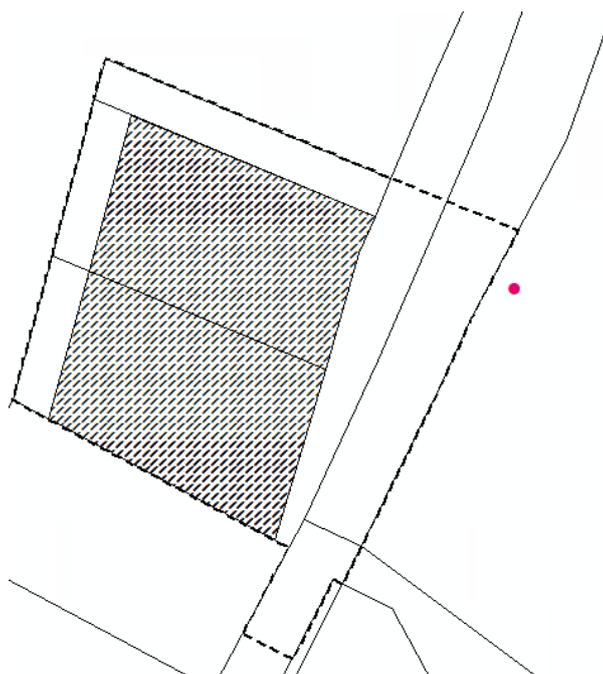
**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9                      dafür: 9                      dagegen: 0**



## 5. Landratsamt Dachau, Geoinformation (GIS), Schreiben vom 03.05.2022

### Hinweis zur Planzeichnung:

- Um eine nachrichtliche Übernahme des Naturdenkmal (Eiche) auf Flst 75, welche an das Planungsgebiet angrenzt, wird gebeten.



(Naturdenkmal = rote Punktmarkierung)

Quelle: RISView Dachau Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (2022)

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet.

### **Beschluss:**

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird um das Naturdenkmal ergänzt.“

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 6**

**dagegen: 3**

## 6. Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 06.05.2022

Können Grundstücke, wie diese, nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Mülltonnen am Abfuhrtag zur Leerung zu einer vom Landkreis oder seinem Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer **mit dem Sammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche** liegt, dies wäre hier die Hauptstraße.



**Niederschrift zur 19. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 29.06.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf unsere Abfallwirtschaftssatzung (§ 15 Abs. 2 und 3).

Neben den Standorten der Abfallbehälter für Rest- und Biomüll wird angeregt, auch genügend Raum für das **Aufstellen von Wertstofftonnen** (z.B. Papiertonnen und/oder gelbe Tonnen) vorzusehen.

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

Es ist nicht vorgesehen eine Müllsammelstelle im Bebauungsplan darzustellen. Eine Fläche für das Aufstellen von Wertstofftonnen wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren mit der Abfallwirtschaft abgestimmt.

**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. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Gartenbau, Schreiben vom 31.05.2022**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Röhrmoos hat am 26.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sigmertshausen Nord“ beschlossen. Demnach beabsichtigt die Gemeinde Röhrmoos im Zuge der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) neuen Wohnraum am nördlichen Rand des Ortsteils Sigmertshausen zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 200/6, 200/7, 200/9 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 202/1, 632/0 und 90/50 jeweils der Gemarkung Sigmertshausen.

Dem Baugrundgutachten des Büros *CRYSTAL GEOTECHNIK GmbH* vom 31.10.2018 zufolge wurde auf dem künftigen Wohngrundstück mit der Fl.-Nr. 200/7 eine Kleinbohrung am Bohrpunkt *SDB 1* bis 4,0 m unter GOK zur Erkundung der Untergrundverhältnisse abgeteuft (s. Anlage 1), um nähere Hinweise auf eventuelle anthropogene bzw. geogene Kontaminationen zu



**Niederschrift zur 19. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 29.06.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



erhalten. Daraufhin wurde die am Bohrpunkt *SDB 1* aus dem Tiefenbereich 0-30 cm unter GOK entnommene Oberbodenprobe (Mutterboden - Sand mit schluffigen Anteilen) einer chemischen Analyse zugeführt (Proben-Bez. *SDB1/GP1 0,30 m*).

**Gefährdungseinschätzung:**

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

Im Zuge der gegenständlichen Baugrunderkundung wurden zunächst keine Bodenuntersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzungsart Nutzgärten) durchgeführt. Demzufolge lässt sich das Ergebnis für die Bodenprobe aus *SDB1/GP1 0,30 m* nur bedingt auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) übertragen. Generell benötigen wir zur genauen Einschätzung einer möglichen Gefährdungssituation die Untersuchungen nach den Vorgaben in Anhang 1 und 2 gemäß BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten).

Grundsätzlich können zur Bewertung der für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) relevanten Parameter auch die Vorsorgewerte nach BBodSchV bzw. die Z0-Werte nach LAGA M20 (1997) herangezogen werden.

