



## TAGESORDNUNG:

### I. Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Baugesuche  
Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheides nach Art. 71 Satz 3 BayBO  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung als Ersatzbau, Fl. Nr. 335/1 Gemarkung Großinzemoos
4. Bebauungsplan „Sigmertshausen Nord“
  - 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. Bebauungsplan „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“
  - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB – erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen
  - Satzungsbeschluss
6. Bauleitplanung von Nachbarkommunen
  - a) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo“ des Marktes Markt Indersdorf
  - b) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Krautgartenstraße, Ärztehaus – 1. Änderung“ der Gemeinde HebertshausenBauleitplanung von Nachbarkommunen (Tischvorlage)
  - c) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Valleystraße“ der Gemeinde HaimhausenBauleitplanung von Nachbarkommunen (Tischvorlage)
  - d) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans „Solarpark Jedenhofen“ der Gemeinde VierkirchenBauleitplanung von Nachbarkommunen (Tischvorlage)
  - e) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Jedenhofen“ der Gemeinde Vierkirchen
7. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 25. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2023  
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 fest und weist darauf hin, dass der Bau- und Umweltausschuss mit sieben anwesenden Mitgliedern nicht vollzählig ist, jedoch die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses gegeben ist und gibt die Tagesordnung bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.03.2023 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 25. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2023  
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 08.03.2023 werden keine Einwendungen erhoben.

**Beschluss:**

*„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.03.2023 wird genehmigt.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 8      dafür: 8      dagegen: 0**



**Niederschrift zur 25. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**TOP 2**

**Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung**

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

- Vertagung des Abschlusses eines Gestattungsvertrags zur Erweiterung des Park and Ride Platzes am Bahnhof Röhrmoos (Bau- und Umweltausschuss 08.12.2021)



## TOP 3

### Baugesuche

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

Herr Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

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

Der Vorbescheid gilt drei Jahre und kann auf schriftlichen Antrag um bis zu zwei Jahre verlängert werden (Art. 71 Satz 3 BayBO). Der Vorbescheid wurde bereits mit Bescheiden vom 20.03.2017, 18.03.2019 und 14.12.2021 dreimal verlängert.

Mit Schreiben vom 10.03.2023 teilte das Landratsamt Dachau mit, dass der Bauherr die erneute Verlängerung des Vorbescheids für das oben genannte Bauvorhaben beantragt hat.

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

Der Lageplan wird aufgezeigt.

### **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 8**

**dafür: 8**

**dagegen: 0**



## TOP 4

### Bebauungsplan „Sigmertshausen Nord“

- 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

Herr Bürgermeister Kugler geht auf folgenden Sachverhalt ein:

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 26.01.2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sigmertshausen Nord“ der Gemeinde Röhrmoos 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. In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 29.06.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die Durchführung des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen erfolgte in der Zeit vom 18.08.2022 bis 22.09.2022.

Sämtliche innerhalb der oben genannten Fristen und darüber hinaus bis zur heutigen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen werden auszugsweise in der Sitzungsvorlage aufgeführt (die Originalfassungen der Schreiben können in der Bauverwaltung eingesehen werden). Grundlage für die Abwägung sind jedoch die Schreiben in ihrer ungekürzten Fassung. Alle Unterlagen werden dauerhaft bei den Verfahrensunterlagen zu dieser Bauleitplanung aufbewahrt.

Die folgenden Beschlussvorschläge wurden von der Verwaltung zusammen mit dem Planungsbüro ausgearbeitet:

#### **A. Träger öffentlicher Belange**

##### Anregungen haben vorgebracht:

1. Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 30.08.2022
2. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 24.08.2022
3. Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 19.08.2022
4. Landratsamt Dachau, Brandschutz, Schreiben vom 12.08.2022
5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 22.09.2022

##### Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Landratsamt Dachau, Bauordnung, Untere Naturschutzbehörde, Geoinformation
- Regierung vom Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 18.08.2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 12.09.2022
- Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 15.09.2022



