



## Niederschrift

über den **öffentlichen** Teil der Sitzung **des Bau- und Umweltausschusses**

Hinweis: Es folgt eine nichtöffentliche Sitzung.

Sitzungstag: 20.12.2023  
Sitzungsnummer: 30 / Wahlperiode 2020 - 2026  
Sitzungsort: Rathaus Röhrmoos / Sitzungssaal  
Beginn der Sitzung: 19:30 Uhr  
Ende der Sitzung: 20:35 Uhr  
Beschlussfähigkeit: gegeben im Sinne des Art. 47 GO  
Schriftführer: Colin Müller

## Anwesenheiten

### Vorsitz:

Kugler, Dieter (CSU)

### Anwesend:

Bakomenko, Günter (FW)

Götz, Wolfgang (SPD)

Haneke, Burkhard (CSU)

Dr. Kugler, Nicolas (Grüne)

Kugler, Sebastian (CSU)

Leitenstorfer, Andrea (CSU)

Müller, Stefan (FW)

Stein, Arthur (Grüne)

vertritt Sedlmair, Stefan (CSU)  
ab 19:34 Uhr ab TOP 3 a)

### Entschuldigt fehlten:

Sedlmair, Stefan (CSU)

### Von der Verwaltung waren anwesend:

Müller, Colin (Schriftführer)



## Tagesordnung

### I. Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
- 2 Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 25.10.2023 BV-35/2023
- 3 Baugesuche
  - 3a) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO BV-47/2023  
Wohnraumerweiterung und barrierefreier Umbau der Wohnung 1 (EG) am bestehenden Zweifamilienhaus sowie Errichtung eines Carports und einer Außentreppe zum 1. OG, Fl. Nr. 72/3 der Gemarkung Sigmertshausen
  - 3b) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO BV-52/2023  
Errichtung einer PV-Anlage auf dem Wohnhausdach, Fl. Nr.1285/13, Gemarkung Röhrmoos
- 4 Bauleitplanung von Nachbarkommunen
  - 4a) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Birkenstraße" des Marktes Markt Indersdorf BV-34/2023
  - 4b) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 "Erweiterung Solarpark Weil" des Marktes Markt Indersdorf BV-49/2023
  - 4c) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" der Gemeinde Haimhausen BV-53/2023
  - 4d) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" der Gemeinde Haimhausen BV-54/2023
- 5 Beteiligung zum Antrag um Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme zu gewerblichen Zwecken im Feld "Dachau-Nord" der Stadtwerke Dachau BV-48/2023
- 6 Vollzug des Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) BV-44/2023
  - Einziehung einer Teilfläche des Feld- und Waldweges Fl. Nr. 1309/0, Gemarkung Röhrmoos am Gymnasium.
- 7 Bekanntgaben und Anfragen IV-11/2023



## **Sitzungsverlauf**

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 29.11.2023 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben wurde.

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

### **I. Öffentliche Sitzung**

#### **TOP 1**

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

Es erfolgen keine Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung.



## TOP 2

### Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 25.10.2023 **BV-35/2023**

Zum Protokoll der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 25.10.2023 werden keine Einwendungen erhoben.

#### **Beschluss:**

*Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 25.10.2023 wird genehmigt.*

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend: 8          dafür: 8          dagegen: 0



Niederschrift zur 30. Sitzung  
des Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 20.12.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.



**TOP 3**

**Baugesuche**



## TOP 3a)

### **Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO**

### **Wohnraumerweiterung und barrierefreier Umbau der Wohnung 1 (EG) am bestehenden Zweifamilienhaus sowie Errichtung eines Carports und einer Außentreppe zum 1. OG, Fl. Nr. 72/3 der Gemarkung Sigmertshausen**

**BV-47/2023**

Bürgermeister Kugler erläutert nachfolgenden Sachverhalt.

Am 24.11.2023 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zur Wohnraumerweiterung und barrierefreier Umbau der Wohnung 1 (EG) am bestehenden Zweifamilienhaus sowie Errichtung eines Carports und einer Außentreppe zum 1. OG, Fl.Nr. 72/3, Gemarkung Sigmertshausen, Ahornstraße 2, eingegangen.

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

Folgende Befreiung von den Festsetzungen Bebauungsplans wird beantragt:

- Festsetzung durch Planzeichen „Baugrenze“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze durch den geplanten Carport. Der Carport ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze über die bestehende Zufahrt geplant. Die nordwestliche und -östliche Seite des Carports sollen ohne Seitenwände ausgeführt werden.

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

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

Aus Sicht der Verwaltung kann der vorgenannten und beantragten Befreiung zugestimmt werden. Durch die beantragte Befreiung wird die Verkehrssicherheit aufgrund der offenen Seite weiterhin gewährleistet. Außerdem wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits eine gleichlautende Befreiung erteilt.

Die Abstandsflächen werden gemäß der BayBO bzw. der gemeindlichen Abstandsflächen-satzung eingehalten.