Zusammenfassend sind im Ergebnis für die Oberbodenprobe aus *SDB1/GP1 0,30 m* keine erhöhten Konzentrationen am Bohrpunkt *SDB 1* im Tiefenbereich 0-30 cm unter GOK nachweisbar. Im Einzelnen werden mit

- 32 mg/kg Arsen (As) und 0,05 mg/kg Quecksilber (Hg) sowohl die Prüfwerte für As (200 mg/kg) und Hg (5 mg/kg) als auch mit
- 11 mg/kg Blei (Pb), 0,2 mg/kg Cadmium (Cd), 18 mg/kg Chrom (Cr), 8,4 mg/kg Kupfer (Cu), 12 mg/kg Nickel (Ni), 39,7 mg/kg Zink (Zn), PCB-Summe sowie PAK nach EPA unter der Nachweisgrenze mit dem Leitparameter B(a)P 0,05 mg/kg die Vorsorgewerte (Sand) für Pb (40 mg/kg), Cd (0,4 mg/kg), Cr (30 mg/kg), Cu (20 mg/kg), Ni (15 mg/kg), Zn (60 mg/kg), PCB-Summe (0,05 mg/kg), PAK nach EPA (3 mg/kg) mit dem Leitparameter B(a)P (0,3 mg/kg) bzw. mit
- 0,6 mg/kg Gesamt-Cyanide und 50 mg/kg MKW C10-C40 die Z0-Werte für Gesamt-Cyanide (1 mg/kg) und MKW C10-C40 (100 mg/kg)



**Niederschrift zur 19. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrhoos vom 29.06.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Davon abgesehen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sigmertshausen Nord“ keine Altlasten bekannt sind (s. ABuDIS) und auch anhand des im Rahmen der Baugrunderkundung vorgelegten Untersuchungsergebnisses aus *SDB1/GP1 0,30 m* kein konkreter Hinweis auf eine mögliche schädliche Bodenveränderung für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) vorliegt, ist nach unserem derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) im untersuchten Bereich (Bohrpunkt *SDB 1, 0-30 cm* unter GOK) ableitbar.

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.

Laut Vollzugshilfe „Hintergrundwerte von anorganischen und organischen Schadstoffen in Böden Bayerns“ (LfU 2011) ist das Baugebiet „Sigmertshausen Nord“ der BAG-Einheit 18 zuzuordnen. Relevant für die Einstufung von Arsen ist der von der LfU angegebene Hintergrundwert für die Nutzungsart Acker und Grünland im Oberbodenhorizont von 13 mg/kg (Bodenart Sand mit schluffigen Anteilen). Wir folgen der Einschätzung des Gutachters, dass der erhöhte As-Gehalt aus der Probe *SDB1/GP1 0,30 m* geogen bedingt sein kann.

**Weiteres Vorgehen:**

Im Vorfeld der geplanten Erschließungsmaßnahmen sei darauf hingewiesen, dass während der Bautätigkeiten bzw. Tiefbauarbeiten möglicherweise belasteter Boden aus tieferen Schichten in die für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) relevanten oberen Bodenschichten gelangen kann.

Am Ende der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen sollte es im Plangebiet Ziel sein, dass auf allen für den Anbau von gartenbaulichen Nutzpflanzen potenziell möglichen Flächen eine unbelastete Oberbodenschicht in mindestens 0,60 m Tiefe unter GOK vorhanden ist. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Anforderungen an das Aufbringen von Bodenmaterial in § 12 BBodSchV hin (Einhaltung 70 Prozent Vorsorgewerte).

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die textlichen Hinweise im Bebauungsplan ergänzt.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden ohnehin weitere Bodenuntersuchungen vorgenommen.



### **Beschluss:**

*„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgt eine Ergänzung unter den textlichen Hinweisen.“*

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

### **8. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 07.06.2022**

Gegenüber der geplanten Schaffung von Wohnraum ist von unserer Seite prinzipiell zunächst nichts einzuwenden, allerdings wäre aus unserer Sicht vor dem Hintergrund der im Rahmen der beiliegenden immissionsschutzrechtlichen Untersuchung dargelegten starken Vorbelastung durch Verkehrslärmemissionen der Kreisstraße sowie der Lage im Umfeld der das Plangebiet umgebenden und im Flächennutzungsplan definierten Mischbauflächen folgend - ein Planvorhaben schlüssig, das Wohnraum und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zusammenbringt.

Wir bitten Sie grundsätzlich, planerische Bemühungen um die Erhaltung der nicht nur wohnbaulich geprägten Strukturen in baulicher Umgebung des Plangebiets fortzusetzen: Im Rahmen der weiteren Planungen sowie generell im gesamten Gemeindegebiet ist es wesentlich, in den Mischbauflächen das charakteristische Nebeneinander von ggf. Landwirtschaft, nicht (wesentlich)störenden, gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu sichern und weiter fördern. Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung eines lebendigen Ortsteils bei, indem sie Arbeiten und Wohnen zusammenbringt, für kurze Wege, wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze sorgt und Versorgungsstrukturen sichert.