**Niederschrift zur 25. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrhoos vom 10.05.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 29.08.2022
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Gartenbau, Schreiben vom 30.08.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 18.08.2022
- Vodafone Kabel Deutschland, Schreiben vom 15.09.2022
- Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 25.08.2022
- Bayernets GmbH, Schreiben vom 12.08.2022
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 19.09.2022
- Polizeiinspektion Dachau, Schreiben vom 23.08.2022
- Gemeinde Haimhausen, Schreiben vom 12.08.2022
- Gemeinde Hebertshausen, Schreiben vom 21.09.2022
- Markt Markt Indersdorf, Schreiben vom 15-09.2022
- Gemeinde Schwabhausen, Schreiben vom 19.09.2022
- Freiwillige Feuerwehr Sigmertshausen, Schreiben vom 13.08.2022

Nicht geäußert haben sich:

- Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege und Kultur
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
- Münchner Verkehrs- u. Tarifverbund GmbH
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Fürstenfeldbruck
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- Energienetze Bayern GmbH
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
- Wasserzweckverband Alto-Gruppe
- Staatliches Schulamt Dachau
- Erzbischöfliches Ordinariat München und Freising, Pastorale Planungsstelle
- Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München
- Große Kreisstadt Dachau
- Gemeinde Fahrenzhausen

**1. Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 30.08.2022**

Es wird empfohlen, die in der Begründung mit Umweltbericht unter B) 2. Genannten betroffenen Flurstücke 202/1 TF und 632 TF in die Planzeichnung einzufügen.

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

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und der Bebauungsplan redaktionell ergänzt.

**Beschluss:**

*„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird entsprechend redaktionell ergänzt.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 8**

**dafür: 8**

**dagegen: 0**



## **2. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 24.08.2022**

### Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden in Ziff. 10 Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Soweit eine Grundrissorientierung nicht möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Um durch diese Schallschutzmaßnahmen einen ausreichenden Lärmschutz sicherzustellen, bitten wir um folgende Ergänzung des 2. Absatzes:

*„Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Innenpegel für Wohnräume von 40 dB(A) tags bzw. für Schlafräume von 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Für bauliche Maßnahmen gilt dies bei teilgeöffnetem Fenster.*

*Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen selbst keinen immissionswirksamen Beitrag liefern und müssen beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.“*

In Abschnitt E. der Begründung werden zum Immissionsschutz im 4. Absatz die Überschreitungen dargestellt. Wir bitten um folgende Berichtigung:

*„Die Überschreitung der Grenzwerte beträgt 2 dB(A) am Tag und 2 dB(A) in der Nacht.“*

### 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.

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

Die vom Landratsamt Dachau zum Verkehrslärm vorgeschlagene Ergänzung der Ziffer 10 der Festsetzungen zum Immissionsschutz, 2. Absatz, werden redaktionell ergänzt. Es handelt sich um eine Klarstellung/Konkretisierung der bisherigen Festsetzung. Folgende Ergänzung erfolgt in Ziffer 10 der Festsetzungen, 2. Absatz: *„Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Innenpegel für Wohnräume von 40 dB(A) tags bzw. für Schlafräume von 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Für bauliche Maßnahmen gilt dies bei teilgeöffnetem Fenster.*

*Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen selbst keinen immissionswirksamen Beitrag liefern und müssen beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.“*



**Niederschrift zur 25. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrhoos vom 10.05.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Nachfolgend der bisherige Auszug aus der Begründung Abschnitt E, 4. Absatz:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Südostfassaden, Südwestfassaden und teilweise an den Nordostfassaden um bis zu 6 dB(A) am Tag und 6 dB(A) in der Nacht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet werden bis auf die Südostfassaden vom IO 1-IO 4 und die Nordostfassade vom IO 4 eingehalten. Die Überschreitung des Grenzwertes beträgt 2 dB(A) am Tag und 1 dB(A) in der Nacht. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Die Begründung, Abschnitt E., wird im 4. Absatz wie folgt berichtigt: „Die Überschreitung der Grenzwerte beträgt 2 dB(A) am Tag und 2 dB(A) in der Nacht.“

Der nachfolgende Hinweis auf nicht vorhandene Betriebsbereiche wird in der Begründung wie folgt aufgenommen: „Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.“

### **Beschluss:**

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die redaktionelle Änderung erfolgt entsprechend der vorgenannten Empfehlungen an den Bau- und Umweltausschuss.“

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 8                      dafür: 8                      dagegen: 0**

### **3. Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 19.08.2022**

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.