Gleiches gilt für die Anzahl und Zulässigkeit der Stellplätze.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

### **Beschluss:**

*Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zur Wohnraumerweiterung und barrierefreier Umbau der Wohnung 1 (EG) am bestehenden Zweifamilienhaus sowie Errichtung eines Carports und einer Außentreppe zum 1. OG auf dem Grundstück Fl.Nr.72/3, Gemarkung Sigmertshausen, Ahornstraße 2.*



Niederschrift zur 30. Sitzung  
des Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 20.12.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.



*Der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sigmertshausen Nr. 1“ hinsichtlich der Überschreitung der durch Planzeichen festgesetzten Baugrenze durch den Carport, wie beantragt und im Eingabeplan dargestellt, wird zugestimmt.*

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend: 9          dafür: 9          dagegen: 0

**Hinweis:**

Bau- und Umweltausschussmitglied Dr. Nicolas Kugler nimmt an der Sitzung teil.



## TOP 3b)

### **Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO** **Errichtung einer PV-Anlage auf dem Wohnhausdach, Fl. Nr.1285/13, Gemarkung** **Röhrmoos** **BV-52/2023**

Der nachstehende Sachverhalt wird von Bürgermeister Kugler vorgetragen.

Am 11.12.2023 ist ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer PV-Anlage auf dem Wohnhausdach der Fl.Nr. 1285/13 der Gemarkung Röhrmoos, Pfarrer-Gauler-Weg 4, eingegangen.

Die Installation von PV-Anlagen, unabhängig von der einnehmenden Dachfläche, ist auf Dachflächen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 a) aa) der Bayerischen Bauordnung – BayBO - grundsätzlich verfahrensfrei.

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

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1985 „Röhrmoos Gartenweg“ regelt gemäß Festsetzung Nr. 1.8.3. des Bebauungsplans Sonnenkollektoren auf den Wohnhausdächern als nicht zulässig. Werden sie bei Dächern über der Garage und Freisitz eingebaut, müssten diese das Dach vollflächig bedecken.

Es ist deshalb für die PV-Anlage auf dem Wohnhaus bzw. der nicht vollflächigen Bedeckung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

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

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

PV-Anlagen sollen immer stärker gefördert werden. Hierfür hat auch die Gemeinde Röhrmoos selbst Maßnahmen ergriffen, diese stärker durch einen PV-Berater zu fördern. Auch der Bebauungsplan ist hinsichtlich der hier betroffenen Festsetzungen veraltet und entspricht in diesen Punkten nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. Zielen. Eine vergleichbare Befreiung zur Nutzung des Hauptdaches für eine PV-Anlage wurde bereits mehrfach erteilt.

Für die beantragten Befreiungen gilt deshalb, dass keinerlei Bedenken hinsichtlich der Belichtung und Belüftung sowie wegen des Brandschutzes bestehen. Die Befreiung ist unter Berücksichtigung der Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke wurden beteiligt. Ein Nachbar hat seine Zustimmung verweigert.



Niederschrift zur 30. Sitzung  
des Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 20.12.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.



Weil die beantragte PV-Anlage grundsätzlich verfahrensfrei zulässig ist, sind nachbarschützende Belange jedoch nicht beeinträchtigt. Die nicht durchgeführte Beteiligung der Nachbarn hat zur Folge, dass diese einen Abdruck des Bescheides erhalten.

**Beschluss:**

*Der Bauausschuss stimmt der Erteilung einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan „Röhrmoos - Gartenweg“ wegen der Abweichung von der Festsetzung Nr. 1.8.3. hinsichtlich der Zulässigkeit der PV-Anlage und Abweichung von der vollflächigen Bedeckung der Dachflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1285/13 der Gemarkung Röhrmoos, Pfarrer-Gauler-Weg 4, zu.*

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend: 9          dafür: 9          dagegen: 0



Niederschrift zur 30. Sitzung  
des Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 20.12.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.



**TOP 4**

**Bauleitplanung von Nachbarkommunen**



## TOP 4a)

### **Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Birkenstraße" des Marktes Markt Indersdorf BV-34/2023**

Der Marktgemeinderat Indersdorf hat in der Sitzung am 14.12.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Birkenstraße“ beschlossen. Der Entwurf wurde in der Fassung vom 18.10.2023 vom Marktgemeinderat gebilligt und die 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 Bauland. Dabei soll im Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 33 die landwirtschaftlich genutzte Fläche in diesen integriert.

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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Birkenstraße“ Kenntnis. Gegen die vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend: 9          dafür: 9          dagegen: 0



## TOP 4b)

### **Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 "Erweiterung Solarpark Weil" des Marktes Markt Indersdorf** **BV-49/2023**

Der Marktgemeinderat Indersdorf hat in der Sitzung am 15.11.2023 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Erweiterung Solarpark Weil“ im Parallelverfahren beschlossen. Die Entwürfe wurden in der Fassung vom 15.11.2023 am 15.11.2023 vom Marktgemeinderat gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist der Klimaschutz durch die Ausweisung von Flächen zur Produktion von Energie aus der Sonneneinstrahlung (Photovoltaik). Um einen weiteren Beitrag zur Reduzierung der CO<sup>2</sup>-Emissionen zu leisten und zu einer nachhaltigen Stromversorgung beitragen.