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

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 29.06.2022 zur Stellungnahme vom 27.05.2022 des Landratsamtes Dachau, Technischer 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**



## **9. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 03.05.2022**

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.

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

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

### 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.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen sind zu beachten.

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

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**

**10. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 03.05.2022**

In der Straße liegt eine Erdgashauptleitung und bei Bedarf können die Häuser mit Erdgas versorgt werden. Siehe den beiliegenden Plan.

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

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**

**11. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 03.06.2022**

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

1. Starkregen

Wir empfehlen folgende Passage in die Begründung mit aufzunehmen:

***„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.“***

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

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

**Beschluss:**

*„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Passage wird entsprechend in die Begründung aufgenommen.“*

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



## **12. Polizeiinspektion Dachau, Schreiben vom 02.05.2022**

### Hinweis:

Gemeinderatsmitglied Stefan Sedlmair verlässt den Sitzungssaal um 20.29 Uhr.

Bzgl. der geplanten Baumaßnahmen bestehen hiesigerseits keine Bedenken. Wie telefonisch besprochen wird angemerkt, dass sich die Baumaßnahme entgegen der Bekanntmachung nicht an der DAH 3 sondern DAH 10 befindet.

Die Verlegung des Ortsschildes Z.310 wurde bereits telefonisch besprochen. Die Anpassung des Geh- und Radweges wird ggfs. Im Rahmen der weiteren Planungen umzusetzen sein.

Weitere Anmerkungen bestehen zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

### Hinweis:

Gemeinderatsmitglied Stefan Sedlmair nimmt an der Sitzung um 20.31 Uhr wieder teil.

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

Der Bebauungsplanentwurf wird hinsichtlich der korrekten Kreisstraße redaktionell korrigiert.

### **Beschluss:**

*„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgt die redaktionelle Korrektur hinsichtlich der Bezeichnung der Kreisstraße.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**

### **B. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Anregungen und Einwände von Bürgerseite eingegangen.

### **C. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Anpassungen wurden entsprechend der Abwägungs- und Beschlussvorschläge bereits in den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29.06.2022 eingearbeitet. Die Billigung des Bebauungsplanentwurfs und die anstehende Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB kann beschlossen werden.

Der Bebauungsplanentwurf wird aufgezeigt.



**Niederschrift zur 19. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 29.06.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt von der im Zeitraum vom 05.05.2022 bis 07.06.2022 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Stellungnahmen Kenntnis und bestätigt seine zuvor gefassten Abwägungsbeschlüsse vollumfänglich im Block.*

*Der Entwurf des Bebauungsplans „Sigmertshausen Nord“ bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29.06.2022 wird mit den bereits eingearbeiteten Anpassungen entsprechend der gefassten Abwägungsbeschlüsse gebilligt.*

*Den Personen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen oder Hinweise zum Bebauungsplan „Sigmertshausen Nord“ vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 5

### Bauleitplanung von Nachbarkommunen

- Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren des Bebauungsplans Nr. 93 „Hammerschmiedweg West“ des Marktes Markt Indersdorf

Der Vorsitzende trägt folgenden Sachverhalt vor:

Der Marktgemeinderat Markt Indersdorf hat in der Sitzung am 23.05.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 93 „Hammerschmiedweg West“ in der Fassung vom 23.05.2022 gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Baurecht für eine Wohnnutzung (Einfamilienhaus) am Rand des Ortsteils Glonn für die ortsansässige Bevölkerung.

Die vollständigen Planunterlagen sind auf der Homepage [www.markt-indersdorf.de](http://www.markt-indersdorf.de) des Marktes 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**



**Niederschrift zur 19. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 29.06.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



## TOP 6

### Bekanntgaben und Anfragen

#### Bekanntgaben

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

- Die Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle und einer landwirtschaftlichen Wohneinheit, Fl. Nr. 304, Gemarkung Röhrmoos, Scharlhof 1, wurde am 03.06.2022 erteilt (BUA v. 23.02.2022).
- Die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Lagerhalle in eine KFZ-Werkstatt/Fahrzeughalle, Fl. Nr. 4, Gemarkung Schönbrunn, Werkstättenweg 1, wurde am 07.06.2022 erteilt (lfd. Verwaltung).
- Die Baugenehmigung zum Umbau des Gärtnerei-Betriebsgebäudes und Aufstellen von Wohncontainern, Fl. Nr. 1, Gemarkung Schönbrunn, Kräuterweg 1, wurde am 07.06.2022 erteilt (BUA v. 30.03.2022).

#### Anfragen

Es erfolgten keine Anfragen.

Dieter Kugler  
(Vorsitzender)

Colin Müller  
(Schriftführer)