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: 8                      dafür: 8                      dagegen: 0**

### **4. Landratsamt Dachau, Brandschutz, Schreiben vom 12.08.2022**

Als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Brandschutzes für die Feuerwehren im Landkreis / Stadt Dachau nehmen wir aufgrund Ihrer Anfrage zu dem Bauvorhaben aus der Sicht der Feuerwehr wie folgt Stellung:

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände. Wir bitten um weitere Beteiligung der Brandschutzdienststelle.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

#### **Löschwasserversorgung**

##### **Rechtliche Vorgaben:**

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

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

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

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. Das heißt aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung verteilt zu werden.

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



### **Hinweis**

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

### **Rettungshöhen**

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschlossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

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

Durch den Wasserzweckverband wurde eine Druckprüfung der bestehenden Hydraten durchgeführt. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet. Hinsichtlich der Rettungshöhen ist der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt, weil die Fensterbrüstungshöhe unterhalb von 8 m liegt (die maximal zulässige Wandhöhe ist mit 6,50 m vorgesehen; diese liegen unterhalb der 8 m).

### **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 8                      dafür: 8                      dagegen: 0**

### **5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 22.09.2022**

Die Stellungnahme vom 07.06.2022 wird weiterhin prinzipiell aufrechterhalten und hat als erneut angeführt zu gelten. Der Wortlaut der Stellungnahme ist nachfolgend aufgeführt:

*„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.*



**Niederschrift zur 25. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrhoos vom 10.05.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



*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 Röhrhoos 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: 8**

**dafür: 8**

**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. Satzungsbeschluss**

Die redaktionellen Anpassungen wurden entsprechend der Abwägungs- und Beschlussvorschläge bereits in den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.12.2022 eingearbeitet. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans kann gefasst werden.

### **Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss bestätigt seine zuvor gefassten Abwägungsbeschlüsse zu den Stellungnahmen von der im Zeitraum vom 18.08.2022 bis 22.09.2022 durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Nochmals bestätigt werden auch die Abwägungsbeschlüsse des Bau- und Umweltausschusses vom 29.06.2022, TOP 4, zu den Stellungnahmen aus dem vorangegangenen Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB*

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



**Niederschrift zur 25. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



*Der Bebauungsplan „Sigmertshausen Nord“ wird unter Berücksichtigung der beschlossenen, nicht materiell in die Grundzüge der Planung eingreifenden Änderungen in der Fassung vom 21.12.2022 mit heutigem Datum als Satzung beschlossen.*

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

*Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan auszufertigen und den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vom 10.05.2023 ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch)“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 8**

**dafür: 8**

**dagegen: 0**



## TOP 5

### Bebauungsplan „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“

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

Herr Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

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

Der Planentwurf 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.

Die dabei eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.05.2022 abgewogen.

Aufgrund der Erkenntnisse eines durchgeführten Baugrundgutachtens musste die Planung zwischenzeitig nochmals geändert werden. Dazu hat der Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 21.12.2022 sein Einverständnis erteilt.

Das ursprünglich weiter südlich geplante Regenrückhaltebecken musste weiter nach Norden verschoben werden und schließt nun an die Wohnbauflächen an.

Wegen dieser Änderung wurde eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen sowie der Öffentlichkeit i. S. d. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Die erneute Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.04.2023 bis einschließlich 08.05.2023.



Sämtliche innerhalb der vorstehend genannten Frist 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:

6. Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 03.05.2023
7. Landratsamt Dachau, Brandschutz, Schreiben vom 25.04.2023
8. Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 13.04.2023
9. Vodafone Kabel Deutschland, Schreiben vom 04.05.2023

#### Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Regierung vom Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 06.04.2023
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 05.04.2023
- Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 17.04.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Abteilung Gartenbau, Schreiben vom 06.04.2023
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.05.2023
- Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 13.04.2023
- Bayernets GmbH, Schreiben vom 06.04.2023
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 04.05.2023
- Große Kreisstadt Dachau, Schreiben vom 06.04.2023
- Gemeinde Haimhausen, Schreiben vom 06.04.2023
- Gemeinde Hebertshausen, Schreiben vom 26.04.2023
- Markt Markt Indersdorf, Schreiben vom 20.04.2023

#### Nicht geäußert haben sich:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck
- Energienetze Bayern GmbH
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
- Wasserzweckverband Alto-Gruppe
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Schwabhausen



### Hinweis:

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

## **1. Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 03.05.2023**

Herr Müller erläutert Nummer 1.