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 9. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Erweiterung Solarpark Weil“ im Parallelverfahren Kenntnis. Gegen die vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.*

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend: 9      dafür: 9      dagegen: 0



## TOP 4c)

### **Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" der Gemeinde Haimhausen**

**BV-53/2023**

Der Gemeinderat Haimhausen hat in der Sitzung am 22.06.2023 die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ beschlossen. Der Entwurf wurde in der Fassung vom 16.11.2023 am 16.11.2023 vom Gemeinderat gebilligt und die 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 Schaffung der Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans für einen Bolzplatz und eines Dorfgemeinschaftshauses in Ottershausen. Dabei soll die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz geändert werden.

Die vollständigen Planunterlagen sind auf der Homepage [www.haimhausen.de](http://www.haimhausen.de) der Gemeinde Haimhausen unter der Rubrik „Verwaltung & Politik“ im Register „Aktuelles“, Unter rubrik „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 18. Änderung des Flächennutzungsplans „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ Kenntnis.  
Gegen die vorgelegte Planung werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.*

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend: 9      dafür: 9      dagegen: 0



## TOP 4d)

### **Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" der Gemeinde Haimhausen**

**BV-54/2023**

Der Gemeinderat Haimhausen hat in der Sitzung am 22.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ beschlossen. Der Entwurf wurde in der Fassung vom 16.11.2023 am 16.11.2023 vom Gemeinderat gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im Ortsteil Ottershausen fehlen seit dem im Jahr 2018 erfolgten Abbruch der beliebten Gaststätte Marienmühle (Nutzung durch Vereine) und dem seit 2020 weggefallenen Bolzplatz am Herrangerweg wichtige Orte für die Vereine.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines neuen Standortes für einen Bolzplatz und eines Dorfgemeinschaftshauses in Ottershausen.

Die vollständigen Planunterlagen sind auf der Homepage [www.haimhausen.de](http://www.haimhausen.de) der Gemeinde Haimhausen unter der Rubrik „Verwaltung & Politik“ im Register „Aktuelles“, Unter rubrik „Bekanntmachungen“, abrufbar.

Belange der Gemeinde Röhrems 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 „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ Kenntnis.*

*Gegen die vorgelegte Planung werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.*

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend: 9      dafür: 9      dagegen: 0



## TOP 5

### **Beteiligung zum Antrag um Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme zu gewerblichen Zwecken im Feld "Dachau-Nord" der Stadtwerke Dachau** **BV-48/2023**

Vor Erläuterung des Sachverhalts informiert Bürgermeister Kugler vorweg, dass die Stadtwerke Dachau bereits vor Einreichung des Antrags Kontakt mit der Gemeinde Röhrmoos aufgenommen haben. Die vorgestellten Planungen und das Gespräch haben einen positiven Eindruck hinterlassen.

Bürgermeister Kugler geht auf das nachstehend beschriebene Beteiligungsverfahren ein: Mit E-Mail vom 06.11.2023 informiert das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie über einen Antrag der Stadtwerke Dachau auf Neuerteilung der bergrechtlichen Erlaubnis „Dachau-Nord“ zur Aufsuchung von Erdwärme zu gewerblichen Zwecken für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Erteilung. Ziel ist die Erschließung von geothermalen Tiefengrundwässern für Zwecke der geothermischen Wärmeversorgung der Stadt Dachau ggf. mit Einsatz von Wärmepumpen.

Im Erlaubniszeitraum sind vorbereitende Untersuchungen vorgesehen. Dies sind unter anderem die Beschaffung von Untergrunddaten, Auswertung der Seismik, Erstellung eines geologischen Modells, Standortsuche, Planung des Wärmenetzes, Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, die Planung und Durchführung der Tiefbohrungen zur Erschließung der Erdwärme sowie Test und Bewertung der Fündigkeit. Detailliert ist dies im Erlaubnisantrag dargestellt.

Im formellen Beteiligungsverfahren nach § 15 BbergG (Bundesberggesetz) haben die zu beteiligenden Behörden je nach Zuständigkeit (Landesamt für Umwelt, Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern und die Landratsämter Dachau und Freising) Gelegenheit zur Stellungnahme bis 20.12.2023. Dabei geht es um die Prüfung überwiegender entgegenstehender öffentlicher Interessen im gesamten Erlaubnisfeld gegen das Aufsuchungsvorhaben des Antragstellers.

Den im Suchfeld liegenden Städten und Gemeinden (Dachau, Bergkirchen, Schwabhausen, Röhrmoos, Hebertshausen, Haimhausen, Fahrenzhausen und Eching) wird – unabhängig von der Beteiligung nach § 15 BbergG – der Antrag zur Kenntnis übermittelt. Stellungnahmen können ebenfalls bis 20.12.2023 abgegeben werden (eine Fristverlängerung bis 21.12.2023 wurde der Gemeinde Röhrmoos bereits gewährt). Dabei ist insbesondere von Interesse, ob Bedarf für einen Wärmeanschluss an eine oder mehrere potentielle geothermische Wärmezentralen im Erlaubnisfeld besteht.

