



TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil:

- 1. Genehmigung der Niederschriften der letzten Sitzungen
- Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
- 3. Baugesuche
 - Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
 Neubau Gymnasium Röhrmoos, Fl. Nrn. 1294, 1296, 1296/6, 1307, 1308, 1309, Gemarkung Röhrmoos
- 4. Bebauungsplan "Röhrmoos Am Bücherlweiher"
 - Behandlung der im Zuge zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach §
 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- 5. Windkraft in der Gemeinde Röhrmoos
 - Vorstellung der Flächen zur Meldung an den Regionalen Planungsverband (Region 14)
- Feuerwehrwesen;
 - Erlass einer Satzung für die Freiwilligen Feuerwehren
- 7. Bekanntgaben und Anfragen





Hinweis:

Um 19:32 Uhr eröffnet der Vorsitzende die öffentliche Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Gemeinderatsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest und gibt die Tagesordnung bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzungen vom 19.04.2023 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben werden.

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





TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Sachverhalt:

Zum Protokoll der letzten Sitzung des Gemeinderates vom 19.04.2023 werden keine Einwendungen erhoben.

Beschluss:

"Die Niederschrift der letzten Gemeinderatsitzung vom 19.04.2023 wird genehmigt."

Abstimmungsergebnis: anwesend: 17 dafür: 17 dagegen: 0





TOP 2

Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung

Die Vorschlagsliste zur Schöffenwahl 2023 wurde beschlossen. Die Liste lag vom 27.04. bis 05.05.2023 im Rathaus Röhrmoos zur Einsicht aus.





TOP 3

Baugesuche

Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
 Neubau Gymnasium Röhrmoos, Fl. Nrn. 1294, 1296, 1296/6, 1307, 1308, 1309, Gemarkung Röhrmoos

Der Vorsitzende und Herr Bader gehen auf folgenden Sachverhalt ein:

Am 08.05.2023 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines 4 (Jahrgangsstufe 5 bis 7) - und anschließenden 3-zügigen Gymnasiums inkl. Mensa sowie den notwendigen Nebengebäuden und Außenanlagen (Schule, Freizeit & Parkierung), Fl.Nrn. 1294, 1296, 1296/4, 1296/6, 1307, 1308, 1309, Gemarkung Röhrmoos eingegangen.

Grundsätzlich sind Bauanträge und die benötigten Befreiungen vom Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 Buchstabe b) der Geschäftsordnung vom dafür zuständigen Bau- und Umweltausschuss zu behandeln. Für dieses Bauprojekt wird die Zuständigkeit jedoch gem. § 2 Nr. 22 Geschäftsordnung als "(…) grundsätzliche Angelegenheit gemeindlicher Planungen, (…) und gemeindeübergreifender Planungen und Projekte, (…)" gesehen und deshalb heute ausnahmsweise im Gemeinderatsgremium behandelt.

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 für den Bereich "Gymnasium - Röhrmoos" befindet.

Das Konzept des neuen Gymnasiums Röhrmoos sieht in drei Häuser gegliederte Bauvolumen, welche in seiner Höhengestaltung zwischen 5 m und 12,5 m Wandhöhen alternieren vor. Im Grundriss werden die drei Häuser derart zueinander versetzt, dass das mittlere Volumen (Haus 2) aus der Reihung hervortritt und somit die Eingänge von Ost und West in den zentralen Aulabereich preisgibt. Geplant sind die drei Häuser im "Lernhausmodell". Der zentrale Baukörper Haus 2 beherbergt alle übergeordneten funktionalen Bereiche wie Kunst und Musik, die naturwissenschaftlichen Fachlehrsäle, die Bibliothek und den Speisesaal als auch das Sekretariat und die Verwaltung.

Das Erdgeschoss von Haus 2 steht in weiten Teilen außerhalb des Schulbetriebs der Gemeinde als Versammlungsstätte zur Disposition und ermöglicht externe Nutzungen und Veranstaltungen.

Um den vorgestellten Entwurf des Architekturbüros Auer Weber Assoziierte GmbH, Sandstraße 33, 80335 München das gemeindliche Einvernehmen und dadurch auch die nötige Baugenehmigung erteilen zu können, sind mehrere Befreiungen nach Art. 31 BauGB von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes "Röhrmoos – Gymnasium" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 01.12.2021 zu erteilen.





1. Überschreitung der Baugrenze Bauzone 1

In der Bauzone 1 wird die Baugrenze der Planzeichnung zum Sportgelände über eine Länge von 3,50 m um ein Maß von bis zu 10 cm auf einer Wandhöhe von 12,50 m überschritten. Es wird deshalb eine Befreiung der festgesetzten Baugrenze B.2.1 und eine geringfügige Überschreitung wie dargestellt beantragt.



Begründung der Antragsteller:

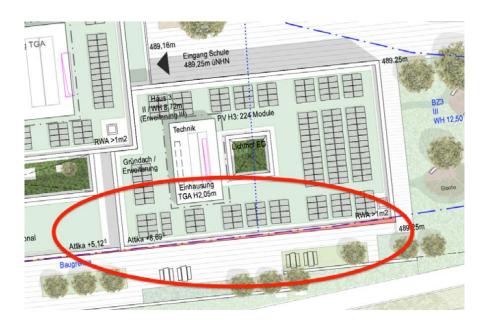
Die Abweichung von der Baugrenze resultiert aus der optimalen Integration des rechtwinkligen Baukörpers innerhalb der gekrümmten Baugrenzen. Dabei wurde die Intention verfolgt, unvermeidbare Überschreitungen der Baugrenzen möglichst zu gleichen Teilen und in geringstmöglichen Ausmaß nach Norden und Süden zu verteilen. Die Setzung des Gebäudes auf dem Baufeld erfolgte soweit westlich wie möglich, selbstverständlich unter Berücksichtigung der zukünftigen Integration einer Sporthalle und der unmittelbaren, logischen Verknüpfung des Pausenbereichs mit dem südlich gelegenen Sportgelände.

2. Überschreitung Baugrenze Bauzone 2 – Bauzone 3 nach B-Plan B.2.1

In den Bauzonen 2 und 3 wird die Baugrenze zum Sportgelände über eine Länge von 81,50 m um ein Maß von bis zu 1,0 m auf einer Wandhöhe von 8,85 m überschritten. Es wird deshalb eine Befreiung der festgesetzten Baugrenze B.2.1 beantragt.







Begründung der Antragsteller:

Aus Gründen der besseren städtebaulichen Integration wurde konzeptionell die Anwendung der B-Plan Klausel D.2.1 nicht ausgereizt.

D.2.1: Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt: Länge der Hausformen darf mehr als 50 m betragen.

Der vorliegende Entwurf verfolgt den Ansatz einer räumlich stark gegliederten Struktur, die unabhängig des Maßstabsprungs den Dialog mit der kleinteiligen Dorfstruktur eingehen kann.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Raumprogramms und des Münchner Lernhauskonzepts sowie aller städtebaulichen und funktionalen Zusammenhänge weist der Baukörper des Gymnasiums eine Gesamtbreite von 46,0 m auf. Damit überschreitet er die zur Verfügung stehende Gesamtbreite der Bauzonen BZ 2-3 und BZ 6 (ca. 44,5 m).

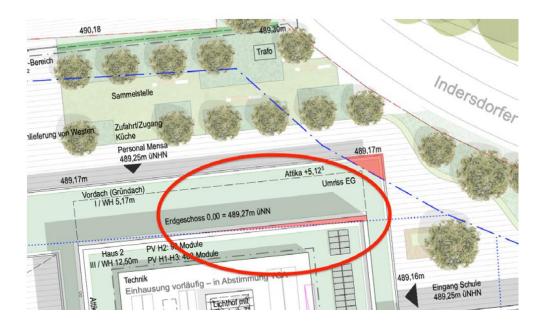
Über die südwestliche Gebäudeecke wurde der Baukörper derart in die Baugrenzen gesetzt, dass eine gleichmäßige, geringfügige Überschreitung von bis zu je 1,0 m entlang der beiden Baugrenzen Nord und Süd in Kauf genommen wird. Gemessen an der Baufeldbreite entspricht diese Grenzüberschreitung je Seite in etwa 2 %.