### **Regenrückhaltebecken**

Festsetzungen 7.4.2., 7.5.2, Begründung 6.5.1 südlicher Bereich und Umweltbericht 2.1:  
Nach den Entwürfen der Genehmigungsplanung zur Abwasserbeseitigung (Arbeitsstand 12.04.23) ist kein Eingriff in die Torfschicht mehr notwendig. Die Aussagen zum Eingriff und Einbau von Torf sind diesbezüglich überholt bzw. anzupassen.

Der Eingriff durch den Bau des Beckens soll durch eine naturnahe Gestaltung und das Einbringen von zusätzlichem Regenwasser in das Niedermoor und die Biotopflächen ausgeglichen werden. Im landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP), der im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens erstellt wird, ist auf die Ausgestaltung des Beckens, die Ansaat und Bepflanzung einzugehen.

### **Ausgleichsfläche**

Festsetzungen 7.5.1 und Begründung 6.5.1 Maßnahmenbeschreibung:  
Die Detailplanung der Ausgleichsfläche erfolgt im LBP oder Freiflächengestaltungsplan. In diesem ist auf die Ansaat und Bepflanzung der Fläche mit standortgerechtem, gebietsheimischen Saat- und Pflanzgut einzugehen.

### **Grünordnung**

Festsetzung 7.6:

In der Pflanzliste ist darauf hinzuweisen, dass Ziersträucher nur innerhalb der privaten Gartenbereiche zu pflanzen sind.

Begründung 6.5.2 u. Umweltbericht 3.2:

Die Eingrünung des Ortsrandes im Süden, die Maßnahme zur Einbindung des Baugebietes und die nördliche Durchgrünungszone sind in den Unterlagen nicht genau beschrieben. In der Planzeichnung sind die Flächen lediglich als öffentliche Grünfläche dargestellt. Im Freiflächengestaltungsplan ist auf die genaue Planung, Ansaat und Bepflanzung dieser Flächenbereiche einzugehen.

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

In der Festsetzung 7.4.2 werden die Aussagen zu den Eingriffen in den Torf gestrichen und in den Hinweisen durch Text wie folgt aufgenommen.

#### *12. Bodenschutz*

*Die Eingriffe in den Torf sind nicht zulässig.*

*Über den Beginn der Baumaßnahmen ist der zuständige Beauftragte des Landratsamtes Dachau rechtzeitig zu informieren.*

Die Aufnahme in die Hinweise ist erforderlich, da während der Bauphase Umstände nicht gänzlich auszuschließen sind, die zu einem Eingriff in die Torfschicht führen könnten.



Die Festsetzung 7.6 Pflanzliste wird in den ersten beiden Absätzen wie folgt geändert:  
*„Die Pflanzliste findet keine Anwendung für die Anpflanzungen der öffentlichen Grünflächen.  
Für die Bepflanzung des übrigen Planungsgebiets sind ausschließlich Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.“*

Die Begründung Ziffer 6.5.1 wird geändert.

Der Umweltbericht Ziffer 2.1 wird angepasst.

Der Freiflächengestaltungsplan und der landschaftspflegerische Begleitplan werden erstellt und zusammen mit den erforderlichen Anträgen zur Genehmigung eingereicht. Die geforderten Detailplanungen werden vor Einreichung mit der UNB abgestimmt. Die Pläne erhalten eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen und zu verwendenden Pflanzen.

### **Beschluss:**

*„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgen die redaktionellen Änderungen bzw. Anpassungen des Bebauungsplans entsprechend der vorstehenden Empfehlung an den Bau- und Umweltausschuss.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**

## **2. Landratsamt Dachau, Brandschutz, Schreiben vom 25.04.2023**

Als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Brandschutzes für die Feuerwehren im Landkreis / Stadt Dachau nehmen wir aufgrund Ihrer Anfrage zu dem Bauvorhaben aus der Sicht der Feuerwehr wie folgt Stellung:

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände. Wir bitten um weitere Beteiligung der Brandschutzdienststelle.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

### **Löschwasserversorgung**

#### **Rechtliche Vorgaben:**

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

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

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

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden.



**Niederschrift zur 25. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Das heißt aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung verteilt zu werden.

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

### **Hinweis**

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

### **Rettungshöhen**

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschlossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

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

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde die Löschwasserversorgung geprüft. Nach Durchführung von Druckmessungen der bestehenden Hydranten kann festgehalten werden, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

Hinsichtlich der Rettungshöhen ist der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt, weil die Fensterbrüstungshöhe unterhalb von 8 m liegt (die maximal zulässige Wandhöhe ist mit 6,50 m vorgesehen; diese liegen unterhalb der 8 m).

### **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. Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 13.04.2023**

Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 20222204 vom 31.03.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß unverändert weiter. Inzwischen haben wir eine Ausbaubehaltung auf FTTH erhalten und unsere Planungen entsprechend vorangetrieben.



**Niederschrift zur 25. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrhoos vom 10.05.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



*Stellungnahme vom 31.03.2022:*

*„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**

### **4. Vodafone Kabel Deutschland, Schreiben vom 04.05.2023**

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.



**Niederschrift zur 25. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



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. Satzungsbeschluss**

Die redaktionellen Anpassungen wurden entsprechend der Abwägungs- und Beschlussvorschläge bereits in den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.05.2023 eingearbeitet. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans kann gefasst werden.

### **Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss bestätigt seine zuvor gefassten Abwägungsbeschlüsse zu den Stellungnahmen von der im Zeitraum vom 06.04.2023 bis 08.05.2023 durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nochmals bestätigt werden auch die Abwägungsbeschlüsse des Bau- und Umweltausschusses vom 08.09.2021, TOP 5, zu den Stellungnahmen aus dem vorangegangenen Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abwägungsbeschlüsse des Bau- und Umweltausschusses vom 25.05.2022, TOP 4, zu den Stellungnahmen aus dem vorangegangenen Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.“*

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



**Niederschrift zur 25. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



*Der Bebauungsplan „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“ wird unter Berücksichtigung der beschlossenen, nicht materiell in die Grundzüge der Planung eingreifenden Änderungen in der Fassung vom 10.05.2023 mit heutigem Datum als Satzung beschlossen. Den Personen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan auszufertigen und den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vom 10.05.2023 ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch)“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 6

### Bauleitplanung von Nachbarkommunen

#### a) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo“ des Marktes Markt Indersdorf

Bürgermeister Kugler geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Der Marktgemeinderat Indersdorf hat in der Sitzung am 18.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans vom Planungsbüro WipflerPLAN, Pfaffenhofen a. d. Ilm, wurde in der Fassung vom 20.03.2023 vom Marktgemeinderat gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist bauplanungsrechtliche Sicherung des bestehenden Baurechts sowie die Schaffung von Möglichkeiten zur bedarfsgerechten und langfristigen Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes mit ca. 300 Mitarbeitern, damit dieser weiterhin im europäischen Wettbewerb bestehen kann. Die Ausbildungs- und Arbeitsplätze sollen dadurch gesichert und weitere geschaffen werden. Die Grünstrukturen werden ebenfalls ergänzt.

Die vollständigen Planunterlagen sind auf der Homepage [www.markt-indersdorf.de](http://www.markt-indersdorf.de) des Marktes Indersdorf im Menüpunkt „Aktuelles“, Untermenü „Bauleitplanungen“ -> „Bauleitplanungen in Aufstellung“ 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 von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo“ Kenntnis. Gegen die vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 6

### Bauleitplanung von Nachbarkommunen

#### b) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Krautgartenstraße, Ärztehaus – 1. Änderung“ der Gemeinde Hebertshausen

#### Hinweis:

Bau- und Umweltausschussmitglied Nicole Eder verlässt den Sitzungssaal.

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Die Gemeinde Hebertshausen hat in der Sitzung am 21.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Krautgartenstraße, Ärztehaus – 1. Änderung“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans vom Planungsverband München wurde in der Fassung vom 18.04.2023 vom Bauausschuss gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Änderung des Anfang 2021 aufgestellten Ursprungsbebauungsplans aufgrund der fortgeschrittenen Hochbauplanung. Zur besseren Ausnutzung des Grundstückes werden die Gebäudehöhen und Baugrenzen geändert. Des Weiteren werden die Grün- und Versickerungsflächen angepasst.

Die vollständigen Planunterlagen sind auf der Homepage [www.hebertshausen.de](http://www.hebertshausen.de) der Gemeinde Hebertshausen im Menüpunkt „Rathaus und Bürgerservice“, Untermenü „Öffentliche Bekanntmachungen“ -> „Bekanntmachungen Bauamt“ 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 von der Aufstellung des Bebauungsplans „Krautgartenstraße, Ärztehaus – 1. Änderung“ Kenntnis. Gegen die vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 8**

**dafür: 8**

**dagegen: 0**



## TOP 6

### Bauleitplanung von Nachbarkommunen

#### c) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Valleystraße“ der Gemeinde Haimhausen

##### Hinweis:

Bau- und Umweltausschussmitglied Nicole Eder nimmt an der Sitzung teil.

Bürgermeister Kugler erläutert folgenden Sachverhalt:

Die Gemeinde Haimhausen hat in der Sitzung am 15.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Valleystraße“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans vom Planungsverband München wurde in der Fassung vom 27.04.2023 vom Gemeinderat gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines allgemeinen Wohngebiets für Geschosswohnungsbau. Neben den Wohnbedürfnissen will die Gemeinde Haimhausen sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung nachkommen, weswegen im Plangebiet die Möglichkeit geschaffen werden soll, soziale Einrichtungen für alle Generationen unterzubringen. Beabsichtigt sind eine Einrichtung für senioren- und pflegegerechtes Wohnen, ein Haus für Kinder und ein Jugendzentrum.

Die vollständigen Planunterlagen sind auf der Homepage [www.haimhausen.de](http://www.haimhausen.de) der Gemeinde Haimhausen im Menüpunkt „Verwaltung & Politik“, Untermenü „Aktuelles“ -> „Bekanntmachungen“ 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 von der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Valleystraße“ Kenntnis. Gegen die vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 6

### Bauleitplanung von Nachbarkommunen

#### d) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans „Solarpark Jedenhofen“ der Gemeinde Vierkirchen

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Die Gemeinde Vierkirchen hat in der Sitzung am 24.03.2022 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans „Solarpark Jedenhofen“ beschlossen. Der Entwurf des Flächennutzungsplans von der Arnold Consult AG in Kissing wurde in der Fassung vom 27.04.2023 vom Gemeinderat gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien-Sonnenenergie“ mit randlichen Ausgleichsflächen.

Die vollständigen Planunterlagen sind auf der Homepage [www.vierkirchen.de](http://www.vierkirchen.de) der Gemeinde Vierkirchen im Menüpunkt „Rathaus“, Untermenü „Bauamt“ -> „Bauleitplanung“ 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 von der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans „Solarpark Jedenhofen“ Kenntnis. Gegen die vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 6

### Bauleitplanung von Nachbarkommunen

#### e) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Jedenhofen“ der Gemeinde Vierkirchen

Bürgermeister Kugler geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Die Gemeinde Vierkirchen hat in der Sitzung am 24.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Jedenhofen“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans von der Arnold Consult AG in Kissing wurde in der Fassung vom 27.04.2023 vom Gemeinderat gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung von Flächen zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit randlichen Ausgleichsflächen.

Die vollständigen Planunterlagen sind auf der Homepage [www.vierkirchen.de](http://www.vierkirchen.de) der Gemeinde Vierkirchen im Menüpunkt „Rathaus“, Untermenü „Bauamt“ -> „Bauleitplanung“ 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 von der Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Jedenhofen“ Kenntnis. Gegen die vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 7

### Bekanntgaben und Anfragen

- a) Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurden folgende Bauanträge an das Landratsamt Dachau weitergegeben:
- Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) zur Vergrößerung der Garage, Fl. Nr. 1495/4, Gemarkung Röhrmoos, Bahnhofstraße 21 c.
  - Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer ausfahrbaren Terrassenüberdachung beim bestehenden Wohnhaus, Fl. Nr. 27, Gemarkung Sigmertshausen, Hauptstraße 23.
- b) Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:
- Die Baugenehmigung zur Errichtung einer Fertigteilgarage, Fl. Nr. 1146/1, Gemarkung Röhrmoos, Arzbacher Straße, wurde am 09.03.2023 erteilt (BUA 21.12.2022).
  - Die Baugenehmigung zur Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Garage, Fl. Nr. 63/4, Gemarkung Sigmertshausen, Kirchenstraße 26, wurde am 17.03.2023 erteilt (BUA 08.03.2023).
  - Die Baugenehmigung zum Umbau eines Zweifamilienhauses, Aufstockung im 1. OG, Dachstuhlerneuerung und Neubau einer Garage, Fl. Nr. 1263/12, Gemarkung Röhrmoos, Sandstraße 3, wurde am 16.03.2023 erteilt (BUA 08.03.2023).
  - Die Baugenehmigung zum Neubau einer Eingangshalle Friedhof Großinzemoos, Gestaltung des Eingangsportals durch eine Überdachung, Fl. Nr. 273, Gemarkung Großinzemoos, wurde erteilt (BUA am 08.03.2023).
  - Der Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen, Fl. Nr. 25/8, Gemarkung Sigmertshausen, Pappelweg 6b und 6c, wurde am 31.03.2023 erteilt (BUA 30.11.2022).
  - Die Baugenehmigung zum Neubau von 3 Reihenhäusern, hier Haus 1, Fl. Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos, Bgm.-Haller-Str. 2, wurde am 18.04.2023 erteilt (BUA 08.03.2023).
  - Die Baugenehmigung zum Neubau von 3 Reihenhäusern, hier Haus 2, Fl. Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos, Bgm.-Haller-Str. 2, wurde am 18.04.2023 erteilt (BUA 08.03.2023).
  - Die Baugenehmigung zum Neubau von 3 Reihenhäusern, hier Haus 3, Fl. Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos, Bgm.-Haller-Str. 2, wurde am 18.04.2023 erteilt (BUA 08.03.2023).



**Niederschrift zur 25. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



- Die Baugenehmigung (Tektur) zur Vergrößerung der Garage, Fl. Nr. 1495/4, Gemarkung Röhrmoos, Bahnhofstr. 21 c, wurde am 20.04.2023 erteilt (Angelegenheit der laufenden Verwaltung).
  - Die Baugenehmigung zur Errichtung einer ausfahrbaren Terrassenüberdachung beim bestehenden Wohnhaus, Fl. Nr. 27, Gemarkung Sigmertshausen, Hauptstraße 23, wurde am 20.04.2023 erteilt (Angelegenheit der laufenden Verwaltung).
  - Der Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgaragen und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 383, Gemarkung Sigmertshausen, Kirchenstraße 2, wurde am 28.04.2023 erteilt (BUA 30.11.2022).
  - Die Tekturgenehmigung Lageverschiebung zum Neubau eines Betriebsleiterhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 339, Gemarkung Röhrmoos, Schönbrunner Str. 20, wurde am 28.04.2023 erteilt (Angelegenheit der laufenden Verwaltung).
- c) Die Genehmigungsfreistellung wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung erteilt:
- Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 53/10, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 7 a (Genehmigungsfreistellungserklärung vom 28.03.2023).
- d) Im Nachgang zum Antrag der SPD-Fraktion zum Ausbau von Feldwegen/Wanderwegen im Gemeindegebiet Röhrmoos aus dem Jahr 2021 wurden auch in diesem Jahr bereits mehrere Feldwege/Wanderwege ertüchtigt. Hierbei handelt es sich insbesondere um einen Feldweg entlang des Biberbaches und des Weges von Rudelzhofen nach Schönbrunn. Auch der Gemeinde gehörende Teil des Spazierweges von Röhrmoos kommend am Puthof vorbei Richtung Mariabrunn sowie der Feldweg in Großinzemoos am Drosselweg Richtung Gemeindeverbindungsstraße Vierkirchen wurde wiederinstandgesetzt.

### **Anfragen**

- a) Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Müller teilt mit, dass er ein anonymes Schreiben erhalten hat, in dem der Wunsch an den Gemeinderat geäußert wird, auf der südlichen Grünfläche der Fl.Nr. 56, Gemarkung Röhrmoos (südlich des neuen Baugebiets „Röhrmoos-Unterweilbacher Straße“ und nördlich des Lotzbach), ein Wildschweingehege anzulegen. Er möchte wissen, ob die Gemeinde oder andere Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses ebenfalls dieses Schreiben erhalten haben und was deren Meinung dazu ist.
- Bürgermeister Kugler teilt mit, dass anonyme Schreiben grundsätzlich nicht bearbeitet werden. Ohnehin ist die Gemeinde nicht Eigentümer in der betreffenden Fläche.
  - Bau- und Umweltausschussmitglied Dr. Nicolas Kugler teilt mit, dass so etwas auch beispielsweise bei Bürgerversammlungen angesprochen werden könnte, aber nicht durch anonyme Schreiben.
  - Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Dieter Kugler  
(Vorsitzender)

Colin Müller  
(Schriftführer)