Der Antrag sowie die Erlaubniskarte des Suchfeldes sind dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

#### **Beschluss:**

*Gegen den Antrag auf Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme zu gewerblichen Zwecken im Feld „Dachau-Nord“ durch die Stadtwerke Dachau bestehen im Sinne nachhaltiger Energiegewinnung grundsätzlich keine Einwände.*

*Sofern ein Wärmeanschluss tatsächlich realisierbar wird, bekundet die Gemeinde Röhrmoos, auch in Hinblick auf die kommunale Wärmeplanung, ihr Interesse und eine grundsätzliche Bereitschaft, an eine potentielle geothermische Wärmezentrale im Erlaubnisfeld*



Niederschrift zur 30. Sitzung  
des Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 20.12.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.



*anzuschließen. Die tatsächliche Umsetzbarkeit kann im Detail jedoch erst geprüft werden, wenn ein möglicher Standort und zu erwartende Kosten feststehen.*

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend: 9      dafür: 9      dagegen: 0



## TOP 6

### Vollzug des Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG)

#### • Einziehung einer Teilfläche des Feld- und Waldweges Fl. Nr. 1309/0, Gemarkung Röhrmoos am Gymnasium.

**BV-44/2023**

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 19.07.2023 wurde zur Einziehung einer Teilfläche des Feld- und Waldweges, Fl. Nr. 1309/0, Gemarkung Röhrmoos am Gymnasium folgender Beschluss gefasst:

„Der Bau- und Umweltausschuss hat die Absicht eine Teilfläche des Feld- und Waldweges Fl. Nr. 1309/0, Gemarkung Röhrmoos, wie im Sachverhalt dargestellt, einzuziehen. Hierfür wird die Verwaltung beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung vorzunehmen und die Ergebnisse dieser Bekanntmachung anschließend dem Bau- und Umweltausschuss zur endgültigen Entscheidung vorzulegen.“

Die ortsübliche Bekanntmachung fand vom 11.09.2023 bis zum 31.10.2023 statt und wurde zusätzlich auch im Internet bekannt gemacht. Einwände wurden in dieser Zeit nicht erhoben.

Gemäß Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG ist die Gemeinde Röhrmoos Straßenbaubehörde für Geh- und Feldwege. Die Baulast tragen die Eigentümer der angrenzenden Flurstücke.

Es handelt sich bei dem zu entwidmenden Feldweg um den „Weg durch die Änger ins Schillhofener Feld“. Anfangspunkt ist hierbei die Einmündung in die Gemeindeverbindungsstraße Fl. Nr. 1298, an der NO-Ecke Fl. Nr. 1308. Endpunkt des Weges, welcher in der Gemeinde Röhrmoos, Landkreis Dachau liegt, ist die SÖ-Ecke der Fl. Nr. 1308.

Der oben aufgeführte Weg wird gemäß Art. 8 Bayerisches Straßen und Wegegesetz (BayStrWG) eingezogen, da er seine Verkehrsbedeutung verloren hat.

#### **Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, eine Teilfläche des Feld- und Waldweges Fl. Nr. 1309/0, Gemarkung Röhrmoos, Landkreis Dachau einzuziehen. Anfangspunkt ist hierbei die Einmündung in die Gemeindeverbindungsstraße Fl. Nr. 1298, an der NO-Ecke Fl. Nr. 1308. Endpunkt des Weges, welcher in der Gemeinde Röhrmoos, Landkreis Dachau liegt, ist die SÖ-Ecke der Fl. Nr. 1308. Die Länge des einzuziehenden Feld- und Waldweges beträgt 126 m.“*

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend: 9          dafür: 9          dagegen: 0



## TOP 7

### **Bekanntgaben und Anfragen**

**IV-11/2023**

Bürgermeister Kugler gibt alle nachfolgenden Themen bekannt:

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

- Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Krankenstation in Büroräume für Verwaltungseinheiten in einem bestehenden Wirtschaftsgebäude, Fl. Nr. 8, Gemarkung Schönbrunn, Raphaelweg 8.

- Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes, Fl. Nr. 1571, Gemarkung Röhrmoos, Nähe Eschenstraße.

- Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit drei KFZ-Stellplätzen, Fl. Nr. 61/2, Gemarkung Röhrmoos, Taradeauer Straße 2 b.

b) Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet:

- Die Baugenehmigung zur Errichtung eines temporären Wildschutzzauns (5 Jahre), Fl. Nr. 56, Gemarkung Röhrmoos, Unterweilbacher Straße, wurde am 19.10.2023 erteilt (BUA 19.07.2023).

- Die Baugenehmigung zum Neubau einer Terrassenüberdachung, Fl. Nr. 287/52, Gemarkung Großinzemoos, Schusterweg 1 b, wurde am 26.10.2023 erteilt (Angelegenheit der laufenden Verwaltung am 30.06.2023).

- Die Baugenehmigung zur Errichtung einer Asylbewerberunterkunft in Containerbauweise, befristet bis 30.10.2026, Fl. Nr. 4, Gemarkung Schönbrunn, Kaiserstraße 11, wurde am 31.10.2023 erteilt (BUA 19.07.2023).