3. Überschreitung Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung in Bauzone 2 – 6

Innerhalb der Bauzone 2 wird die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung zur Bauzone 6 zur Indersdorfer Straße (DAH 3) hin über eine Länge von 27,50 m um ein Maß von bis zu 1,0 m auf einer Wandhöhe von 12,50 m überschritten. In der Bauzone 6 ist die maximale Wandhöhe mit 8,0 m festgesetzt. Der verbleibende Abstand der Gebäudeecke zur Grundstücksgrenze an der Indersdorfer Straße hat ein Maß von 18,50 m. Es wird deshalb eine Befreiung der Festsetzung B.8.2 "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung" wie beschrieben beantragt.







Begründung der Antragsteller: Wie oben, vgl. 2

4. Überschreitung Baugrenze Bauzone 6 nach B-Plan C.2.4

In der Bauzone 6 wird die Baugrenze zur Indersdorfer Straße (DAH 3) über eine Länge von 8,0 m um ein Maß von bis zu 3,80 m auf einer Wandhöhe von 5,15 m überschritten. Die Überschreitung der Baugrenze wird in diesem Fall ausschließlich durch die Vordachkonstruktion des Speisesaals verursacht.

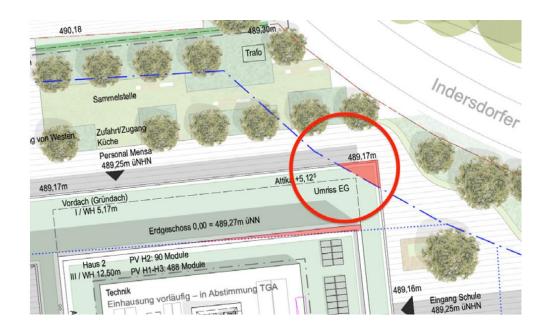
Diese Überschreitung ist zugleich eine Verletzung der Anbauverbotszone zur DAH 3 gem. § 23 BayStrWG (vgl. B-Plan C.2.4).

Der verbleibende Abstand der Gebäudeecke zur Grundstücksgrenze an der Indersdorfer Straße hat ein Maß von 8,20 m.

Nach B-Plan D 5.5 sind "Nebenanlagen (z. B. überdachte Fahrradstellplätze) in der anbaufreien Zone in Abstimmung mit dem Baulastträger der Kreisstraße DAH 3 zulässig." Es wird deshalb eine Überschreitung der Baugrenze sowie eine Überschreitung der Verletzung der Anbauverbotszone zur DAH 3 beantragt. Die Genehmigung nach § 23 BayStrWG kann nur vom Baulastträger der Kreisstraße, dem Landratsamt Dachau, erteilt werden.







Begründung der Antragsteller:

Der erdgeschossige Speisesaal liegt gänzlich innerhalb der Baugrenze. Lediglich das Vordach überschreitet diese mit seiner nordöstlichen Ecke.

Man könnte die Vordachkonstruktion mit der Konstruktion überdachter Fahrradstellplätze vergleichen, wenngleich die Nutzung eine andere ist.

Durch die Eingangssituationen auf der Ost- und Westseite des zentralen Baukörpers (Haus 2) und dem der Gebäudekontur folgenden Pausenhof entstand der Wunsch nach sonnen- und wettergeschützten Aufenthaltsbereichen im Außenraum. In den Sommermonaten entstehen hier mittels geringer Vordachtiefen durch seine günstige Lage enorme Schattenzonen mit sehr hoher Aufenthaltsqualität. Eine Vermeidung dieser Überschreitung hätte eine gänzliche Verschiebung des Gymnasiums um ca. 6,50 m nach Westen hin erfordert. Diese wäre theoretisch möglich gewesen, doch allerdings unter Verlust der städtebaulichen Klarheit durch die bauliche Flucht mit dem Sportplatz, und der jetzt selbstverständlichen Verbindung des Nebeneingangs mit der neuen Busvorfahrt am nördlichen Weiher. Außerdem hätte dieses Vorgehen zu einer Verengung der äußerst wertvollen Pausenhoffläche im Westen der Anlage geführt.

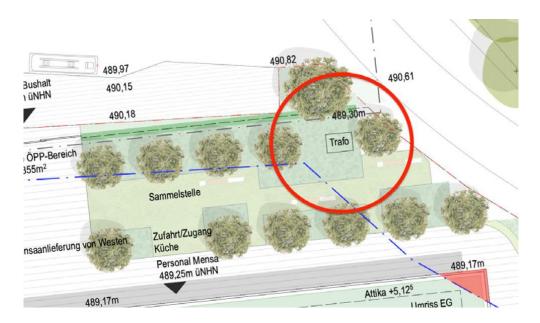
Im Falle einer zukünftigen Ergänzung durch die 3-fach Sporthalle entstünde mit dem vorliegenden Lageplan ein schlüssiges Ensemble aus Gymnasium, Sporthalle und den bestehenden Sportanlagen.

5. Überschreitung Baugrenze für Trafo nach B-Plan C.2.4

In der Anbauverbotszone entlang der Indersdorfer Straße nach B-Plan C.2.4 "Anbauverbotszone zur DAH 3 gem. § 23 BayStrWG" sind keine baulichen Anlagen zulässig. Die Genehmigung nach § 23 BayStrWG kann nur vom Baulastträger der Kreisstraße, dem Landratsamt Dachau, erteilt werden. Es wird ebenfalls eine Befreiung der Baugrenzen nach B.2.1 beantragt.







Begründung der Antragsteller:

Die Verortung des Trafohauses inmitten der Anbauverbotszone resultiert zum einen aus der bestehenden nördlichen Spartenlage der Elektroversorger (Bayernwerk & Telekom), zum anderen aus der möglichst kurzen Anbindung an die Technikzentralen im Untergeschoss des Hauses 2. Darüber hinaus geht es um die sorgfältige Integration in die Freiraumplanung des Gymnasiums, so sitzt das Trafohaus aktuell an einer Baumreihe etwas abseits der Bewegungsflächen. Die Abmessungen des Trafogebäudes sind ca. 4,20 m x 3,0 m bei einer Höhe von etwa 2,50 m.

6. Überschreitung der Höhenlage des Gebäudes nach B-Plan D.2.2

Nach B-Plan D.2.2 darf bergseits die FOK EG maximal 0,5 m über dem Ursprungsgelände liegen.

Die geplante FOK EG liegt bei 489,27 m ü. NHN, die Höhengleichen an der Nordfassade liegen bei ca. 488,0 m bis ca. 488,70 m, an der Gebäudemitte bei ca. 488,20. Die fertige Fußbodenhöhe EG liegt damit ca. 1,07 m über dem Ursprungsgelände.

Es wird deshalb eine Befreiung der Festsetzung D.2.2 des Bebauungsplanes "Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Hauptgebäuden darf bergseitig an der jeweiligen Gebäudemitte nicht höher als 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche sein (…)" um ca. 1,07 m beantragt.

Begründung der Antragsteller:

Wegen der um ca. 1,2 m angehobenen Anbindung an die geplante Bushaltestelle im Norden (die wiederum von der Höhenlage des Teichbiotops und den vorhandenen Staßenanschlüssen abhängig ist), den Parkplatzanschlüssen an der Arzbacher Straße und der barrierefreien Gestaltung der Schulflächen ist es erforderlich, dass die Erdgeschossebene entsprechend angehoben wird. Die Schule fügt sich bergseitig trotzdem in das hängige Gelände ein, da im Bereich des geringsten Abstands zur Indersdorfer Straße (ca. 11,5 m) die EG-Höhe immer noch ca. 1,0 m unter der Straßenebene liegt.



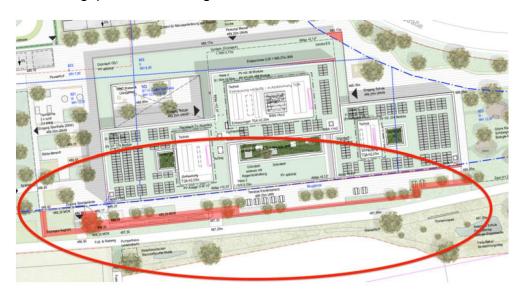


Durch das Überschreiten der Höhenlage werden nachbarliche Interessen nicht betroffen. Wegen des geringeren Eindringens in den Untergrund sind reduzierte Aushubarbeiten und Erdmassenbewegungen und damit weniger LKW-Transporte durch die Ortschaften erforderlich.

7. Überschreitung Baugrenze für Stützmauern nach B-Plan D.6.1

Nach B-Plan D.6.1 "Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zulässig. Mauern zur Einfriedung der Sport- und Schulanlagen (Außengrenzen) sind unzulässig." Sind Mauern als Einfriedung unzulässig. Nach D.6.4 des Bebauungsplanes "Stützmauern sind außerhalb der Baufenster unzulässig." Sind Stützmauern außerhalb der Baufenster unzulässig.

Durch die Nähe zum öffentlichen Weg und die freie Zugänglichkeit kann die geplante Stützmauer als Einfriedung angesehen werden. Die Stützmauern liegen außerhalb des Baufensters. Es wird deshalb eine Befreiung des Festsetzungen D.6.1 sowie D.6.4 des Bebauungsplanes beantragt.



Begründung der Antragsteller:

Schulgebäude und Pausenhofflächen sind im Westen (Parkplatz, FW- und Versorgungsfahrzeuge), im Osten (Hauptzugang vom ÖPNV und Ort Röhrmoos), im Norden (Bushaltestelle) und im Süden (Sportplatz, Fuß-/Radweg) an das örtliche Erschließungsnetz angebunden. Die Flächen im Gebäude und in den Außenanlagen müssen bei einem öffentlichen Gebäude zwingend barrierefrei zugänglich sein. Wegen der Hanglage des Grundstücks (die Höhendifferenz zwischen nördlicher Bushaltestelle und Fuß-/Radweg im Süden beträgt ca. 3,0 m) und den Abhängigkeiten bei der Anbindung (s.a. 6.) sind auf der Südseite des Grundstücks Stützmauern zur Trassierung und Erstellung von Rampen erforderlich.





In den Abschnitten 1 – 4 wird erläutert, dass das Gebäude ausgemittelt zwischen Baugrenzen zum Liegen kommt. Die Südfassade schießt damit direkt an der Baugrenze ab. Für die Nutzung der Erdgeschoßräume (Werken, Ganztagsbetreuung) sollen im vorgelagerten Außenraum (außerhalb des Baufensters) barrierefrei Terrassen angeboten werden. Gleichzeitig sind die ebenen, befestigten Flächen für die Gebäudereinigung erforderlich.

In der Planung entsteht somit eine maximal 10 m tiefe Balkonsituation, die schulseitig eine sinnvolle Ergänzung des Lernkonzepts darstellt, und zum öffentlichen Weg hin den notwendigen Abstand für ungestörten Unterricht schafft. Die barrierefreie Erschließung von Süden mittels Rampen ist in die Stützmauer integriert.

Die Stützmauer soll als Gabionenwand in einer Höhe von ca. 1,80 m im Westen und ca. 0,50 m im Osten mit ca. 2,50 m Abstand zum Weg verlaufen. Die südliche Stützwand verläuft in ihrer Oberkante parallel zur Oberkante der Rampe und ist somit an ihrem unteren Ende ca. 20 cm über der OK Gelände.

Die Mauer soll mit Natursein gefüllt als Trockenmauer auch Lebensraum für Reptilien und Gliederfüßler bieten. Zur besseren landschaftlichen Integration wird die Mauer wegseitig mit geböschten Wiesen angefüllt, partiell mit Kletterpflanzen versehen und einige Bäume werden vorgepflanzt.

8. Überschreitung Baugrenze für Stellplätze nach B-Plan B.8.3 sowie B.2.2

Im Bereich der Parkierungsanlagen kommt es zu Überschreitungen der Baugrenze für Stellplätze gem. GaSt und Nebenanlagen. Es wird eine Befreiung der Festsetzung B.8.3 "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" sowie nach B.2.2 "Baugrenzen für Stellplätze gemäß Garagen und Stellplatzsatzung (GaStS) der Gemeinde Röhrmoos in der aktuellen Fassung und Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen)" beantragt.





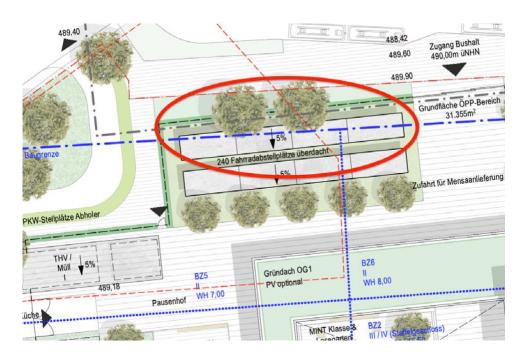


Begründung der Antragsteller:

Für die Umsetzung der Bushaltestellen war es erforderlich, dass der Grundstückszuschnitt angepasst wurde. Damit sind ursprünglich im nördlichen Bereich an der Arzbacher Straße vorgesehene Flächen für Stellplätze entfallen, die im Ausgleich im Bereich der südlichen Umgrenzung untergebracht werden. Die Stellplätze können gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos nachgewiesen werden. Gleichzeitig ist durch eine möglichst große Anzahl im südlichen Bereich eine gemeinsame Nutzung für Schule, Veranstaltungen und Sport gegeben. So sind die Wegelängen zu den Sportflächen und zur Schule möglichst kurzgehalten. Das südliche Baufeld für Stellplätze wird durch eine zweiseitige Anordnung von Stellflächen entlang der Erschließung optimal und flächensparend genutzt. Die Versiegelung wird entsprechend minimiert.

9. Hinweis nach B-Plan B.2.2 und B.8.3

Die Baugrenze für Fahrrad- und PKW-Abstellanlagen nach B.2.2 und B.8.3 B-Plan wird an einigen Stellen überschritten. Eine Befreiung nach B.2.2 "Baugrenzen für Stellplätze gemäß Garagen und Stellplatzsatzung (GaStS) der Gemeinde Röhrmoos in der aktuellen Fassung und Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen)" und B.8.3 "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" sollte aufgrund von D.5.4 "Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Schule sind Nebenanlagen (z. B. Fahrradstellplätze, Abfallsammelstellen) bis zu 200 m² Grundfläche, innerhalb der öffentlichen Grünfläche Sportgelände sind Nebenanlagen (z.B. Gerätehausmodul) bis zu 100 m² Grundfläche und jeweils max. 3,0 m Höhe auch außerhalb der Baugrenzen (B2.1 und B.2.2) zulässig.



Begründung der Antragsteller:

Die Überschreitung der Grenzen für Nebenanlagen wird ausgeglichen durch die Zulässigkeit im Sinne von Nebenanlagen bis 200 m² nach B-Plan D.5.4, die auch außerhalb der festgelegten Umgrenzung liegen dürfen.





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

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

Aus Sicht der Verwaltung kann den vorgenannten und beantragten Befreiungen zugestimmt werden. Es ist zwar kritisch zu sehen, dass ein neuer Bebauungsplan, welcher explizit für dieses Projekt erstellt wird eine Vielzahl von Befreiungen zur Umsetzung benötigt, dies wird jedoch durch das hier angewandte Verfahren der Erstellung eines Bebauungsplanes ohne Vorlage eines konkreten Entwurfes begründet. Eine Abstimmung zwischen Bewerber der Ausschreibung mit ihrem Gebäude und den Freianlagen und der Gemeinde als Ersteller des Bebauungsplanes war vor Zuschlagserteilung nicht zulässig. Es handelt sich bei einigen Befreiungen um eine sinnvolle Ergänzung. Lediglich die Überschreitung der Baugrenzen für Stützmauern nach 7. wurde in Vorgesprächen als nicht optimal gesehen. Durch die nun geplante Anböschung und Bepflanzung konnten die Bedenken zumindest insoweit ausgeräumt werden.

Die Erschließung des Abwassers bzw. des Verkehrs kann durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als gesichert angesehen werden. Es wird aktuell lediglich noch ein städtebaulicher Vertrag mit der Alto Gruppe zu schließen sein, um auch die Versorgung mit Wasser und die nötige Zahl an Hydranten für den Brandschutz vorhalten zu können.

Die Prüfung des Brandschutznachweises erfolgt durch einen Prüfsachverständigen.

Zum Thema Stellplätze ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Tatsache, dass im Erdgeschoss von Haus 2 eine Versammlungsstätte geplant ist auch hierfür im Rahmen der Wechselnutzung Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen. Für den Schulbetrieb wird folgende Stellplatzzahl aufgrund der gemeindlichen Garagen und Stellplatzsatzung ermittelt:

Nutzung	Bezug	Stellplätze Satzung
Schulbetrieb		
3 Stpl. pro Klasse	30,0 St.	90
Besucher & Kurzparker		
8 Besucher-Stpl. +	o St.	14
6 Kurzparker		
Gesamt nachzuweisen		90
Gesamt hergestellt		104
Differenz		+14
Barrierefreie Kfz-Stellplätze		anteilig 3 Stck.





Für die Versammlungsstätte im Erdgeschoss ist die Stellplatzsatzung § 5 Abs. 10 sowie der Anlage 4.2 der Garagen und Stellplatzsatzung zu ermitteln gewesen:

1 Stpl. pro 10 Sitzplätze	454 St.	46
Gesamt nachzuweisen		46
Gesamt hergestellt		104
Differenz		+58

Da die vorhandenen Stellplätze zu unterschiedlichen Zeiten (Schulbetrieb unter Tage, Veranstaltung in der Regel am Abend) ist eine gegenseitige Anrechnung hier möglich.

Weiterhin sind zur Erschließung des Gymnasiums 300 Fahrradstellplätze vorgesehen, wovon 240 überdachte Stellplätze im Norden des Grundstückes vorgesehen sind und 60 nicht überdachte Fahrradstellplätze sich entlang des öffentlichen, am südlich gelegenen Grundstücksrand gelegenen Fuß- und Radweg befinden.

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

Der Lageplan wird aufgezeigt

Beschluss:

"Der Gemeinderat erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB (Baugesetzbuch) zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau des Gymnasiums Röhrmoos mit den beantragen Befreiungen wie im Sachverhalt dargestellt zur Überschreitung der Baugrenzen, Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, der Überschreitung der Höhenlage des Gebäudes, Erstellung der Stützmauer, Überschreitung der Baugrenze für Stellplätze und Nebenanlagen."

Abstimmungsergebnis: anwesend: 18 dafür: 18 dagegen: 0

Hinweis:

Gemeinderatsmitglied Nicole Eder nimmt an der Sitzung teil.





TOP 4

Bebauungsplan "Röhrmoos – Am Bücherlweiher"

Behandlung der im Zuge zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.
 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.
 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Der Vorsitzende geht auf folgenden Sachverhalt ein:

In der Gemeinderatssitzung vom 24.02.2016 hat man den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Röhrmoos – Am Bücherlweiher" gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.02.2017 bis einschließlich 24.03.2017 statt. Zudem wurde am 07.03.2017 eine Darlegungs- und Erörterungsveranstaltung im Rathaus durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.02.2017 bis zum 24.03.2017 statt.

In der Gemeinderatssitzung vom 31.05.2017 wurden die eingegangen Stellungnahmen behandelt, gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB für einen Monat beschlossen. Am 05.02.2020 fand ein erneuter Billigungsbeschluss mit Vorstellung der geänderten Planungsinhalte statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 05.03.2020 bzw. 26.03.2020 bis einschließlich 30.04.2020.

Die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen erfolgte vom 05.03.2020 bis zum 15.04.2020.

In der Sitzung vom 24.03.2021 wurden die Stellungnahmen behandelt und abgewogen und es wurde beschlossen, die Änderungen und Ergänzungen in die Planfassung einzuarbeiten und die Planunterlagen erneut auszulegen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 a Abs. 3 BauGB) mit dem Entwurf in der Fassung vom 24.03.2021 mit Begründung und Umweltbericht erfolgte durch erneute öffentliche Bekanntmachung vom 28.07.2021 in der Zeit vom 04.08.2021 bis einschließlich 15.09.2021.

Die erneute Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen erfolgte mit Schreiben vom 30.07.2021 mit Frist bis 15.09.2021.

Diese wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 22.06.2022 behandelt und zusammen mit den geforderten Änderungswünschen abgewogen. Hieraus haben sich Änderungen ergeben, welche zur erneuten Auslegung geführt haben.





Diese fand für die Öffentlichkeit (§ 4 a Abs. 3 BauGB) mit dem Entwurf in der Fassung vom 22.06.2022 samt Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 17.02.2023 bis zum 20.03.2023 statt. Im Zeitraum vom 09.02.2023 bis zum 20.03.2023 wurden erneut die Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen beteiligt.

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 Fachplaner ausgearbeitet:

A. Träger öffentlicher Belange

Anregungen haben vorgebracht:

- 1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Schreiben vom 17.03.2023
- 2. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 13.02.2023
- 3. Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 15.02.2023
- 4. Energienetze Bayern, Schreiben vom 10.02.2023
- 5. Eisenbahn-Bundesamt, München, Schreiben vom 27.02.2023
- 6. Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 06.03.2023
- 7. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 23.02.2023
- 8. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 20.03.2023
- 9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.03.2023
- 10. Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 10.02.2023
- 11. Deutsche Bahn, DB Immobilien, Schreiben vom 23.02.2023
- 12. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 21.03.2023

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Gemeinde Hebertshausen, Schreiben vom 08.03.2023
- Gemeinde Vierkirchen, Schreiben vom 22.02.2023
- Markt Markt Indersdorf, Schreiben vom 02.03.2023
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 27.02.2023
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 14.03.2023

Nicht geäußert haben sich:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Dachau
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- Bayerischer Bauernverband
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Haimhausen
- Gemeinde Schwabhausen
- Großen Kreisstadt Dachau
- IHK für München und Oberbayern
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe





Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Schreiben vom 17.03.2023

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail-Anfrage vom 09.02.2023 nimmt die Abteilung Gartenbau des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze für gärtnerische Kulturen und Gärten im Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs.3 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan "Röhrmoos - Am Bücherlweiher" (Fassung vom 22.06.2022) wie folgt Stellung:

Im Rahmen unserer Stellungnahmen (06.04.2020 und 03.09.2021) sind wir auf die Problematik der Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplangebiet bereits eingegangen. Aus unserer fachlichen Sicht werden in der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes unter Teil D, Ziffer 7 (Altlasten), die erforderlichen Festsetzungen getroffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung geeignet sind. Demnach sieht das Sanierungskonzept die Auskofferung der Bodenbelastung (Auffüllung) im eingetragenen Bereich (s. Planzeichnung) bis zum natürlich anstehenden Boden vor. Der Sanierungserfolg ist anhand der Beweissicherung nachzuweisen.

Dazu geht aus der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 1.6 (Altlastenverdachtsfläche) weiter hervor, dass es die (im Bebauungsplangebiet) festgestellten Belastungen des Bodens erforderlich machen, die Auffüllungen und den natürlich anstehenden Boden mit Überschreitung der Vorsorgewerte (Ausnahme: Überschreitung der Vorsorgewerte aufgrund der geogenen Hintergrundbelastung) auszuheben bzw. auszutauschen und eine Wiederverfüllung vorzunehmen. Aus Sicht des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze (Nutzungskategorie Nutzgarten) wird die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit den vorliegenden Bodenbelastungen dadurch sichergestellt, dass noch vor der Bebauung der vollständige Abtrag der belasteten Bereiche erfolgen soll.

Grundsätzlich ist bei einem Bodenaustausch (oder Bodenüberdeckung) die Mächtigkeit der im Austausch eingebrachten (oder als Überdeckung aufgebrachten) Bodenschicht nach den betroffenen Wirkungspfaden und damit nach der beabsichtigten (Folge-)Nutzung zu differenzieren. Bei einer Nutzung als Haus- oder Kleingarten (vgl. B-Plan, Teil C, Ziffer 12.1.1: private Baugrundstücke mit Vegetationsflächen) beträgt die empfohlene Mindestmächtigkeit der ein- (bzw. aufgebrachten) Bodenschicht 60 cm. In Haus- und Kleingärten sollte bei Bodenaustausch nicht nach Nutz- und Ziergartenbereichen unterschieden werden, da es dort im Laufe der Zeit erfahrungsgemäß häufiger zu Umnutzung kommt.

Die Anforderungen hinsichtlich der Schadstoffgehalte des im Austausch eingebrachten (bzw. zur Überdeckung verwendeten) Bodenmaterials richten sich im Einzelnen nach den Bestimmungen des § 12 BBodSchV (u.a. Einhaltung 70 Prozent Vorsorgewerte), sofern es sich bei den ein (- oder auf) gebrachten Bodenschichten um eine neue durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne der BBodSchV handelt.

Sollten dennoch Restbelastungen (Auffüllungen) aus bautechnischen Gründen etc. verbleiben, so ist durch zusätzliche Maßnahmen wie die Einarbeitung von Geotextil o.ä. als Grabsperre sicherzustellen, dass bei in Haus- und Kleingärten üblichen Erdarbeiten (z.B. Verlegung Ver- und Entsorgungsleitungen, frostsichere Gründungen, Ausheben tiefer Pflanzgruben etc.) kein belastetes Material an der Bodenoberfläche verbleibt.





Bei Fragen dazu stehe ich gerne zur Verfügung und bitte um Übermittlung des hieraus resultierenden Verwaltungsaktes (silke.borzym@aelf-au.bayern.de). Unser Geschäftszeichen: L4.1-7303-17-30(-7) (Bitte bei Antwort angeben).

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bei der Ausführung zu beachten. Für den Bebauungsplan sind keine Änderungen veranlasst.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 18 dafür: 18 dagegen: 0

2. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 13.02.2023

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

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

20-kV-Freileitung(en)

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsvorhaben machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Diese gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.





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

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeit grundbuchamtlich gesichert.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

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

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

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

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, 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 anderen 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.





Ausführungen 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.

Transformatorenstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung von vier bis fünf neuen Transformatorenstationen erforderlich sein. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von jeweils ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Die Standorte sind im Lageplan bereits eingeplant.

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

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.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor- tal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.





Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bei der weiteren Planung und Ausführung zu beachten. Für den Bebauungsplan sind keine Änderungen veranlasst.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 18 dafür: 18 dagegen: 0

3. Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 15.02.2023

Zu oben bezeichneten Vorhaben baten Sie um Stellungnahme hinsichtlich der Belange des Brandschutzes in Abstimmung mit der Feuerwehr.

Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststellen zu beteiligen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände.

1. Allgemeines

Nach Artikel 1 Absatz 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 ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 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.

2. Feuerwehr

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Röhrmoos, durch diese kann gesichert eine Gruppe gestellt werden. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren Schönbrunn und Sigmertshausen, die jeweils eine Löschgruppe stellen.

Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

3. Hilfsfristen

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebiet Röhrmoos durch die o. g. Einheiten in der Regel eingehalten.





4. Löschwasser

Durch die Gemeinde ist die notwendige Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) einschließlich deren Pflege vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.

Der Löschwasserbedarf ergibt sich nach DVGW 405 mit 800 l/ min (48 m3/h) über mindestens 2 h.

Beim Bau von Gewerbebauten in diesem Gebiet ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min (96 m3/h) über mindestens 2 h bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Ein Nachweis nach DVGW W 405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

5. Flächen der Feuerwehr

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.

6. Anleiterbare Stellen

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkannte der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen.

Sollten Tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein.

Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen der Feuerwehr.





7. Leitern der Feuerwehr

Die Leitern der Feuerwehr sind genormt, auch die Beladung der Löschfahrzeuge ist genormt. Das stets vorhandene Minimum stellt die vierteilige Steckleiter dar, die eine Einsatzlänge von 8,40 m besitzt und mit der man die äußere Brüstungshöhe des zweiten Obergeschoss (8 m) erreicht.

Auf die Leiter ist das Baurecht ausgerichtet.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Brandschutz sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan sind keine Änderungen veranlasst.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 18 dafür: 18 dagegen: 0

4. Energienetze Bayern, Schreiben vom 10.02.2023

Mit Schreiben vom 08.02.2023 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch über die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes 6. Änderung Am Bücherlweiher informiert.

Bei Interesse und Wirtschaftlichkeit können wir das Baugebiet mit Erdgas versorgen. Die ESB-Wärme GmbH kann in Absprache mit der Gemeinde Röhrmoos gerne ein Konzept für eine Nahwärmeversorgung anbieten.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Anschlussmöglichkeit wird zur Kenntnis genommen. Auch eine Voranfrage zu einem eventuellen Konzept für eine Nahwärmeversorgung bei der ESB hat es bereits gegeben. Für den Bebauungsplan sind Änderungen nicht veranlasst.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 18 dafür: 18 dagegen: 0





5. <u>Eisenbahn-Bundesamt, München, Schreiben vom 27.02.2023</u>

Ihr Schreiben ist am 09.02.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung aufgrund der Nähe zur Bahnlinie 5501 München – Treuchtlingen berührt.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung verweist das Eisenbahn-Bundesamt auf die Stellungnahmen vom 27.05.2020, Gz: 65110-651pt/008-2020#266 und 01.09.2021, Gz: 65129-651pt/009- 2021#559. Ergänzend dazu bittet das Eisenbahn-Bundesamt folgende Hinweise zu beachten:

Soweit aus den mir vorliegenden Unterlagen ersichtlich ist, liegt zumindest eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 148/35, bei dem es sich ausweislich der Stellungnahme der DB vom 08.05.2020 um eine Eisenbahnbetriebsanlage handelt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Insoweit unterfällt das Flurstück dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Flachplanungsvorrang nach § 38 BauGB. Zu beachten ist daher, dass diese für den Eisenbahnbetrieb notwendigen Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen. Wenn derartige Flächen einer neuen, nicht mit Bahnbetriebszwecken zu vereinbarenden Nutzung zugeführt werden sollen, müssen diese erst in einem Freistellungsverfahren nach § 23 AEG freigestellt werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen. Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung. Aktuell liegendem Eisenbahn- Bundesamt keine Freistellungsanträge für solche Flurstücke im Bereich des o.g. Bebauungsplans der Gemeinde Röhrmoos vor.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.





Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist die genannte Fläche als Fläche für den Bahnverkehr dargestellt. Eigene Planungen durch die Gemeinde Röhrmoos werden hier nicht vorgenommen. Es findet demnach keine Überplanung der Flächen für den Eisenbahnbetrieb statt. Es wird auf die bereits erfolgte Abwägung in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.03.2021 der Deutschen Bahn und des Eisenbahn-Bundesamtes verwiesen. Für den Bebauungsplan sind weitere Änderungen nicht veranlasst.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 18 dafür: 18 dagegen: 0

6. Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 06.03.2023

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 "Fahrzeuge" (bisher BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. U.a. müssen Fahrwege so gestaltet sein, dass eventuelle Steigungen, sowie Gefällstrecken, von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können.

1.1 Tragfähigkeit

Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge bis 26 t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein. 28 - 30 t wären jedoch empfehlenswert, da die Entsorger vermehrt Elektro-LKW's einsetzen.

1.2 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

Erfahrungsgemäß führen diese Fahrbahnbreiten allerdings immer wieder zu Behinderungen bei der Müllabfuhr durch parkende Fahrzeuge, sodass breitere Fahrwege zu empfehlen wären.





1.3 Berücksichtigung der Schleppkurven

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter aufweisen.

Hinweise zu geeigneten Maßen der Schleppkurven sind z. B. den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) zu entnehmen.

1.4 Durchfahrtshöhe

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw.

dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

1.5 Wendeanlagen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 "Müllbeseitigung" (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 "Müllbeseitigung" (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

1.5.1 Wendekreise/Wendeschleifen

Wendekreise/Wendeschleifen sind u.a. dann geeignet, wenn sie

- a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;
- b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;
- c) an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränke, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen baulichen Einrichtungen).

Hinweise zu geeigneten Maßen sind z. B. den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) zu entnehmen.





2. Sonstige Hinweise

Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswegen nicht erfüllt, kann durch den Landkreis die Abholung der Sammelbehältnisse vor den anschlusspflichtigen Grundstücken nicht sichergestellt werden.

Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z. B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.

Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 "Müllbeseitigung" berücksichtigt werden:

Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.

Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke an den Wohnwegen im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind.

Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.

Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.

Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelben Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen.

Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden.

- § 16 DGUV Vorschrift 43, Müllbeseitigung
- § 45 DGUV Vorschrift 70 "Fahrzeuge";
- Nr. 2 DGUV Information 214-033;
- RASt 06
- StVZO

Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Dachau (Abfallwirtschaftssatzung) i.d. jeweils gültigen Fassung.





Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen Hinweise zur Straßengestaltung wie nötigenfalls die zu Sammelplätzen sind bei der Ausführung zu beachten. Für den Bebauungsplan sind Änderungen nicht veranlasst.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 18 dafür: 18 dagegen: 0

7. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 23.02.2023

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Festsetzungen:

In Festsetzung 1.2 ist festgelegt, dass im MU für handwerkliche und gewerbliche Nutzungen ein Genehmigungsfreistellungsverfahren ausgeschlossen wird. Wir bitten auch im SO Genehmigungsfreistellungsverfahren auszuschließen, da insbesondere für den Betrieb des Supermarktes Anforderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen sind, wie z.B.

- Be- und Entladungen für den Supermarkt dürfen nur innerhalb des eingehausten Anlieferbereiches bei geschlossenen Toren stattfinden,
- nachts dürfen keine Anlieferungen und Verladevorgänge stattfinden,
- der Gesamtschallleistungspegel für die Wärmepumpen des Supermarktes ist insgesamt auf LwA = 79 dB(A) zu begrenzen).

Über die Baugenehmigung kann sichergestellt werden, dass die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden können.

In Festsetzung 15.1.2 "Grundrissorientierung" und "Nachweis nach DIN 4109:2018-01 zum baulichen Schallschutz" stimmen die genannten Anlagen der schalltechnischen Untersuchung nicht mit den Nummerierungen innerhalb der schalltechnischen Untersuchung vom 14.12.2022 überein. Es ist entweder die Nummerierung in der Untersuchung oder die Bezugnahme in der Festsetzung zu korrigieren.

In Festsetzung 15.1.2 "Passive Schallschutzmaßnahmen" ist aus fachlicher Sicht folgende Ergänzung erforderlich:

Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts und in Wohnräumen 40 dB(A) tags nicht überschritten werden. Für bauliche Maßnahmen wie z.B. Hafencity-Fenster, kalte Wintergärten oder Prallscheiben gilt dies bei teilgeöffnetem Fenster.





Die Festsetzung 15.1.2 "Nachweis nach DIN 4109:2018-01 zum baulichen Schallschutz" sollte auf die Fassaden entsprechend der Anlage A 5.2/1 Nr. 5 der Techn. Baubestimmung vom April 2021 erweitert werden.

Ausschnitt aus Anlage A 5.2/1 Nr. 5 der Techn. Baubestimmung vom April 2021:

- 5 Zu Abschnitt 7: Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist erforderlich, wenn
- a) der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) oder
- b) der "maßgebliche Außenlärmpegel" (Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01) auch nach den vorgesehenen
 Maßnahmen zur Lärmminderung gleich oder h\u00f6her ist als
 - 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
 - 66 dB(A) bei Büroräumen

Wir empfehlen deshalb, Satz 1 der Festsetzung 15.1.2 zum "Nachweis nach DIN 4109:2018-01 zum baulichen Schallschutz" folgendermaßen zu erweitern:

Für alle Bauvorhaben ist für Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen

- mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (siehe Anlagen 7.1 und 7.2 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair, Nr. 8208.1/2022-FB vom 14.12.2022) oder
- mit maßgeblichen Außenlärmpegel, die gleich oder höher als 61 dB(A) sind (siehe Anlage 8 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair, Nr. 8208.1/2022-FB vom 14.12.2022)

bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau" zu erstellen.

	Rechtsgrundlagen
--	------------------

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BlmSchG in Verbindung mit der TA Lärm.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung zum Ausschluss der Genehmigungsfreistellung im Sondergebiet wird nicht als notwendig erachtet. Gemäß Bebauungsplan ist im Sondergebiet nur ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer Fläche von bis zu 1.200 m², ein Backshop und dazugehörige Lagerfläche zulässig. Bei einer gemeinsamen Beantragung wird es sich regelmäßig um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 4 BayBO handeln, welcher eine Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO generell ausschließt. Sollte es wiedererwartend doch zu einer kleineren Beantragung kommen, kann auch diese jederzeit von der Gemeinde in das reguläre Baugenehmigungsverfahren übergeleitet werden.





Die Nummerierung der Anlagen in den Festsetzungen 15.1.2 "Grundrissorientierung" und "Nachweis nach DIN 4109:2018-01 zum baulichen Schallschutz" im Bebauungsplan werden entsprechend der Nummerierung der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH Altomünster vom 14.12.2022 – 8208.1 / 2022 – FB redaktionell geändert.

Eine Ergänzung der Festsetzung 15.1.2 "Passive Schallschutzmaßnahmen" um folgenden Passus"

Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts und in Wohnräumen 40 dB(A) tags nicht überschritten werden. Für bauliche Maßnahmen wie z.B. Hafencity-Fenster, kalte Wintergärten oder Prallscheiben gilt dies bei teilgeöffnetem Fenster.

kann nach Rücksprache mit dem Ingenieurbüro Kottermair redaktionell mit aufgenommen werden. Eine Änderung des Gutachtens ist hieraus nicht erforderlich.

Eine Erweiterung der Festsetzung 15.1.2 zum "Nachweis nach DIN 4109:2018-01 zum baulichen Schallschutz" folgendermaßen kann ebenfalls redaktionell vorgenommen werden:

Für alle Bauvorhaben ist für Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen

- mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (siehe Anlagen 7.1 und 7.2 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair, Nr. 8208.1/2022-FB vom 14.12.2022) oder
- mit maßgeblichen Außenlärmpegel, die gleich oder höher als 61 dB(A) sind (siehe Anlage 8 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair, Nr. 8208.1/2022-FB vom 14.12.2022)

bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau" zu erstellen.

Beschluss:

"Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung 15.1.2 ist wie oben beschrieben entsprechend redaktionell zu ändern bzw. zu ergänzen."

Abstimmungsergebnis: anwesend: 18 dafür: 18 dagegen: 0

8. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 20.03.2023

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern stellt mit Verweis auf ihre Stellungnahme von März 2017 zur Planentwurfsfassung von Februar 2017, zu der sie zuletzt angehört wurde, fest, dass im Zuge vorausgegangener Beteiligungsverfahren die festgesetzte Verkaufsflächenzahl des im südlichen Teil des Plangebiets beabsichtigten REWE-Marktes zwischenzeitlich auf 1.200 m² Verkaufsfläche (zuzüglich Backshop mit 150 m²) abgesenkt wurde.





Zudem ist anstelle der ursprünglich geplanten Mischgebietsfläche die Festsetzung eines Urbanen Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO mit gewerblichen und handwerklichen Nutzungen im Erdgeschoss zur Stärkung der Versorgung im Ortskern und Ergänzung des Angebots an der Bahnhofstraße mittlerweile Teil der Planungen im Bereich Bauabschnitt 1. Zum großen Teil soll jedoch der großen Nachfrage nach wohnbaulichen Nutzungsmöglichkeiten im v.a. durch Verkehrslärmemissionen stark vorbelasteten Plangebiet begegnet werden.

Mit Verweis auf die o.g. Stellungnahme von 2017 ist positiv hervorzuheben, dass die auch explizit gewerblich und handwerklich nutzbaren Areale gegenüber dem Entwurf von 2017 etwas Richtung Osten erweitert und damit vergrößert wurden: Die Schaffung kleinerer Gewerbeeinheiten und ein Branchenmix unterstützen die Sicherung klein- und mittelständischer Handwerksbetriebe im Quartier.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen des o.a. Beteiligungsverfahrens der Gemeinde Röhrmoos und nimmt die Ergebnisse der Gemeinderatssitzung vom 22. Juni 2022 und die aus der Niederschrift hervorgehenden Ergänzungen und Anpassungen am Planentwurf zur Kenntnis

(u.a. Ergebnisse des mi Aktualisierung vorliegenden Gutachtens zum Schallschutz von Dezember 2022).

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die positive Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht zu veranlassen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 18 dafür: 18 dagegen: 0

9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.03.2023

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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2017134 vom 21.02.2017 sowie mit Aktenzeichen 202022 vom 23.03.2020 sowie mit Aktenzeichen 2021512 vom 17.08.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Inzwischen wurde auf Glasfaserausbau (FTTH) in diesem Plangebiet entschieden und unsere Planungen entsprechend vorangetrieben.





Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan sind keine Änderungen veranlasst. Die positive Ausbauentscheidung der Telekom mit Glasfaser wird wohlwollend 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: 18 dafür: 18 dagegen: 0

10. Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 10.02.2023

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Zu der o.g. Bauleitplanungen wurde bereits mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 03.08.2021 Stellung genommen und letztlich unter der Bedingung, dass der geplante Backshop als eigenständiger Betrieb errichtet würde, keine weiteren Einwände geäußert. Die Planungen liegen nun in überarbeiteter Fassung erneut vor. Die erfolgten Änderungen betreffen im Wesentlichen die konkrete Bauausführung, Stellplätze sowie Errichtung von Ladestationen und veranlassen keine veränderte Bewertung.

Die Planungen stehen weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die positive Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht zu veranlassen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 18 dafür: 18 dagegen: 0





11. <u>Deutsche Bahn, DB Immobilien, Schreiben vom 23.02.2023</u>

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, DB Station & Service AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 08.05.2020 Az. TÖB-MÜN-20-76088 und vom 24.09.2021 Az. TÖB-MÜN-21-110265. Die Stellungnahmen sind nach wie vor gültig und zwingend zu beachten.

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

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die positive Stellungnahme der Deutschen Bahn, DB Immobilien, wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht zu veranlassen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 18 dafür: 18 dagegen: 0

12. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 21.03.2023

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

Mit dem genannten Bebauungsplan besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Wir empfehlen die Ergänzung um den untenstehenden Hinweis.

1. Grundwasser

Im Norden der betroffenen Fläche ist ein Teilbereich laut den uns zur Verfügung stehenden Daten als Gebiet mit hohen Grundwasserständen ausgezeichnet. Daher empfehlen wir die Übernahme folgender Hinweise.





Vorschlag für Hinweise zum Plan:

"Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen."

"Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen."

Das Landratsamt Dachau erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Umgang mit Grundwasser werden in den Satzungstext übernommen.

Beschluss:

"Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgt eine redaktionelle Ergänzung des Satzungstextes durch die Hinweise."

Abstimmungsergebnis: anwesend: 18 dafür: 18 dagegen: 0

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

Herr Bader erläutert diese Beteiligung:

Bürger, Schreiben vom 16.03.2023

Ich habe mir Ihren Entwurf zum o. g. Bebauungsplan angesehen und dabei folgendes festgestellt:

das der Planung zugrundeliegende Verkehrsgutachten des Professors Kurzak stammt aus dem Jahr 2016 und ist den heutigen vorliegenden Gegebenheiten in keiner Weise mehr angemessen.

Darin sind weder der bereits erfolgte Bau des Betreuten Wohnens noch der kommende Bau des fünften Landkreisgymnasiums berücksichtigt. Es werden darin lediglich der Umbau der Sparkasse mit kleinen Geschäften und das Ärztehaus genannt. Allein durch den Gymnasiums Neubau wird laut Ihren Planungen mit einem Mehraufkommen des Verkehrs an der Schönbrunner Straße von ca. 30 % gerechnet. Eine weitere Steigerung des Verkehrs um nochmalige 30 % wie in dem Gutachten von 2016 prognostiziert, ist für die Schönbrunner Straße nicht mehr tragbar.





Weiterhin ging das Gutachten von Prof. Kurzak 2016 (Seite 3) davon aus, dass die Mehrbelastung der Schönbrunner Straße durch einen Umbau der Kreuzung DAH 3 / DAH 10 mit 2 versetzten Einmündungen entschärft werden soll. Dieser Umbau ist bis dato nicht erfolgt, vielmehr wurde in die dafür benötigte Fläche das Betreute Wohnen bzw. ein Parkplatz (mit zusätzlicher Verkehrsbelastung für die Kreuzung) errichtet...

Das Fazit des Verkehrsgutachten ("die Erschließung wäre sinnvoll, ebenso der Umbau der heutigen Kreuzung zu 2 versetzten Einmündungen und hintereinander angeordneten Linksabbiegerspuren im Zuge der DAH 3") läuft somit vollkommen ins Leere und das Gutachten kann m. E. nicht mehr als sinnvolle Grundlage berücksichtigt werden.

Ich bitte daher dringend darum, ein aktuelles Verkehrsgutachten unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrssituation erstellen zu lassen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf plant meiner Meinung nach an den Tatsachen vorbei.

Abschließend bitte ich um Berichtigung des Bekanntmachungstextes vom 09.02.2023, Seite 4 "Während der Auslegungsfrist kann jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde Röhrmoos vorgebracht werden." (?).

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Tatsache, dass die Verkehrsuntersuchung der Gemeinde Röhrmoos zum Bebauungskonzept von Prof. Dr. -Ing. Harald Kurzak aus dem Jahre 2016 stammt, ist den langwierigen Planungs- und Abstimmungsprozessen geschuldet und in einem derart großen zu überplanenden Gebiet nicht ungewöhnlich. Eine in der Zwischenzeit geänderte bauliche Situation mit den Seniorenwohnungen in der Lagerhausstraße dürfte nur eine sehr geringe bis gar keine Auswirkung auf die Aussagefähigkeit des Gutachtens und die Kreuzungssituation haben. Ebenfalls neu ist die nun geplante Errichtung eines Gymnasiums in Röhrmoos, welche im Jahre 2016 noch nicht absehbar war. Für dieses wurde jedoch eine eigene Verkehrsuntersuchung durch Gevas Humberg & Partner im Jahre 2021 durchgeführt. Das hierin festgestellte Verkehrsaufkommen an der DAH 3 im Bereich des Gymnasiums ist in etwa vergleichbar mit den Daten des Prof. Dr. -Ing. Harald Kurzak aus dem Jahre 2016. Aufgrund des Gutachtens wird es auch zu erheblichen Umbauten im Bereich des DAH 3 am Gymnasium kommen, welche durch neue geplante Ampelschaltungen auch erhoffte positive Auswirkungen auf den Kreuzungsbereich DAH 3 / Lagerhausstraße und die zukünftige Einmündung in das neue Baugebiet "Röhrmoos – Am Bücherlweiher" haben wird. Umbauten und entsprechende Abbiegespuren sind im nun vorliegenden Entwurf "Röhrmoos – Am Bücherlweiher" trotzdem zusätzlich vorgesehen.

Ebenso sieht das 2016 erstellte Gutachten einen Umbau der Kreuzung DAH 3 / DAH 10 als sinnvoll, jedoch nicht zwingend an. 70 % des gesamten Verkehrsaufkommens werde über die DAH 3 und die Schönbrunner Straße im Osten abgewickelt. Ebenfalls ist eine zusätzliche Anbindung des Bebauungsplangebietes über die DAH 10, Bahnhofstraße im Westen vorgesehen. Die Erstellung eines erneuten zusätzlichen Verkehrsgutachten wird deshalb als nicht zweckmäßig erachtet.





Bezüglich der Anregung der Berichtigung des Bekanntmachungstextes wird der entsprechende Passus bei zukünftigen Bekanntmachungen angepasst. Eine rechtliche Konsequenz hieraus ergibt sich nicht, da der Sinn und Zweck offenkundig ersichtlich war.

Beschluss:

"Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein zusätzliches neues Verkehrsgutachten wird nicht für notwendig erachtet. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung."

Abstimmungsergebnis: anwesend: 18 dafür: 18 dagegen: 0

C. Beschluss zum weiteren Ablauf

Beschluss:

"Die Gemeinde möchte das Plangebiet nur ausweisen, wenn ein Erschließungsvertrag mit den nötigen Kostenerstattungs- sowie Durchführungsverträgen mit dem Eigentümer zu Stande kommt. Dieser sowie die dazugehörige Erschließungsplanung ist derzeit in der Ausarbeitung. Die Gemeinde geht deshalb von materieller Planreife erst mit Rechtswirksamkeit der Verträge aus. Ein Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Röhrmoos – Am Bücherlweiher" durch den Gemeinderat hat noch zu erfolgen."

Abstimmungsergebnis: anwesend: 18 dafür: 18 dagegen: 0





TOP 5

Windkraft in der Gemeinde Röhrmoos

• <u>Vorstellung der Flächen zur Meldung an den Regionalen Planungsverband (Region 14)</u>

Der Vorsitzende geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Ausweisung von regionalen Vorranggebieten für Windenergie durch den Planungsverband der Region 14. Die Rechtsgrundlage bezüglich der Zuständigkeit für die Ausweisung der Vorranggebiete Windenergie ist das Landesentwicklungsplan-Ziel Windenergie 6.2.2 Abs. 1 (LEP: derzeit Entwurfsstand, Beschluss erfolgt vermutlich im Mai 2023) in Verbindung mit § 3 WindBG (Windenergieflächenbedarfsgesetz).

Zuletzt hat sich der Planungsausschuss am 20.09.2022 (Drucksache 14/22) mit Eckpunkten und Vorarbeiten zur Ausweisung der Vorranggebiete Windenergie beschäftigt. Mit Schreiben vom 17.10.2022 wurden die Kommunen und Landkreise gebeten, Hinweise für die konzeptionelle Erarbeitung regionaler Vorranggebiete für Windenergie auf Basis eigener bestehender Aktivitäten und Wünsche zu äußern.

Im Landkreis Dachau haben sich die Bürgermeister bereits am 26.9.2022 entschieden eine gemeinsame solidarische Planung zu beauftragen, mit dem Ziel mehr als 1,1 % der Landkreisfläche zu melden. Das Landschaftsplanungsbüro Brugger aus Aichach wurde beauftragt, die Planungen auszuarbeiten. Es beteiligten sich die Stadt Dachau und alle Landkreisgemeinden außer den Gemeinden Pfaffenhofen a.d. Glonn und Odelzhausen, da hier die bereits bestehenden Flächen in die Landkreisbilanz eingebracht werden.

Im Rahmen der Rückmeldungen aus den Beiratssitzungen des Regionalen Planungsverbandes wurden dann verschiedene Szenarien betrachtet. Letztendlich wurde entschieden mit der Abstandsfläche 1.000 m zu den Wohngebieten und 800 m zum Außenbereich als gemeinsamen Vorschlag einzubringen. In der heutigen Sitzung werden die entsprechenden Karten aufgezeigt. Anschließend sollen die Daten für den Landkreis Dachau digital der Regierung von Oberbayern (für den Regionalen Planungsverband Region 14) zur Verfügung gestellt werden.

Bis Ende Mai 2024 müssen per Aufstellungsbeschluss erste Schritte für die Erreichung der Flächenziele erbracht werden (WindBG).

Nach der Aufstellung des Büros Bruggers vom 19.01.2023, kann im Rahmen der gemeinsamen solidarischen Aktion der Stadt und den Landkreisgemeinden im Landkreis Dachau eine Fläche von 948,4 ha (1,6 %) der Landkreisfläche gemeldet werden. Dazu soll in den beteiligten Kommunen, ein gleichartiger Beschluss gefasst werden.





Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Flächenmitteilung nichts mit den bereits seit November 2022 in Kraft getretenen Ausnahmetatbeständen von der 10-H-Regelung ("privilegiertes Baurecht" mit Abstand von mindestens 1000 Meter zu Wohngebäuden z.B. im Wald) nach der Bayerischen Bauordnung zu tun hat.

Die Karte der Flächenmeldung der Gemeinde Röhrmoos wird aufgezeigt.

Beschluss:

"Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zu den aktuellen Planungen zum Thema Windkraft im Landkreis Dachau zur Kenntnis. Es besteht Einverständnis mit der gemeinsamen solidarischen Planung der Kommunen im Landkreis Dachau. Die aufgezeigte ausgearbeitete Planung des Landschaftsplanerbüros Brugger mit den Abständen zu Wohngebieten von 1.000 m und mit 800 m zum sog. Außenbereich soll dem Regionalen Planungsverband für die Gemeinde Röhrmoos gemeldet werden. Das Planerbüro Brugger wird ermächtigt, die digitalen Planungsdaten gemeinsam mit den Planungsdaten der anderen Gemeinden im Landkreis zu übermitteln."

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0

Hinweis:

Gemeinderatsmitglied Stefan Sedlmair nimmt an der Sitzung teil.





TOP 6

Feuerwehrwesen;

• Erlass einer Satzung für die Freiwilligen Feuerwehren

Der Vorsitzende verweist auf folgenden Sachverhalt:

Nach Nr. 5.1 der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) sollte die Gemeinde eine Satzung nach Art. 23 Satz 1 und Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 GO für die Regelung ihrer Freiwilligen Feuerwehr als öffentliche Einrichtung erlassen.

Der Abwehrende Brandschutz - die Brandbekämpfung – gehört seit jeher zu den originären Aufgaben der Gemeinde. Neben dem Abwehrenden Brandschutz gehört auch der technische Hilfsdienst sowie die Stellung von Sicherheitswachen zu den Pflichtaufgaben der Gemeinde. Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit die gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Die Gemeinde Röhrmoos unterhält die Freiwilligen Feuerwehren Biberbach, Röhrmoos, Schönbrunn und Sigmertshausen als öffentliche Einrichtung nach Maßgabe des Art. 4 Abs 1 BayFwG.

Die Satzung entspricht der Mustersatzung, Anlage 1, der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) vom 28. September 2020 (BayMBI. Nr. 597).

Beschluss:

"Die Gemeinde Röhrmoos erlässt aufgrund von Art. 23 Satz 1 und Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung (GO) die dem Beschluss beigefügte Satzung der Gemeinde Röhrmoos für die Freiwilligen Feuerwehren in der Fassung vom 17.05.2023."

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0





TOP 7

Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben

Die Gemeinde App "Röhrmoos" steht ab sofort im Google Playstore für Betriebssystem android zum Download zur Verfügung. In den nächsten Wochen wird auch die Freigabe für das Betriebssystem IOS für den apple store erfolgen.

Anfragen

- a) Gemeinderatsmitglied Andreas Humbs erkundigt sich nach dem Stand zur Einführung des Ratsinformationssystems.
 - → Herr Westermair informiert darüber, dass der Hersteller derzeit Installationsarbeiten vornimmt. Ende Juni/Juli soll eine Mitarbeiter Schulung erfolgen. Eventuell wird nach der Sommerpause parallel mit dem System gearbeitet. Eine Schulung der Gemeinderäte ist auch noch zu organisieren.
- b) Gemeinderatsmitglied Andreas Humbs möchte wissen, wie es mit der PV-Anlage für das Feuerwehrhaus Röhrmoos ausschaut.
 - → Es wird darüber informiert, dass man von einer Firma keine Rückmeldung erhalten hat und deswegen mit einer anderen Firma in der nächsten Woche einen Termin vereinbart hat.

Dieter Kugler (Vorsitzender)

Patrick Westermair (Schriftführer)