- Die Baugenehmigung zur Neuerrichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude, Fl. Nr. 302, Gemarkung Biberbach, Lindenhof 2, wurde am 02.11.2023 erteilt (BUA 25.10.2023)

- Die Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 25/12, Gemarkung Sigmertshausen, Pappelweg 6 c, wurde am 02.11.2023 erteilt (Angelegenheit der laufenden Verwaltung am 11.10.2023).

- Die Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage, Fl. Nr. 25/8, Gemarkung Sigmertshausen, Pappelweg 6 b, wurde am 02.11.2023 erteilt (Angelegenheit der laufenden Verwaltung am 11.10.2023).

- Die Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 53/10, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 7 a, wurde am 02.11.2023 erteilt (BUA 25.10.2023).

- Die Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 83/35, 83/36 und 83/37, Gemarkung Großinzemoos, Drosselweg 10, wurde am 09.11.2023 erteilt (BUA 13.09.2023).



- Die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung Haus St. Irmengard in Mitarbeiterwohnungen, Gemeinschaftsräume, Therapie- und Behandlungsräume sowie Büroräume, Fl. Nr. 8, Gemarkung Schönbrunn, Raphaelweg 6, wurde am 23.11.2023 erteilt (Angelegenheit der laufenden Verwaltung am 01.06.2023).
- Die Baugenehmigung zur Errichtung eines Carports, Fl. Nr. 54, Gemarkung Biberbach, Dorfstr. 33, wurde am 23.11.2023 erteilt (Angelegenheit der laufenden Verwaltung am 11.10.2023).
- Die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Krankenstation in Büroräume für Verwaltungseinheiten des Franziskuswerks in einem bestehenden Wirtschaftsgebäude, Fl. Nr. 8, Gemarkung Schönbrunn, Raphaelweg 8, wurde am 29.11.2023 erteilt (Angelegenheit der laufenden Verwaltung am 03.11.2023).
- Der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Fl. Nr. 53/2, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 2, wurde am 05.12.2023 genehmigt (BUA am 25.10.2023).
- Die Baugenehmigung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes, Fl. Nr. 1571, Gemarkung Röhrmoos, Nähe Eschenstraße, wurde am 14.12.2023 erteilt (Angelegenheit der laufenden Verwaltung am 05.12.2023).

#### c) Bauleitpläne von Nachbarkommunen

Mit Mail vom 03.11.2023 wurde die Gemeinde Röhrmoos im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB von der Stadt Dachau an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186/21 „Schleißheimer Str. 45 Kindertagesstätte und sozialer Wohnungsbau“ beteiligt.

Ziel des Bebauungsplans ist die Deckung des Bedarfs an Wohnraum durch Nachverdichtung. Im Plangebiet soll auf einem Teil der Gesamtwohnfläche der Bau von Mietwohnungen im Rahmen des staatlichen Programms der Einkommensorientierten Zusatzförderung (EOF) entstehen. Außerdem besteht in Dachau die Nachfrage an infrastrukturellen sozialen Einrichtungen. Durch den Bebauungsplan ist im südlichen Teil des Plangebiets eine Kindertagesstätte mit den zugehörigen Freiflächen für bis zu vier Gruppen vorgesehen.

Durch die Bauverwaltung wurde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände bestehen und eine weitere Verfahrensbeteiligung nicht erforderlich ist. Eine Behandlung in der Bau- und Umweltausschusssitzung war aufgrund der Beteiligungsfrist und der entfallenen Novembersitzung nicht möglich.

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird über den Beamer gezeigt.

#### d) Ersatzneubau der 380-kV-Leitung Oberbachern-Ottenhofen

Mit Mail vom 26.10.2023 wurde durch die Firma TenneT TSO GmbH mitgeteilt, dass ab 27.11.2023 bis 22.12.2023 und 08.01.2024 bis 16.02.2024 auf den geplanten Maststandorten und vorübergehend erforderlichen Grundstücken für Provisorien des Ersatzneubaus der Höchstspannungsleitung Oberbachern-Ottenhofen Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden, deren Erkenntnisse für die weitere Planung der zukünftigen Fundamente und Provisorien benötigt werden. Nähere Informationen können der Bekanntmachung sowie einer Flurstücksliste mit Plänen aller in Röhrmoos betroffenen Grundstücke (südlicher Gemein-



deteil) entnommen werden. Die Unterlagen sind über die Homepage der Gemeinde Röhrmoos unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ sowie „Aktuelles“ abrufbar. Alternativ stehen die Unterlagen der Firma TenneT TSO GmbH ebenfalls auf der Projekthomepage zur Verfügung: <https://www.tennet.eu/de/projekte/oberbachern-ottenhofen>

e) Öffentlichkeitsbeteiligung an der Lärmaktionsplanung des Eisenbahn-Bundesamtes

Am 20.11.2023 startete die zweite Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Lärmaktionsplanung. Bis zum 02.01.2024 können sich alle Bürgerinnen und Bürger an der Lärmaktionsplanung beteiligen. Hierfür hat das Eisenbahn-Bundesamt die Beteiligungsplattform auf der Internetseite [www.laermaktionsplanung-schiene.de](http://www.laermaktionsplanung-schiene.de) freigeschaltet. Über diese Internetseite können nähere Informationen abgerufen werden. Die Gemeinde Röhrmoos hat auf Wunsch des Eisenbahn-Bundesamtes einen Informationstext an den Schautafeln angebracht und auf der Homepage der Gemeinde Röhrmoos auf die Lärmaktionsplanung unter der Rubrik „Aktuelles“ hingewiesen.

f) Mit Schreiben vom 17.11.2023 teilt die Regierung von Oberbayern mit, dass der Antrag auf Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens für die Verlegung der Kreisstraße DAH 3 zur Staatstraße 2050, Dachauer Straße im Bereich Markt Markt Indersdorf durch den Landkreis Dachau mit Schreiben vom 12.10.2023 zurückgenommen wurde. Das am 05.06.2018 eingeleitete Verfahren ist somit eingestellt. Die Gemeinde Röhrmoos wurde gebeten, die Einstellung des Verfahrens ortsüblich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung hing ab 23.11.2023 aus.

g) Antworten zu den Anfragen aus der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 25.10.2023:

1. Anfrage von Stefan Müller; Ertüchtigung Bücherweiher:

Der Bücherweiher erfüllt derzeit keine Funktion als Regenrückhaltebecken oder ähnliches. Da vorgesehen ist, im Zuge der Erschließung des Baugebiets „Am Bücherweiher“ den Bücherweiher zu einem Regenrückhaltebecken umzufunktionieren und dieser dabei ohnehin umgebaut wird, ist ein kurzfristiges Ertüchtigen aus Sicht der Verwaltung ein unverhältnismäßig hoher Aufwand. Aus diesem Grund soll derzeit von einer Ertüchtigung abgesehen werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und Haftung wurden im Sommer alle Regenrückhaltebecken und Gewässer der Gemeinde durch die Verwaltung begutachtet. Dabei musste festgelegt werden, dass der Bücherweiher eingezäunt wird, sodass ein Hineinfallen nicht möglich ist, da aufgrund zu steiler Böschungsneigungen bzw. mangelnder Ausstiegshilfen (z. B. durch Bepflanzungen oder Leitern) ein Verlassen ohne fremde Hilfe kaum bis gar nicht möglich ist. Die Gemeinde Röhrmoos orientiert sich dabei an gültigen Urteilen und Leitfäden zur Verkehrssicherungspflicht bei Gewässern.

Die Einzäunung soll durch einen kostengünstigen Wildschutzzaun erfolgen. Dieser kann bei einem Umbau zu einem Regenrückhaltebecken beispielsweise wiederverwendet werden oder bei Errichtung eines anderen Zaunes am Bücherweiher für andere Maßnahmen in der Gemeinde Röhrmoos verwendet werden. Auch ein Verkauf des dann gebrauchten Wildschutzzaunes wäre eine Option.

Für Pflegearbeiten ist ein Wildschutztor vorgesehen.

Da bekannt ist, dass die Fläche in der Vergangenheit zum Teil auch von Eisstockschützen genutzt wurde, können diese gerne auf die Gemeinde zukommen und sich für die Dauer der



Ausübung des Sports einen Schlüssel ausleihen. Dies kann jedoch nur mit Vorlage einer entsprechenden Haftungsfreistellungserklärung ggü. der Gemeinde Röhrmoos erfolgen.

h) Bisher wurden drei Doppelhausgrundstücke im Baugebiet „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“ im Baulandmodell der Gemeinde Röhrmoos ausgeschrieben. Nach zwei Ausschreibungsrunden kann bisher lediglich ein Grundstück nach den Förderrichtlinien vergeben werden.

Deswegen erfolgt entsprechend eines Gemeinderatsbeschlusses vom 22.11.2023 die erneute Ausschreibung der zwei noch verfügbaren Grundstücke. Diese haben jeweils eine Größe von 237,5 m<sup>2</sup>. Der Quadratmeterpreis beläuft sich auf 843,36 €/m<sup>2</sup> inklusive der veranschlagten erstmaligen Erschließungskosten – Straße und öffentliche Entwässerungseinrichtung). Die Vertragsnebenkosten (Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuchkosten etc.) sind von den Käufern zu tragen.

Die Bewerbungsfrist endet am 17.03.2024. Bis dahin haben Interessierte die Möglichkeit, sich auf die Grundstücke zu bewerben.

Die Ausschuss- bzw. Gemeinderatsmitglieder werden gebeten, im Rahmen ihrer Möglichkeiten gerne auf die Ausschreibung der Grundstücke aufmerksam zu machen.

Nähere Informationen können der Homepage der Gemeinde Röhrmoos unter der Rubrik „Aktuelles“ entnommen werden.

## **Anfragen**

### 1. Anfrage von Stefan Müller; Ertüchtigung Bücherweiher:

In Hinblick auf den vorstehenden Buchstaben g) unter Bekanntgaben, bei der die letzte Anfrage von Stefan Müller beantwortet wurde, bittet Stefan Müller um nochmalige Überprüfung. Insbesondere darum, ob der Bereich des Weiher ggf. ein Biotop ist. Dazu könnte die Untere Naturschutzbehörde vielleicht auch einen fachlichen Ratschlag geben.

#### Antwort:

Bürgermeister Kugler sichert zu, dass die Prüfung unabhängig von der Antwort auf die Anfrage unter Buchstabe g) noch nicht vollends abgeschlossen ist. Es wird noch verfolgt, wann der Erschließungsbeginn des Baugebiets „Röhrmoos – Bücherweiher“ erfolgen kann, bei dem der Weiher ohnehin umgebaut werden müsste. Auch ist eine Einzäunung noch nicht final geklärt. Zunächst sollen mögliche Kosten bekannt sein.

Die Verwaltung prüft die Thematik weiter und wird in der nächsten Bau- und Umweltausschusssitzung über das weitere Vorgehen informieren.

### 2. Anfrage von Dr. Nicolas Kugler; Entfernung Biotop Gymnasium:

Im Zuge des Neubau Gymnasium wurde an der Ecke Arzbacher Straße/Indersdorfer Straße eine Gehölzfläche gerodet, welche ggf. ein Biotop war. Dr. Nicolas Kugler möchte wissen, warum diese weggemacht wurde und ob dafür ein Ausgleich geschaffen wird.

#### Antwort:

Bürgermeister Kugler informiert, dass es sich dabei grundsätzlich um eine Baumaßnahme des Landkreises Dachau handelt. Im Zuge des Umbaus der Verkehrsflächen musste an dieser Stelle die Rodung des Gehölzbestandes erfolgen.

Colin Müller von der Verwaltung fügt an, ohne konkrete Planunterlagen zur Hand zu haben (interne Zuständigkeit bei Herr Bader), dass bei solchen Maßnahmen immer ein Ausgleich nach entsprechenden Ausgleichsfaktoren bereitgestellt werden muss. Dies trifft zu bei Bauleitplanverfahren, aber auch wie vorliegend bei Abwasser-/Straßenplanungen. Im Zuge dieser ist immer der IST-Zustand von überplanten Flächen zu erfassen. Dieser wird dem zukünftigen Zustand der Flächen gegenübergestellt, sodass der konkrete Ausgleichsflächen-



bedarf ermittelt werden kann. Regelmäßig wird dies in einem zur Planung gehörenden landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt. Dieser wird von der Unteren Naturschutzbehörde geprüft und bei positiver Kontrolle genehmigt; ggf. auch mit weitergehenden Auflagen.

### 3. Anfrage von Sebastian Kugler; Heizungsthematik Bauhof:

In der vergangenen Haupt- und Finanzausschusssitzung wurde über die Ertüchtigung der Heizung im Bauhof und dazu dienende Maßnahmen beraten. Durch einen Fachplaner wurden Planungen vorgestellt.

Zunächst teilt Sebastian Kugler mit, dass ihm bewusst ist, dass sich die eigentliche Zuständigkeit beim Haupt- und Finanzausschuss befindet. Aufgrund dem sich abzeichnenden Stimmungsbild und vor allem wegen der unverhältnismäßig hohen Planungskosten möchte Sebastian Kugler seine Überlegungen mitteilen. Seitens des Bau- und Umweltausschusses besteht Einverständnis.

Sebastian Kugler hat sich zusammen mit zwei weiteren Ratskollegen sowie dem Bauhof aufgrund seiner beruflichen Erfahrung ein eigenes Bild vom Bauhof und der derzeitigen Heizthematik gemacht. Außerdem berichtet er von einem längeren Telefonat mit Herr Lutter aus der Bauverwaltung, welcher für die Liegenschaften zuständig ist.

Die besprochenen Ideen/Möglichkeiten werden stichpunktartig dargestellt:

- zunächst kleinere Maßnahmen angehen (z. B. Holzverschlag in Holzständerbauweise isolieren oder zumauern). Es geht hier um das ursprünglich vorgesehene Tor im Westen.
- Die Eingangstür zum Bauhof ist verzogen, sodass Wärme verloren geht. Dies sollte zunächst behoben werden (lt. telefonischer Mitteilung von Herr Lutter bereits vorgehen).
- Der jetzige Planer verursacht immense Kosten. Außerdem wurden Angaben hinsichtlich der Bewirtschaftung der bestehenden Hackschnitzelheizung falsch dargestellt. Ggf. lassen sich drei Angebote direkt von Heizungsbaufirmen anfordern. Auch der Anteil der möglichen eigenen Holznutzung wäre höher möglich lt. den Bauhofmitarbeitern.
- eine Wärmepumpe sieht Sebastian Kugler bei solch einem großen Gebäude als nicht sinnvoll/wirtschaftlich. Es wurde ebenfalls angesprochen, dass auf dem bestehenden Dach (also ohne Erneuerung) eine 30 kWp Solaranlage aufgebaut werden könnte. Hier gäbe es sogar den Vorteil, dass die vorhandene Zähleranlage weiter genutzt werden könnte.
- möglicherweise Isolierung des Speichers mit Aufbringung Estrich (Deckenisolierung statt Dach). Nachteil: Tragfähigkeit des Speichers nicht mehr so hoch (Lagermöglichkeit nur für leichtere Sachen).

### Antwort:

Bürgermeister Kugler bedankt sich für die Hinweise und die ausführliche Diskussion. Er sieht, dass dieses Thema noch gründlich geprüft und besprochen werden muss. Die o. g. Punkte werden dem zuständigen Kollegen Herr Lutter mitgeteilt und ein Tagesordnungspunkt für die kommende Gemeinderatssitzung im Januar 2024 vorbereitet. Es wird parallel geprüft, ob eine Umsetzung direkt durch Heizungsfirmen (ohne externen Planer) möglich ist. Auch wird kurz darauf hingewiesen, dass bei einer Maßnahme in Eigenregie ggf. mögliche Förderungen entfallen könnten.

Dieter Kugler  
(Vorsitzender)

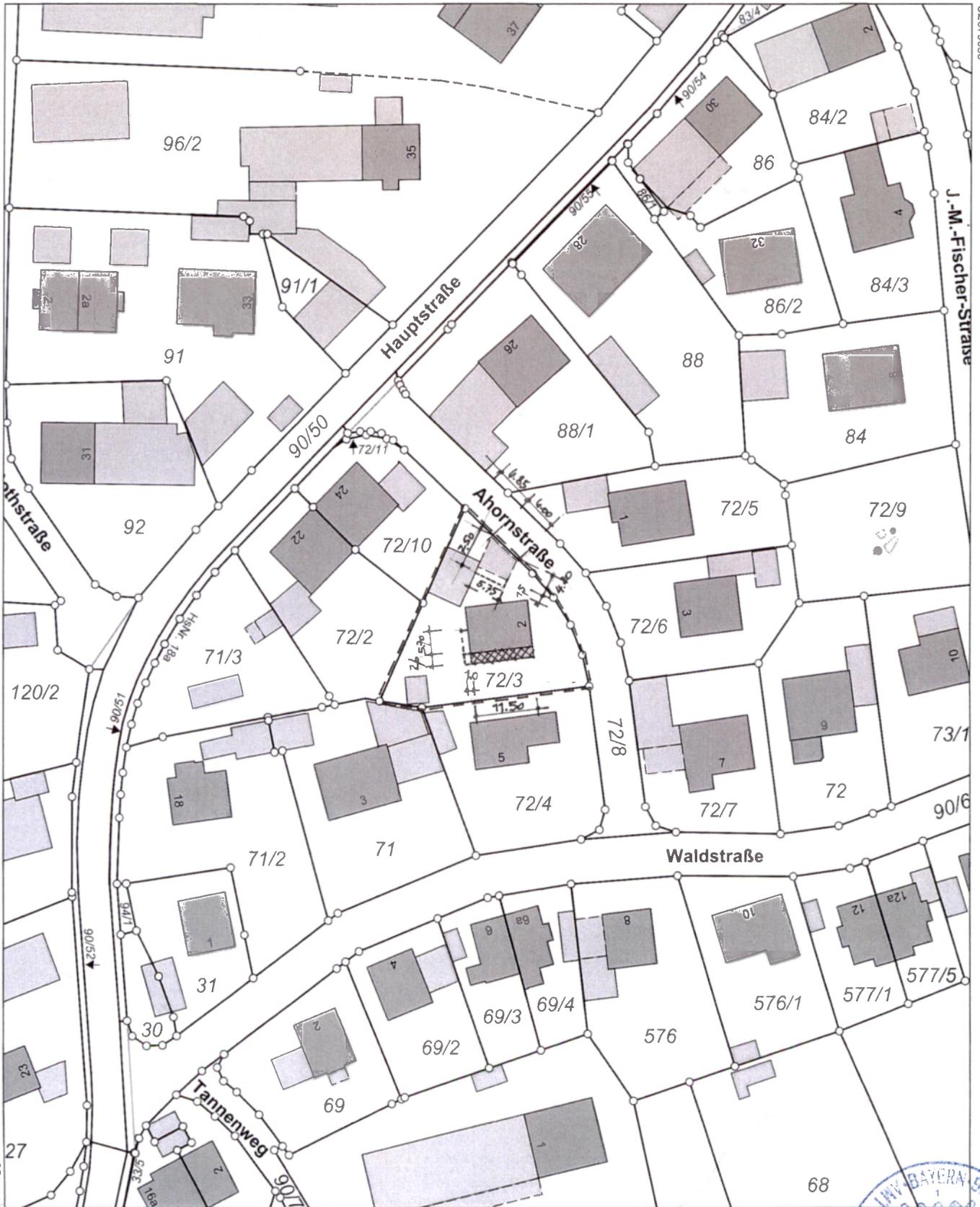
Colin Müller  
(Schriftführer)



Flurstück: 72/3  
Gemarkung: Sigmertshausen

Gemeinde: Röhmoos  
Landkreis: Dachau  
Bezirk: Oberbayern

5355055



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Sigmertshausen



Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle