



TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Bauleitplanung Gymnasium – entfällt
 - Vorstellung der Verkehrsuntersuchung
4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrhoos – 6. Änderung (B-Plan „Am Bücherlweiher“)
 - Behandlung der im Zuge zur 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
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Bebauungsplan „Röhrhoos – Am Bücherlweiher“
 - Behandlung der im Zuge zur 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
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
6. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Um 19:36 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 10.03.2021 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben wird.

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

Hinweise:

1. Nach Ablauf der Sitzung wurden keine Einwendungen zu der Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 10.03.2021 erhoben.

Die Niederschrift ist damit genehmigt.

2. Vor Beginn der Sitzung informiert Herr Bürgermeister Kugler, dass der TOP 3 Bauleitplanung Gymnasium (Verkehrsuntersuchung) entfällt, da das Verkehrsplanungsbüro gevas aufgrund eines Corona-Verdachtsfalls die Sitzungsteilnahme absagen musste. Das Büro gevas hat die Verkehrsuntersuchung vorgenommen und das vorgeschlagene Erschließungskonzept ausgearbeitet. Eine Vorstellung und Erläuterung dieses Konzepts ist ohne den Verkehrsexperten nicht zielführend.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Sachverhalt:

Zum Protokoll der letzten Sitzung des Gemeinderates vom 10.03.2021 werden keine Einwendungen erhoben.

Beschluss:

„Die Niederschrift der letzten Gemeinderatsitzung vom 10.03.2021 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19

dafür: 19

dagegen: 0



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 2

Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung

Kein abgeschlossener Vorgang zu melden.



TOP 3

Bauleitplanung Gymnasium

- Vorstellung der Verkehrsuntersuchung

Dieser TOP entfällt, da aufgrund eines Corona-Verdachtsfalles das Büro der Verkehrsbe-
gutachtung absagen musste und somit keine Vorstellung der Untersuchung möglich ist.



TOP 4

Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos – 6. Änderung (B-Plan „Am Bücherlweiher“)

- **Behandlung der im Zuge zur 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**
- **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 24.02.2016 hat man die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Röhrmoos beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Planungsentwurfes in der Fassung vom 01.02.2017 vom Architekturbüro AKFU Architekten aus Germering und des dazugehörigen Umweltberichtes vom Planungsbüro TopGrün GmbH, Dachau 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 eingegangenen Stellungnahmen behandelt, gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB für einen Monat beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Entwurf in der Fassung vom 05.02.2020 mit Begründung und Umweltbericht erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung vom 05.03.2020 bzw. 26.03.2020 (Verlängerung der Auslegungsfrist aufgrund der Schließung des Rathauses bezüglich des Ansteckungsrisikos von COVID-19) in der Zeit vom 13.03.2020 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.

Die entsprechenden Stellen wurden mittels Anschreiben vom 05.03.2020 aufgefordert, bis zum 15.04.2020 eine Stellungnahme abzugeben.

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 06.04.2020
2. Bayernwerk Netz GmbH, Unterschleißheim, Schreiben vom 26.03.2020
3. Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation, Schreiben vom 17.03.2020
4. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 19.03.2020
5. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 25.03.2020
6. Landratsamt Dachau Fachbereich Umweltrecht, Schreiben vom 16.03.2020
7. Regierung vom Oberbayern, Schreiben vom 09.03.2020
8. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 08.05.2020
9. Deutsche Bahn Station & Service AG, Schreiben vom 29.04.2020
10. Eisenbahn-Bundesamt, Fachbereich Planfeststellung, Schreiben vom 27.05.2020
11. Gemeinderat Röhmoos

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Gemeinde Hebertshausen, Schreiben vom 24.03.2020
- Gemeinde Schwabhausen, Schreiben vom 11.03.2020
- Gemeinde Vierkirchen, Schreiben vom 11.03.2020
- Große Kreisstadt Dachau, Schreiben vom 26.03.2020
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 03.04.2020
- Markt Markt Indersdorf, Schreiben vom 06.04.2020
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 10.03.2020

Nicht geäußert haben sich:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Dachau
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Haimhausen
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Schreiben vom 06.04.2020

„Bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 05.03.2020 nimmt die Abteilung Gartenbau des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden-Nutzpflanze für gärtnerische Kulturen und Gärten zu oben genanntem Fall Stellung.

Die Gemeinde Röhmoos hat die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans Röhmoos sowie des Bebauungsplans „Röhmoos – Am Bücherlweiher“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 148/31, 174, 180/15, 180/16 und 180/19 sowie die Grundstücke Fl.-Nrn. 148/32, 180/9, 176/16, 180, 180/17 und 1549 der Gemarkung Röhmoos.

Laut Begründung zum Bebauungsplan vom 05.02.2020 wird u.a. zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie zur Unterbringung



gemischter Nutzungen und eines neuen Einzelhandelsmarktes ein Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich teilweise auf dem ehemaligen Gelände einer Ziegelei, deren Betrieb 1970 aufgegeben und deren bauliche Überreste bis zum Jahr 2000 zurückgebaut wurden. Wegen des bestehenden Altlastenverdachts im Planungsgebiet wurde im Jahr 2013 eine Altlastenerkundung durch die Crystal GEOTECHNIK GmbH durchgeführt. Es erfolgte aufgrund der festgestellten Stoffkonzentrationen ein Eintrag in das Altlastenkataster (Katasternummer 17400818).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist u.a. eine Nutzung als „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Aufgrund der Nutzung kann festgehalten werden, dass der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze hier nicht betroffen ist, da eine gewerbliche Nutzung keine für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze relevante Nutzung darstellt.

Der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Planungsgebiet geht ein planungsrechtlich zulässiger Anbau von Nutzpflanzen (Obst und/oder Gemüse) auf den später nicht versiegelten Flächen im Bereich der Wohngrundstücke einher. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze hier grundsätzlich betroffen. Da sich das Planungsgebiet teilweise im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche befindet, kann eine gartenbauliche Nutzung nur zugelassen werden, wenn keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze (Nutzgärten) besteht. Eine solche Gefährdung könnte durch eine orientierende Bodenuntersuchung nach den Vorgaben in Anhang 1 und 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ausgeschlossen werden.

Da jedoch in Übereinstimmung mit dem Gutachter eine Orientierende Untersuchung aufgrund der Diskrepanz zwischen aktueller und späterer Geländeoberkante wenig Sinn macht, könnte alternativ in den Bereichen mit planungsrechtlich zulässigem Anbau von Nutzpflanzen nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und vor einer Nutzungsaufnahme in den nicht versiegelten Bereichen ein Auftrag von 60 cm unbelastetem Boden bzw. ein Aushub von 60 cm Boden und eine Verfüllung mit unbelastetem Bodenmaterial durchgeführt werden. Hier weisen wir auf die Vorgaben des § 12 der BBodSchV hin, der u.a. für eine landwirtschaftliche und damit auch gartenbauliche Nutzung die Einhaltung von 70 Prozent der Vorsorgewerte angibt.

Sollte jedoch vorhandenes Bodenmaterial im späteren Bereich von 0-60 cm unterhalb der Geländeoberkante verbleiben, ist durch Untersuchungen nach der BBodSchV in den Bodenschichten 0-30 cm und 30-60 cm nachzuweisen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen und alle Prüf- und Maßnahmenwerte in den relevanten Bodenschichten für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze (Nutzgärten) eingehalten werden. Sollten beispielsweise 30 cm vorhandenes Bodenmaterial verbleiben und 30 cm unbelastetes Bodenmaterial aufgebracht werden, so müsste im späteren Bereich nur die Bodenschicht 30-60 cm untersucht werden.

Auf planungsrechtlich vorerst nicht zum Anbau von Nutzpflanzen vorgesehenen Flächen (z.B. Grünanlagen) könnten die oben beschriebenen Vorgehensweisen hinsichtlich Bodenauftrag oder Bodenuntersuchung analog erfolgen, so dass eine Gefährdung auch bei einem Anbau von Nutzpflanzen ausgeschlossen werden kann. Alternativ müsste im Fall einer späteren Umnutzung hin zu einer sensibleren Nutzung mit möglichem Anbau von Nutzpflanzen eine erneute Gefährdungsabschätzung erfolgen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Hinweise betreffen den Bebauungsplan und sind dort zu berücksichtigen.



Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19

dafür: 19

dagegen: 0

2. Bayernwerk Netz GmbH, Unterschleißheim, Schreiben vom 26.03.2020

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

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

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

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung von drei 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 sollten im Bereich der Nordseite Parzelle 39, neben Parzelle 43 und im Bereich des Supermarktes eingeplant werden.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Diese Abänderung erfolgt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und zukunftsorientierten elektrischen Erschließung die im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) erfolgt.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

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

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Kundencenter der Bayernwerk Netz GmbH in Unterschleißheim. Die Adresse lautet: Lise- Meitner- Straße 2 in 85716 Unterschleißheim.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-unterschleissheim@bayernwerk.de oder an die obenstehende Postadresse.

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

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19

dafür: 19

dagegen: 0

3. Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation, Schreiben vom 17.03.2020

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:



Die verbreitete computergestützte Bearbeitung von Flächennutzungsplänen mittels CAD-Programmen ist meist unproblematisch. Im vorliegenden Verfahren bitten wir auf die Darstellungsebenen des Bebauungsplanes Röhmoos – Am Bücherlweiher zurückzugreifen. Geringfügige Abweichungen von den Darstellungen des FNP im Rahmen des Parallelverfahrens sind zwar möglich, trotzdem bitten wir die Darstellung der Öffentlichen Grünfläche auf Höhe der Bauparzellen 45; 46 u. 47 zu korrigieren.
Ggf. ist die Flächenbilanzierung auf Seite 5 in der Begründung u. auf Seite 4 im Umweltbericht zu ändern.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Planzeichnung wird entsprechend der Anregung geprüft und ggf. angepasst. Für die Flächenbilanzierung in Hektar ergibt sich hierdurch keine Änderung.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgt eine Überprüfung und ggf. eine Anpassung der Planzeichnung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0

4. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 19.03.2020

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:

Redaktionelle Korrektur:

Begründung S. 3, 1. Satz: Müsste es nicht „östlich“ der bestehenden Bebauung heißen?
Gleiches gilt für den Umweltbericht, S. 3, Pkt. 1.1, 2. Satz.
Um Prüfung wird gebeten.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Hinweis ist berechtigt. Begründung und Umweltbericht werden gemäß Stellungnahme redaktionell berichtigt.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung wird die Begründung und der Umweltbericht redaktionell berichtigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19 dafür: 19 dagegen: 0



5. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 25.03.2020

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:

Wir weisen darauf hin, dass bei Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung, wie in unserer Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren vom 25.03.2020 gefordert, auch Änderungen/Korrekturen im Planentwurf für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich sind.

Rechtsgrundlagen:

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm und der 16. BImSchV.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgt eine Überprüfung der schalltechnischen Untersuchung. Die daraus resultierenden Anpassungen werden, soweit erforderlich auch in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung werden in der Flächennutzungsplanänderung etwaige Anpassungen, die aus der Bebauungsplanungen resultieren, entsprechend berücksichtigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19

dafür: 19

dagegen: 0

6. Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht, Schreiben vom 16.03.2020

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:

Auf die Stellungnahme gleichen Datums zum BPl. Am Bücherlweiher wird verwiesen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Stellungnahme betrifft den Bebauungsplan und wird auf dieser Ebene berücksichtigt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19

dafür: 19

dagegen: 0



7. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 09.03.2020

„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 24.02.2017 Stellung genommen und festgestellt, dass für den Lebensmitteleinzelhandel eine maximale Verkaufsfläche von 1200 m² festzusetzen sei (vgl. LEP 5.3.1 Z) und der Bedarf für die Neudarstellung entsprechend begründet werden müsse.

Die Planunterlagen liegen nun erneut vor. Laut Festsetzungen sollen im Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ neben Lagerflächen und Personalräumen ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 m² sowie ein Backshop/Bäckerei mit Ausschank/Café mit einer Nutzfläche von bis zu 150 m² zulässig sein. Die Festsetzungen sind mit dem Ziel LEP 5.3.1 Z vereinbar, wenn der Backshop einen eigenständigen Betrieb darstellt. Andernfalls wären Lebensmittelmarkt und Backshop als gemeinsamer Betrieb zu bewerten, dessen Verkaufsfläche insgesamt maximal 1200 m² betragen darf. In der Begründung wurden Ausführungen zum Bedarf der Neuausweisung ergänzt, das Plangebiet ist in Bauabschnitte unterteilt. Der vorgesehene Geschosßwohnungsbau wird ausdrücklich begrüßt (vgl. LEP 3.1 G).

Die Planungen stehen in der vorliegenden Fassung somit den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen, wenn der Backshop einen eigenständigen Betrieb darstellt.“

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Stellungnahme betrifft den Bebauungsplan und wird auf dieser Ebene berücksichtigt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19

dafür: 19

dagegen: 0

8. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 08.05.2020

„Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz 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. Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.



1. Immobilienspezifische Auflagen

Es befinden sich Flächen der Deutschen Bahn AG innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplans. Es handelt sich um eine Teilfläche des Grundstücks, Flurstück-Nr. 148/35, Gem. Röhmoos. Diese Fläche ist als Verkehrsfläche dargestellt.

Bei dieser überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A 3.06).

Wir bitten den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ändern, so dass die o.g. Teilfläche des Grundstücks der Deutschen Bahn AG nicht mehr im Geltungsbereich enthalten ist. Weiterhin bitten wir, diese Fläche als Bahnfläche darzustellen. Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahn-bundesamt am Verfahren zu beteiligen.

Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Arnulfstraße 9-11, 80335 München. Es befinden sich Flächen der Deutschen Bahn AG innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplans.

2. Hinweise DB Station & Service AG

Wir verweisen auf das beiliegende Schreiben der DB Station & Service AG vom 29.04.2020. Das

Schreiben liegt als Anlage bei und ist zwingend zu beachten.

3. Allgemeinde Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Sollte ein Betreten der Bahnanlagen notwendig werden, ist rechtzeitig im Vorfeld eine örtliche Einweisung durchzuführen, die Seite 1 des Sicherungsplanes ist vorzulegen. Außerdem dürfen die Arbeiten nur im Schutz von Sicherungsposten bzw. anderen zugelassenen Sicherungsverfahren ausgeführt werden. Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten zur Entnahme von Bodenproben etc. ist gemäß DB Ril 135.0201 bei der DB Netz AG zu beantragen.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Bitte wenden Sie sich hier an die DB Netz AG, Produktionsdurchführung Augsburg (I.NP-S-DAUG (IF)), Herrn Georg Graßl, Bezirksleiter Fahrbahn, Bahnhofstraße 4, 85051 Ingolstadt. Sie erreichen Herr Graßl unter der Tel. 0841 974 1386, Mobil: 0160 97445820 sowie per Mail: georg.grassl@deutschebahn.com.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Bauherren haben zu gewährleisten, dass von Kunden / Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB Anlagen beeinträchtigt werden. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Herr Prokop, I.NF-S-R(L), Tel.: 089/1308-72708, Mail: wolfgang.prokop@deutschebahn.com, Richelstr. 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bei Baggararbeiten ist ein Sicherheitsabstand bei nicht gesperrten Betriebsgleis zu beachten (Ausleger muss mind. 3m von der nächstgelegenen Schiene entfernt sein, bei vollen Schwenkradius).

Ansonsten ist ein Bauüberwacher Bahn erforderlich, Kosten trägt der Bauherr.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2).

Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch

Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



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

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Es muss weiterhin möglich sein, dass die Bahnstrecke bedarfsgerecht ausgebaut

werden kann. Es dürfen daher keinerlei Festsetzungen getroffen werden, die dieser Planung entgegenstehen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Oberleitung:

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifisch Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten bzw. vorzusehen.

Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden.

Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie der Oberleitung Richtlinie 132 0123, alle Richtlinien der DB Netz AG und VDE Vorschriften sind zu berücksichtigen.

Bei Arbeiten in der Nähe der Oberleitung ist grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Ansonsten gelten die Abstände aus dem Auszug der DIN EN 50-122.

Es ist ein Schutzabstand von 3m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand $\leq 4\text{m}$) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich ($\approx 2,50\text{m}$) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten darf im Druckbereich der Maste keine Veränderungen Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein statischer Nachweis für die betroffenen Masten vom Veranlasser zu erbringen.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5m um Oberleitungsmaste (5m ab Fundamentaußenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen. Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltung / Entstöruungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.

Betriebsnotwendige Kabel:

Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Wir bitten Sie als Bauherrn, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden.

Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.“

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Stellungnahme betrifft den Bebauungsplan und wird auf dieser Ebene berücksichtigt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19

dafür: 19

dagegen: 0



9. DB Station & Service AG, Schreiben vom 29.04.2020

Die DB Station & Service AG ist als unmittelbarer Nachbar in diesem Verfahren betroffen. Bitte beachten Sie, dass Flächen der DB Station & Service AG nicht zu überplanen und aus dem Bebauungsplan herauszunehmen sind.

Weiter muss gewährleistet sein, dass die Zugänglichkeit der DB S & S nicht eingeschränkt wird. Auch nach Abschluss der Arbeiten, wenn der Endzustand erreicht wurde.

Alle Mindestdurchgangsbreiten müssen eingehalten werden. Eingriffe in die Anlagen der DB S&S benötigen eine vorherige Ist-Aufnahme, wenn Leitungen und Kanäle betroffen sein sollten, müssten diese vorab mit einer Kamera befahren werden.

Anbei übersenden wir Ihnen die uns vorliegenden Kanallagepläne. Kanalanlagen der DB Station & Service AG sind nicht betroffen, jedoch leiten wir mit unseren Kanalanlagen in

die der Gemeinde das Regenwasser ein. Dies muss zu jeder Zeit weiterhin gewährleistet sein. Der DB Station & Service AG dürfen aus dieser Maßnahme keine Kosten entstehen.“

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Stellungnahme betrifft den Bebauungsplan und wird auf dieser Ebene berücksichtigt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19

dafür: 19

dagegen: 0

10. Eisenbahn-Bundesamt, Planfeststellung, Recht, Schreiben vom 27.05.2020

„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 o.g. Bauleitplanung berührt. Insofern werden folgende Hinweise gegeben.

Das Flurstück 148/35 bei dem es sich um eine Eisenbahnbetriebsanlage handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt unterliegt, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans (ausweislich der Stellungnahme der DB).

Im Bebauungsplan ist das Flurstück demnach als Eisenbahnbetriebsanlage zu kennzeichnen. Dies muss ausdrücklich als "Fläche besonderer Zweckbestimmung (Bahnfläche/Eisenbahnbetriebsanlage)" erfolgen und lila gekennzeichnet werden. Eine Ausweisung als "Verkehrsfläche" ist hierfür nicht ausreichend.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmooß vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Eine Auskunft, ob Flurstücke "eisenbahnrechtlich gewidmet" sind bzw. dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterliegen, ist dem Eisenbahn-Bundesamt grundsätzlich nicht möglich, da hier keine Pläne oder Register vorhanden sind, in der die Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes verzeichnet sind. Nähere Auskünfte hierzu kann nur - die bereits von Ihnen beteiligte Deutsche Bahn AG - erteilen.

Im vorliegenden Fall wurde jedoch ein Planfeststellungsbeschluss für das Bauvorhaben "NBS/ABS Nürnberg - Ingolstadt - München, Ausbaumaßnahmen im Bereich Röhrmooß, Planungsabschnitt 62 M der Ausbaustrecke Ingolstadt - München (Strecken-Nr. 5501), Bahn-km 29,006 - 25,700" vom 27.10.1999 (Az: 1013 Pap (5501 - 62 M)) ermittelt, in dem u.a. der Umbau bzw. der Neubau von P&R-Anlagen am Bf Röhrmooß Gegenstand war. Weiter wurde in einem Planänderungsbeschluss vom 23.05.2001 (Az. 61112/61130 Paä (5501-62M/1)) zu o.g. Planfeststellungsbeschluss eine (nordöstliche) Erweiterung des P & R - Platzes am Bahnhof Röhrmooß planfestgestellt.

Im Übrigen sind die Immissionen aus der bestehenden Bahnstrecke im Bebauungsplan zu berücksichtigen und entsprechende Schutzvorkehrungen gegen Lärmimmissionen festzusetzen.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München wurde von Ihnen bereits am Verfahren beteiligt.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Stellungnahme betrifft den Bebauungsplan und wird auf dieser Ebene berücksichtigt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19

dafür: 19

dagegen: 0

11. Gemeinderat Röhrmooß

In dem Plangebiet sollte die Möglichkeit zur Schaffung eines öffentlichen Platzes, mit entsprechender Ausgestaltung, geschaffen werden.

Um diverse Synergieeffekte nutzen zu können, sollte dies in dem Bereich des Rathauses, dem Lebensmitteleinzelhandel, und dem Mischgebiet realisiert werden.

Als bestmögliche Planvariante stellt sich dies unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze zum Rathaus dar, gemäß folgender Skizze:



Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhrenmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.



Dies hat zur Folge, dass dieser Bereich in der Flächenplannutzungsänderung und dem Bebauungsplan entsprechend anzupassen wäre, da dort bisher Stellplätze für Lebensmittelmarkt und Rathaus vorgesehen waren.

In der Flächennutzungsplanänderung wurde dieser Bereich als Sondergebiet Lebensmittel Einzelhandel festgesetzt. Für den öffentlichen Platz ist aber eine Gemeinbedarfsfläche festzusetzen.

Beschluss:

„Der Änderungsbereich ist gemäß der Planskizze für einen öffentlichen Platz entsprechend anzupassen, die Begründung und der Umweltbericht zu überarbeiten.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19

dafür: 19

dagegen: 0

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

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

C. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

„Der Gemeinderat hat die im Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und abgewogen. Es ergeben sich Änderungen in der Planung gegenüber der Planfassung vom 05.02.2020. Eine erneute Auslegung der Planunterlagen ist deshalb erforderlich.“



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Der Planer wird beauftragt, die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in die Planfassung einzuarbeiten. Die Begründung der Planung ist entsprechend der gefassten Abwägungsbeschlüsse anzupassen. Die geänderte Planung trägt das Plandatum 24.03.2021.

Mit dem Entwurf vom 24.03.2021 ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19

dafür: 19

dagegen: 0



TOP 5

Bebauungsplan „Röhmoos – Am Bücherlweiher“

- **Behandlung der im Zuge zur 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**
- **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Herr Westermair geht auf folgenden Sachverhalt ein:

In der Gemeinderatssitzung vom 24.02.2016 hat man den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Röhmoos – Am Bücherlweiher“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Planungsentwurfes in der Fassung vom 01.02.2017 vom Architekturbüro AKFU Architekten aus Germering und der dazugehörige Umweltbericht vom Planungsbüro TopGrün GmbH, Dachau 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 eingegangenen 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 mit dem Entwurf in der Fassung vom 05.02.2020 mit Begründung und Umweltbericht erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung vom 05.03.2020 bzw. 26.03.2020 (Verlängerung der Auslegungsfrist aufgrund Schließung des Rathauses bezüglich des Ansteckungsrisikos von COVID-19) in der Zeit vom 13.03.2020 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.

Die entsprechenden Stellen wurden mittels Anschreiben vom 05.03.2020 aufgefordert, bis zum 15.04.2020 eine Stellungnahme abzugeben.

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 06.04.2020
2. Bayernwerk Netz GmbH, Unterschleißheim, Schreiben vom 27.03.2020
3. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 08.05.2020
4. Deutsche Bahn Station & Service AG, Schreiben vom 29.04.2020
5. Deutsche Telekom GmbH, Kempten, Schreiben vom 23.03.2020
6. Eisenbahn-Bundesamt, Fachbereich Planfeststellung, Schreiben vom 25.03.2020
7. Energienetze Bayern GmbH, Schreiben vom 17.03.2020
8. Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 10.03.2020
9. Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange, Schreiben vom 20.03.2020
10. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 20.03.2020
11. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 25.03.2020
12. Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 06.02.2020
13. Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht, Schreiben vom 16.03.2020
14. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 05.04.2020
15. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 29.05.2019
16. Gemeinderat Röhmoos

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Gemeinde Hebertshausen, Schreiben vom 24.03.2020
- Gemeinde Schwabhausen, Schreiben vom 11.03.2020
- Gemeinde Vierkirchen, Schreiben vom 11.03.2020
- Große Kreisstadt Dachau, Schreiben vom 26.03.2020
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 03.04.2020
- Markt Markt Indersdorf, Schreiben vom 06.04.2020
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 10.03.2020

Nicht geäußert haben sich:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Dachau
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Haimhausen
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Schreiben vom 06.04.2020

„Bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 05.03.2020 nimmt die Abteilung Gartenbau des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze für gärtnerische Kulturen und Gärten zu oben genanntem Fall Stellung.“



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhrhoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Die Gemeinde Röhrhoos hat die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans Röhrhoos sowie des Bebauungsplans „Röhrhoos – Am Bücherlweiher“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 148/31, 174, 180/15, 180/16 und 180/19 sowie die Grundstücke Fl.-Nrn. 148/32, 180/9, 176/16, 180, 180/17 und 1549 der Gemarkung Röhrhoos.

Laut Begründung zum Bebauungsplan vom 05.02.2020 wird u.a. zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie zur Unterbringung gemischter Nutzungen und eines neuen Einzelhandelsmarktes ein Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich teilweise auf dem ehemaligen Gelände einer Ziegelei, deren Betrieb 1970 aufgegeben und deren bauliche Überreste bis zum Jahr 2000 zurückgebaut wurden. Wegen des bestehenden Altlastenverdachts im Planungsgebiet wurde im Jahr 2013 eine Altlastenerkundung durch die Crystal GEOTECHNIK GmbH durchgeführt. Es erfolgte aufgrund der festgestellten Stoffkonzentrationen ein Eintrag in das Altlastenkataster (Katasternummer 17400818).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist u.a. eine Nutzung als „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Aufgrund der Nutzung kann festgehalten werden, dass der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze hier nicht betroffen ist, da eine gewerbliche Nutzung keine für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze relevante Nutzung darstellt.

Der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Planungsgebiet geht ein planungsrechtlich zulässiger Anbau von Nutzpflanzen (Obst und/oder Gemüse) auf den später nicht versiegelten Flächen im Bereich der Wohngrundstücke einher. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze hier grundsätzlich betroffen.

Da sich das Planungsgebiet teilweise im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche befindet, kann eine gartenbauliche Nutzung nur zugelassen werden, wenn keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze (Nutzgärten) besteht. Eine solche Gefährdung könnte durch eine orientierende Bodenuntersuchung nach den Vorgaben in Anhang 1 und 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ausgeschlossen werden.

Da jedoch in Übereinstimmung mit dem Gutachter eine Orientierende Untersuchung aufgrund der Diskrepanz zwischen aktueller und späterer Geländeoberkante wenig Sinn macht, könnte alternativ in den Bereichen mit planungsrechtlich zulässigem Anbau von Nutzpflanzen nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und vor einer Nutzungsaufnahme in den nicht versiegelten Bereichen ein Auftrag von 60 cm unbelastetem Boden bzw. ein Aushub von 60 cm Boden und eine Verfüllung mit unbelastetem Bodenmaterial durchgeführt werden. Hier weisen wir auf die Vorgaben des § 12 der BBodSchV hin, der u.a. für eine landwirtschaftliche und damit auch gartenbauliche Nutzung die Einhaltung von 70 Prozent der Vorsorgewerte angibt.

Sollte jedoch vorhandenes Bodenmaterial im späteren Bereich von 0-60 cm unterhalb der Geländeoberkante verbleiben, ist durch Untersuchungen nach der BBodSchV in den Bodenschichten 0-30 cm und 30-60 cm nachzuweisen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen und alle Prüf- und Maßnahmenwerte in den relevanten Bodenschichten für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze (Nutzgärten) eingehalten werden. Sollten beispielsweise 30 cm vorhandenes Bodenmaterial verbleiben und 30 cm unbelastetes Bodenmaterial aufgebracht werden, so müsste im späteren Bereich nur die Bodenschicht 30-60 cm untersucht werden.

Auf planungsrechtlich vorerst nicht zum Anbau von Nutzpflanzen vorgesehenen Flächen (z.B. Grünanlagen) könnten die oben beschriebenen Vorgehensweisen hinsichtlich Boden



auftrag oder Bodenuntersuchung analog erfolgen, so dass eine Gefährdung auch bei einem Anbau von Nutzpflanzen ausgeschlossen werden kann. Alternativ müsste im Fall einer späteren Umnutzung hin zu einer sensibleren Nutzung mit möglichem Anbau von Nutzpflanzen eine erneute Gefährdungsabschätzung erfolgen.“

Empfehlung an den Gemeinderat:

Das Sanierungskonzept sieht einen Bodenaustausch und anschließende Löschung der Flächen aus dem Altlastenkataster vor. Eine Gefährdung durch Bodenverunreinigungen soll so ausgeschlossen werden. Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19

dafür: 19

dagegen: 0

2. Bayernwerk Netz GmbH, Unterschleißheim, Schreiben vom 26.03.2020

„Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen 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 Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



zwischen 18 qm und 35 qm, dass durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

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

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung von drei neuen Transformatorenstation 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 sollten im Bereich der Nordseite Parzelle 39, neben Parzelle 43 und im Bereich des Supermarktes eingeplant werden.

Diese Abänderung erfolgt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und zukunftsorientierten elektrischen Erschließung die im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) erfolgt.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

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

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Kundencenter der Bayernwerk Netz GmbH in Unterschleißheim.

Die Adresse lautet: Lise- Meitner- Straße 2 in 85716 Unterschleißheim.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-unterschleissheim@bayernwerk.de oder an die obenstehende Postadresse.

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

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.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.



Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. In der Satzung ist bereits ein Hinweis auf Baumpflanzungen und Schutzmaßnahmen im Bereich von Leitungen enthalten. Die Standorte der Transformatorenstation sind in der Planung aufzunehmen:

- im Nordwesten der Parzelle 40 im Bereich einer bislang vorgeschlagenen und an dieser Stelle nicht benötigten Tiefgaragenabfahrt.
- im Südosten des Sondergebiets im Parkplatzbereich, bzw. baulichen Zusammenhang mit dem Marktgebäude.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Standorte der Transformatorenstation sind abzustimmen und entsprechend in der Planung aufzunehmen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19

dafür: 19

dagegen: 0

3. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 08.05.2020

„Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz 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. Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

1. Immobilienspezifische Auflagen

Es befinden sich Flächen der Deutschen Bahn AG innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplans. Es handelt sich um eine Teilfläche des Grundstücks, Flurstück-Nr. 148/35, Gem. Röhmoos. Diese Fläche ist als Verkehrsfläche dargestellt.

Bei dieser überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A 3.06).

Wir bitten den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ändern, so dass die o.g. Teilfläche des Grundstücks der Deutschen Bahn AG nicht mehr im Geltungsbereich enthalten ist. Weiterhin bitten wir, diese Fläche als Bahnfläche darzustellen. Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahn-bundesamt am Verfahren zu beteiligen.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Arnulfstraße 9-11, 80335 München. Es befinden sich Flächen der Deutschen Bahn AG innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplans.

2. Hinweise DB Station & Service AG

Es wird auf das Schreiben der DB Station & Service AG vom 29.04.2020 verwiesen.
(siehe dazu Ziffer 4 der Abwägung)

3. Allgemeinde Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Sollte ein Betreten der Bahnanlagen notwendig werden, ist rechtzeitig im Vorfeld eine örtliche Einweisung durchzuführen, die Seite 1 des Sicherungsplanes ist vorzulegen. Außerdem dürfen die Arbeiten nur im Schutz von Sicherungsposten bzw. anderen zugelassenen Sicherungsverfahren ausgeführt werden. Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten zur Entnahme von Bodenproben etc. ist gemäß DB Ril 135.0201 bei der DB Netz AG zu beantragen. Bitte wenden Sie sich hier an die DB Netz AG, Produktionsdurchführung Augsburg (I.NP-S-DAUG (IF)), Herrn Georg Graßl, Bezirksleiter Fahrbahn, Bahnhofstraße 4, 85051 Ingolstadt. Sie erreichen Herr Graßl unter der Tel. 0841 974 1386, Mobil: 0160 97445820 sowie per Mail: georg.grassl@deutschebahn.com. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Bauherren haben zu gewährleisten, dass von Kunden / Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB Anlagen beeinträchtigt werden. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Herr Prokop, I.NF-S-R(L), Tel.: 089/1308-72708, Mail: wolfgang.prokop@deutschebahn.com, Richelstr. 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Bei Baggararbeiten ist ein Sicherheitsabstand bei nicht gesperrten Betriebsgleis zu beachten (Ausleger muss mind. 3m von der nächstgelegenen Schiene entfernt sein, bei vollen Schwenkradius). Ansonsten ist ein Bauüberwacher Bahn erforderlich, Kosten trägt der Bauherr. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen. Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig. Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen). Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind



und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Es muss weiterhin möglich sein, dass die Bahnstrecke bedarfsgerecht ausgebaut werden kann. Es dürfen daher keinerlei Festsetzungen getroffen werden, die dieser Planung entgegenstehen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Oberleitung:

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten. Bei Planungs-



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten bzw. vorzusehen.

Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden. Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie der Oberleitung Richtlinie 132 0123, alle Richtlinien der DB Netz AG und VDE Vorschriften sind zu berücksichtigen.

Bei Arbeiten in der Nähe der Oberleitung ist grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten. Ansonsten gelten die Abstände aus dem Auszug der DIN EN 50-122. Es ist ein Schutzabstand von 3m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand $\leq 4\text{m}$) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden. Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich ($\approx 2,50\text{m}$) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden. Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten darf im Druckbereich der Maste keine Veränderungen Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein statischer Nachweis für die betroffenen Masten vom Veranlasser zu erbringen. Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5m um Oberleitungsmaste (5m ab Fundamentaußenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen. Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltung / Entstöruungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.

Betriebsnotwendige Kabel:

Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen. Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Wir bitten Sie als Bauherrn, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Hinweis auf die Betroffenheit einer gewidmeten Bahnfläche ist berechtigt. Tatsächlich berührt der Geltungsbereich die Südwestecke des Grundstücks Fl.Nr. 148/35 (Buswendschleife/P+R-Platz). Die Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgte jedoch versehentlich. Seitens der Gemeinde ist keine Änderung der bestehenden Zufahrtssituation zu



dem Bahngrundstück beabsichtigt. Die Planzeichnung wird berichtigt. Die gewidmete Fläche wird als Fläche für Bahnanlagen dargestellt und die Verkehrsfläche so angepasst, dass der Anschluss der neuen Erschließungsstraße an die Bahnhofstraße leicht nach Süden zu Lasten der Parzelle 1 verschwenkt wird.

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unter D. Hinweise durch Text wird ein Punkt zur benachbarten Bahnlinie aufgenommen.

Beschluss:

„Die Planzeichnung wird berichtigt und die für Bahnzwecke gewidmete Fläche wird als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Die Verkehrsfläche wird so angepasst, dass der Anschluss der neuen Erschließungsstraße an die Bahnhofstraße leicht nach Süden zu Lasten der Parzelle 1 verschwenkt wird.

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unter D. Hinweise durch Text wird ein Punkt zur benachbarten Bahnlinie aufgenommen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 19

dafür: 19

dagegen: 0

4. DB Station und Service AG, Schreiben vom 29.04.2020

„Die DB Station & Service AG ist als unmittelbarer Nachbar in diesem Verfahren betroffen. Bitte beachten Sie, dass Flächen der DB Station & Service AG nicht zu überplanen und aus dem Bebauungsplan herauszunehmen sind.

Weiter muss gewährleistet sein, dass die Zugänglichkeit der DB S & S nicht eingeschränkt wird. Auch nach Abschluss der Arbeiten, wenn der Endzustand erreicht wurde.

Alle Mindestdurchgangsbreiten müssen eingehalten werden. Eingriffe in die Anlagen der DB S&S benötigen eine vorherige Ist-Aufnahme, wenn Leitungen und Kanäle betroffen sein sollten, müssten diese vorab mit einer Kamera befahren werden.

Anbei übersenden wir Ihnen die uns vorliegenden Kanallagepläne. Kanalanlagen der DB Station & Service AG sind nicht betroffen, jedoch leiten wir mit unseren Kanalanlagen in die der Gemeinde das Regenwasser ein. Dies muss zu jeder Zeit weiterhin gewährleistet sein. Der DB Station & Service AG dürfen aus dieser Maßnahme keine Kosten entstehen.“

Empfehlung an den Gemeinderat:

Hierzu wird auf die vorangegangene Abwägung zur Stellungnahme der Deutschen Bahn, Immobilien verwiesen. Die gewidmete Bahnfläche wird entsprechend dargestellt und nicht überplant. Alle weiteren Hinweise werden berücksichtigt. Die Einleitung in die gemeindlichen Kanalanlagen wird weiterhin gewährleistet.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird berichtigt und die für Bahnzwecke gewidmete Fläche wird als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.“



Abstimmungsergebnis: anwesend: 19

dafür: 19

dagegen: 0

5. Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 23.03.2020

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 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

Hinweis:

Gemeinderatsmitglied Matthias Rager nimmt ab TOP 5 Nr. 5 um 20:05 Uhr an der Sitzung teil.

6. Eisenbahn-Bundesamt, Fachbereich Planfeststellung, Schreiben vom 25.03.2020

„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 o.g. Bauleitplanung berührt. Insofern werden folgende Hinweise gegeben.

Das Flurstück 148/35 bei dem es sich um eine Eisenbahnbetriebsanlage handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt unterliegt, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans (ausweislich der Stellungnahme der DB).

Im Bebauungsplan ist das Flurstück demnach als Eisenbahnbetriebsanlage zu kennzeichnen. Dies muss ausdrücklich als "Fläche besonderer Zweckbestimmung (Bahnfläche/Eisenbahnbetriebsanlage)" erfolgen und lila gekennzeichnet werden. Eine Ausweisung als "Verkehrsfläche" ist hierfür nicht ausreichend.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Eine Auskunft, ob Flurstücke "eisenbahnrechtlich gewidmet" sind bzw. dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterliegen, ist dem Eisenbahn-Bundesamt grundsätzlich nicht möglich, da hier keine Pläne oder Register vorhanden sind, in der die Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes verzeichnet sind. Nähere Auskünfte hierzu kann nur - die bereits von Ihnen beteiligte Deutsche Bahn AG - erteilen.

Im vorliegenden Fall wurde jedoch ein Planfeststellungsbeschluss für das Bauvorhaben "NBS/ABS Nürnberg - Ingolstadt - München, Ausbaumaßnahmen im Bereich Röhmoos, Planungsabschnitt 62 M der Ausbaustrecke Ingolstadt - München (Strecken-Nr. 5501), Bahn-km 29,006 - 25,700" vom 27.10.1999 (Az: 1013 Pap (5501 - 62 M)) ermittelt, in dem u.a. der Umbau bzw. der Neubau von P&R-Anlagen am Bf Röhmoos Gegenstand war. Weiter wurde in einem Planänderungsbeschluss vom 23.05.2001 (Az. 61112/61130 Paä (5501-62M/1)) zu o.g. Planfeststellungsbeschluss eine (nordöstliche) Erweiterung des P & R - Platzes am Bahnhof Röhmoos planfestgestellt. Im Übrigen sind die Immissionen aus der bestehenden Bahnstrecke im Bebauungsplan zu berücksichtigen und entsprechende Schutzvorkehrungen gegen Lärmimmissionen festzusetzen.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München wurde von Ihnen bereits am Verfahren beteiligt.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Hierzu wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Deutschen Bahn, Immobilien verwiesen. Die gewidmete Bahnfläche wird entsprechend dargestellt und nicht überplant. Alle weiteren Hinweise werden berücksichtigt. Die Lärmimmissionen sind in der schalltechnischen Untersuchung des IB Kottermair GmbH berücksichtigt worden.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird berichtigt und die für Bahnzwecke gewidmete Fläche wird als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

7. Energienetze Bayern GmbH, Schreiben vom 17.03.2020

„Mit Schreiben vom 09.03.2020 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch über die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes Am Bücherlweiher informiert.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb unseres Versorgungsbereiches. Unsere Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt. Bei Bedarf können wir das baugebiet mit Erdgas versorgen. Bitte das Merkblatt (Schutzanweisung) beachten.“



Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Hinweis auf die Möglichkeit der Versorgung wird zu Kenntnis genommen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

8. Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 28.05.2019

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände. Es wird gebeten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen und folgende Hinweise zu beachten:

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben: 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 ausreichende 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. Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden. Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Hinweis: Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen

(Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.



Flächen der Feuerwehr

Bei den Flächen des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14090“ unter allen Umständen eingehalten wird. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Objekt. Sollten auf der öffentlichen Verkehrsfläche, Aufstellflächen für die Feuerwehr geplant werden, ist die RAST 06 einzuhalten.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die allgemeinen Hinweise zur Löschwasserversorgung und zu den Aufstellflächen für die Feuerwehr werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen zum Ausbau bzw. zu den einzelnen Objekten berücksichtigt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

9. Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange, Schreiben vom 20.03.2020

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. Rechtsgrundlage:

Immissionsschutz:

Aus planerischer Sicht sollte geprüft werden, ob ein Flächentausch (Supermarkt nach Norden / Parkplatz nach Süden) nicht die immissionsschutzrechtliche Situation verbessern würde.

Zudem würde der derzeit zentral gelegene Parkplatz u.U. in den Nachtstunden durch ungenehmigte Nutzungen zu weiteren Emissionsquellen führen und müsste eingezäunt und nach den Betriebszeiten abgesperrt werden.

Der Supermarkt hingegen könnte mit seinem Baukörper jedoch in der getauschten Lage die Emissionen des Parkplatzes zur Wohnbebauung im Norden hin zusätzlich abschotten.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Situierung des Supermarktes im Süden des Sondergebietes ist ein Ergebnis des langjährigen Planungs- und Diskussionsprozesses für die Flächen in der Ortsmitte westlich des Bücherlweiher. Ausschlaggebend für die Anordnung war insbesondere die Vorstellung, dass von der Kreisstraße im Süden aus nicht der große Parkplatz, sondern das sich an den Fuß der Kreisstraße schmiegende und mit einem Gründach versehene Marktgebäude das Bild bestimmen sollte. Auch hat man sich von der unmittelbaren Nachbarschaft der Supermarktstellplatzfläche im Norden zum westlich gelegenen Rathausplatz Synergien versprochen. Die schalltechnische Situation beider Varianten wurden untersucht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz ermöglichen ein Nebeneinander des Supermarktplatzes und der angrenzenden Nutzungen im WA und MU. Die Gemeinde beleibt deshalb bei der gefundenen städtebaulichen Anordnung.



Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

10. Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 20.03.2020

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. Rechtsgrundlage:

C.1.2: Soll im Urbanen Gebiet alles zulässig sein? Um Überprüfung wird gebeten (Beherbergungsbetriebe? Vergnügungsstätten? etc.).

Welche Nutzungen sollen denn im Erdgeschoss zulässig sein? Bisher wurde nur Wohnen ausgeschlossen. Es wäre deshalb grundsätzlich angebracht, sich über die Nutzungsdurchmischung im Urbanen Gebiet Gedanken zu machen und dies zu regeln.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Zu C.1.2: Nach Vorstellung der Gemeinde sollen im MU nur nichtstörende gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Die gemäß § 6a Abs. 3 Ziffer 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sollen deshalb generell ausgeschlossen werden. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist entsprechend zu ergänzen, in der Begründung ist darzulegen, dass dies vor dem Hintergrund erfolgt, eine für die Ortsmitte angemessene Nutzungsmischung zu erhalten.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Änderung bzw. Ergänzungen der Festsetzungen bzw. der Begründung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

C.2.5: Die Überschreitungen der GRZ in einem WA und im MU bis zu 0,8 ist genauer zu definieren. Die Überschreitung bezieht sich wohl auf die Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten und ggf. den Einhausungen sowie Zufahrten. Es wird empfohlen, diese Überschreitungsmöglichkeit genau festzulegen und auch in der Begründung zu erläutern. Die gesetzlichen Grundlagen finden sich in § 1 Abs. 7 BauNVO und § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Für das SO „Einzelhandel“ gilt das gleiche. Grundsätzlich stellt sich hier die Frage, ob oberirdische Parkmöglichkeiten unbedingt notwendig sind oder ob diese nicht auch als Tiefgaragenstellplätze errichtet werden könnten (Hinweis: Flächensparen). In der Begründung ist die Überschreitung der GRZ bis 0,85 zu erläutern.



Empfehlung an den Gemeinderat:

Zu C.2.5: Das zulässige Summenmaß der Versiegelung von 0,8 GRZ für die zentralen Flächen im WA und MU rührt tatsächlich von den notwendigen Tiefgaragen. Angesichts der zentralen Lage bieten sich diese Bereiche vor dem Hintergrund des flächenschonenden Bauens für eine höhere Verdichtung an. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen. Im Bereich des SO stellt sich die Lage wie folgt dar: Im Hinblick auf die Rentabilität des Marktes und die regelmäßig mangelnde Akzeptanz von nicht zu ebener Erde auf Eingangsniveau liegenden Stellplätzen bei einem Markt in ländlich geprägten Kommunen wurde der gewählten Stellplatzanordnung der Vorzug gegeben, zumal man sich damit auch die Möglichkeit anderer Nutzungen im Zusammenhang mit den benachbarten öffentlichen Flächen offenhalten wollte. Um nicht noch mehr Fläche in Anspruch nehmen zu müssen, wurde die zulässige Versiegelung des ohnehin schon stark belasteten Bereichs auf 0,85 GRZ erhöht. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Änderung der Begründung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

C.8.4: Bei den Festsetzungen zum Bebauungsplan gilt der Grundsatz der Normenklarheit. Die Ausführung „nicht grelle Farbtöne“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und entspricht nicht dem o.g. Grundsatz. Um entsprechende Korrektur wird gebeten.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Zu C.8.4. Die Festsetzung wird gestrichen.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Änderung der Festsetzung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

C.14: Was ist mit dem Gewerbelärm auf der MU-Fläche? Auch hier müssen Regelungen getroffen werden.

Begründung S. 13, Sonstige Festsetzungen: Es gibt keinen Art. 91 BayBO. Bitte die Vorschrift der aktuellen Gesetzeslage anpassen.

In der Begründung werden Aussagen dazu vermisst, wie die Gemeinde sich die Durchmischung des Urbanes Gebietes vorstellt und welche Nutzungen dort vorgesehen werden.



Weiter sollte auch kurz dargelegt werden, inwieweit die gemeindliche Infrastruktur die wachsende Einwohnerzahl auffangen kann oder ob hier Folgeinvestitionen nötig werden.

Empfehlung an den Gemeinderat:

ZU C.14: Da gewerbliche Nutzungen im Urbanen Gebiet (MU) ebenso verträglich mit darin zulässigen Wohnnutzung sein müssen, können dort in der Regel nur eingeschränkt lärmin-tensive bzw. -relevante Betriebe angesiedelt werden.

Immissionen aus dem westlichen MU (Sektor C) beaufschlagen unterschiedliche Fassadenseiten des Plangebäudes PG9 wie das Sondergebiet. Dann ist aber auch die Vorbelastung durch das SO bereits signifikant geringer und nicht zwingend eine Einschränkung für das MU gegeben. Urbane-Flächen (MU) sind zwangsläufig per se eingeschränkt. Vorsorglich wird das Freistellungsverfahren ausgeschlossen. => Eine Festsetzung i.S. „Freistellungsverfahren im MU ausgeschlossen“ wird ergänzt.

Zur Begründung: Der Schreibfehler auf Seite 13 wird korrigiert, der Hinweis auf örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung auf Art. 81 BayBO bezogen.

Wie in der Begründung bereits dargestellt, ist die Gemeinde Röhrhoos in den vergangenen Jahren unterproportional gewachsen. Das Gebiet am Bücherlweiher wird zudem in Bauabschnitten realisiert. Damit können die Anforderungen für die gemeindliche Infrastruktur verträglich gesteuert werden. Die Begründung wird zum Thema ausführlicher gefasst.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Änderung bzw. Ergänzungen der Festsetzungen bzw. der Begründung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

11. Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 25.03.2020

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. Rechtsgrundlage:

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und der vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmemissionen wurde die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Nr. 6027.1/2018-FB, vom 05.11.2018 erstellt.

Gewerbelärm

Im Bebauungsplan sollen Emissionskontingente zur Regelung der maximal möglichen Lärmemissionen festgesetzt werden. Hierzu wurden die Emissionskontingente sowohl im



Plan als auch in Ziff. 14.1.1 der Festsetzungen aufgeführt. Die im Plan genannten Emissionskontingente weichen jedoch von den in der Festsetzung 14.1.1 und in der schalltechnischen Untersuchung genannten Zahlen um jeweils 2 dB(A) ab. Zur Klarstellung der Kontingenthöhe ist dies zu berichtigen.

Zudem besteht mit der Ermittlung der maximal möglichen Emissionskontingente, wie sie in vorgenannter schalltechnischer Untersuchung vorgenommen wurde, aus fachlicher Sicht kein Einverständnis. Die Höhe der berechneten Kontingente lässt keinerlei weitere Lärmimmissionen zu, die sowohl vom umliegenden Mischgebiet als auch von der geplanten gewerblichen Nutzung des Plangebietes selbst ausgehen. Insbesondere für die nach Ziff. 1.2 der Festsetzungen festgeschriebene gewerbliche Nutzung im urbanen Gebiet verbleibt keinerlei Puffer für mögliche Lärmemissionen, da alleine aufgrund der berechneten Emissionskontingente für den Supermarkt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Plangebäuden 1 bis 6 nahezu ausgeschöpft werden.

Zu den berechneten Emissionskontingenten, die aus den vorgenannten Gründen bereits zu hoch angesetzt sind, sollen zusätzlich noch Zusatzkontingente vergeben werden. D.h. in verschiedene Richtungen darf ausgehend vom Supermarkt zusätzlicher Lärm emittiert werden. Somit wird der für andere Lärmquellen zur Verfügung stehende Lärmpuffer nochmals reduziert. Teilweise sind die Zusatzkontingente für den Betrieb des Supermarktes entsprechend der Berechnungen erforderlich, teilweise jedoch auch nicht (z.B. bei den Zusatzkontingenten A, B und D).

Die Berechnung der Zusatzkontingente für die Richtungssektoren B, C und E wurde zudem ohne Berücksichtigung schutzbedürftiger Wohngebiete im Sektorenbereich ermittelt. Dies kann dazu führen, dass bei Vergabe dieser Zusatzkontingente Überschreitungen im Wohngebiet auftreten.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde auch der vom geplanten Supermarkt ausgehende Lärm prognostiziert. Aus fachlicher Sicht wurden jedoch für diese Prognose nicht alle in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Lärmquellen der „Betriebsbeschreibung Supermarkt“ ausreichend berücksichtigt (z.B. haustechnische Anlagen wie Abluft Backshop, Außenverflüssiger, Kältetechnische Anlage, Be- und Entladetätigkeiten per Hand und mit Elektrostapler). Es kann somit davon ausgegangen werden, dass bei detaillierter Untersuchung des Supermarktbetriebes höhere Beurteilungspegel zu erwarten sind und die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente nicht sicher gewährleistet werden kann. Selbst bei Zugrundelegung der vorliegenden Berechnung treten durch den Supermarktbetrieb Überschreitungen in den Plangebäuden 3, 4 und 6 auf, so dass Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssten. Zudem wäre ein nächtlicher Anlieferverkehr nicht möglich. Entsprechende Festsetzungen sind im vorgelegten Planentwurf nicht enthalten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die vergebenen Emissions- und Zusatzkontingente nicht ausreichen, um die Plangebäude ausreichend vor Lärm zu schützen. Gleichzeitig stehen für weitere gewerbliche Nutzungen im geplanten urbanen Gebiet keine Lärmkontingente mehr zur Verfügung. Die vorgelegten Festsetzungen zum Immissionsschutz reichen nicht aus, um die durch die Planung selbst hervorgerufenen Konflikte zu lösen.



Darüber hinaus ist die schalltechnische Untersuchung aufgrund nicht berücksichtigter Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet in den Sektoren B, C und E nicht abschließend aussagefähig.

Wir empfehlen eine grundlegende Umplanung dahingehend, dass lärmintensive Bereiche wie der Parkplatz und die Anlieferzone des Supermarktes von den schutzbedürftigen Nutzungen (allgemeine Wohngebiete) abgewandt geplant werden. Zudem sollten für weitere gewerbliche Nutzungen Emissionskontingente vorgesehen werden oder zumindest ein ausreichender Lärmpuffer zur Verfügung stehen. Da durch die Vergabe von Zusatzkontingenten der für weitere gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehende Lärmpuffer reduziert wird, empfehlen wir von der Vergabe für Zusatzkontingente abzusehen. Die schalltechnische Untersuchung ist entsprechend nachzubessern.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Zu 1.: Die Planzeichnung ist hinsichtlich der Emissionskontingente tatsächlich falsch und wird entsprechend korrigiert

Zu 2.: Da gewerbliche Nutzungen im Urbanen Gebiet (MU) ebenso verträglich mit darin zulässigen Wohnnutzung sein müssen, können dort in der Regel nur eingeschränkt lärmintensive bzw. -relevante Betriebe angesiedelt werden.

Immissionen aus dem westlichen MU (Sektor C) beaufschlagen unterschiedliche Fassadenseiten des Plangebäudes PG9 wie das Sondergebiet Dann ist aber auch die Vorbelastung durch das SO bereits signifikant geringer und nicht zwingend eine Einschränkung für das MU gegeben.

Urbane-Flächen (MU) sind zwangsläufig per se eingeschränkt. Vorsorglich wird das Freistellungsverfahren ausgeschlossen. => Eine Festsetzung i.S. „Freistellungsverfahren im MU ausgeschlossen“ wird ergänzt.

Zu 3.: Da im Plangebiet keine weiteren gewerblichen Nutzungen nach § 8 BauNVO geplant sind, ist die Ausschöpfung der Orientierungswerte durch die SO-Fläche möglich und grundsätzlich zulässig. U.a. die Parkplatzfrequentierung oder Warenandienung sind in der Regel lärmintensive Teilbereiche eines Lebensmittelmarktes. Weitere Betriebe die zu einer Gesamtimmission beitragen könnten, sind derzeit nicht vorhanden bzw. zu berücksichtigen.

Entlang der Bahnhofstraße befinden sich auch keine geräuschrelevanten Betriebe (Bank, Frisör, Rathaus etc.).

In Zukunft ansiedelnde, lärmrelevante Betriebe sind mit der vorgenommenen Kontingentierung nur eingeschränkt oder nicht möglich.

Grundsätzlich könnten dort, wo die Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm um mehr als 10 dB(A) unterschritten bleiben und Immissionsorte (IO) insoweit nicht im Einwirkbereich des SO liegen, Kontingente und Zusatzsektoren reduziert werden. Diese IO sind dann aber auch bereits mit der vorgenommenen Kontingentierung schon kein Hemmnis für weitere Gewerbe(-entwicklung). Dort, wo die IRW um weniger als 6 dB(A) unterschritten sind, ist eine Reduzierung der Kontingente und Zusatzsektoren nicht möglich. In den Sektoren D, E, F ergäben sich bei Reduzierung des Zusatzkontingents im Tagzeitraum Überschreitungen der Immissionskontingente durch das SO.

Die Ausschöpfung der Emissionskontingente für das Sondergebiet (SO) ist zur Rechts- und Planungssicherheit bzw. künftige Entwicklungen im SO gewollt und zulässig. Eine



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



weitergehende Prüfung, ob und welche Kontingente bzw. Zusatzsektoren, reduzierbar wären, ist nicht erforderlich. Eine ggf. Beschränkung für mögliche, künftige Betriebe wird in Kauf genommen. Die Sektoren A, B, D werden beibehalten. Eine Änderung ist nicht veranlasst

Zu 4.:

Sektor B:

Zum Zeitpunkt der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "Am Bücherlweiher" lag keine konkrete (rechtskräftige) Bauleitplanung für den Bereich südlich der Schönbrenner Str. vor. Mittlerweile wurde hierfür der Bebauungsplan „Röhmoos Blumenstraße“ mit Ausweisung Allgemeines Wohngebiet (WA) zum 08.07.2018 rechtskräftig. Hinsichtlich Verkehrslärms ist dort Grundrissorientierung bzw. passiver Schallschutz festgesetzt. Die zugehörige schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Projekt Nr. 6234.0/2018-FB vom 13.02.2018 weist Beurteilungspegel durch den Lebensmittelmarkt von tagsüber/nachts 9,1 / 17,0 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm aus.

Ein Immissionskonflikt ist nicht zu befürchten. Zum heutigen Zeitpunkt besteht allerdings ein Widerspruch zwischen den beiden Bebauungsplänen, da der Sektor B ein Mischgebiet (MI) zugrunde legt. Zum Einklang der (aktuellen) Festsetzungen und Schutzbedürftigkeiten sollte der Anregung entsprochen werden oder zumindest der Sektor B angepasst werden.

Sektor C:

Bereits am IO4 liegen mit der vorgenommenen Kontingentierung die Immissionskontingente inkl. Zusatzsektor bei tagsüber/nachts mit 55,6 / 40,6 dB(A) (vgl. Anlage 4.3) bereits annähernd im Bereich der Immissionsrichtwerte für WA von 55 / 40 dB(A). Nach Nordwesten schließt zunächst dann das Urbane Gebiet (MU) an, so dass ein weiterer WA-Immissionsort hier nicht zwingend abzu prüfen war. Ein Immissionskonflikt ist nicht zu befürchten.

Sektor E:

An den Plangebäude PG6 und PG9 halten die Immissionskontingente inkl. Zusatzsektor die Immissionsrichtwerte für WA bereits ein (vgl. Anlage 4.3). Die Baugrenze im Sektor E ist gegenüber PG6, PG9 nochmals deutlich nach Norden abgerückt. Ein Immissionskonflikt ist nicht zu befürchten, so dass ein weiterer WA-Immissionsort hier nicht zwingend abzu prüfen war.

Zur Verifizierung der vorgenannten Aussagen sollte der Anregung entsprochen und weitere Immissionsorte konkret abgeprüft werden. Für die Sektoren B, C, E sind weitere Immissionsorte zu berücksichtigen und die schalltechnische Untersuchung zu überarbeiten.

Zum Sondergebiet:

(1) In der schalltechnischen Untersuchung sind alle Emittenten, die in der Betriebsbeschreibung genannt sind, berücksichtigt:

- Außenverflüssiger/Kältetechnik vgl. Kapitel 7.4.5
- Laden per Rollcontainer vgl. Kapitel 7.4.4
- Laden per Elektrostapler vgl. Kapitel 7.4.1

Abluft Backshop oder Ladetätigkeiten per Hand sind nicht immissionsrelevant und vernachlässigbar.

Alle relevanten Emittenten wurden untersucht; Der Betreiber wird nochmalig kontaktiert, um sicherzustellen, dass alle technischen Einrichtungen (Lüftungs-, Klima-, Kälteanlagen) vollumfänglich berücksichtigt sind.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



- (2) Nach DIN 45691 (Kontingentierung) sind Zusatzsektoren auf ganze dB abzurunden. Gemäß Tabelle 3 in Kapitel 6.4 sind insoweit für PG4 und PG6 0,9 dB „verschenkt“. Überschreitungen der Immissionskontingente inkl. Zusatzsektor durch den Lebensmittelmarkt treten nur tagsüber an den Plangebäude PG4 und PG6 in Höhe von bis zu 1,1 dB(A) auf. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bleiben noch eingehalten (vgl. Anlage 4.3). Die Überschreitungen sind insoweit tolerierbar.

Alternative Planungen wurden seitens der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vorgeschlagen, aber seitens Gemeinde, Investor und Betreiber nicht weiterverfolgt. Überschreitungen sind tolerierbar. Eine Änderung ist nicht veranlasst. Der Anregung hinsichtlich Nachanlieferverbot wird entsprochen: In Ziffer 14.1.1 wird eine Festsetzung wie folgt aufgenommen: „Sämtliche Anlieferungen inklusive zugehörigem Fahrverkehr sind auf die Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) zu organisieren.“

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Änderung bzw. Ergänzungen der Planung“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

Verkehrslärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Verkehrslärm ermittelt, der auf das Plangebiet einwirkt. Hierbei wurde die Bahnlinie, die Kreisstraßen DAH 3 und DAH 10, sowie die geplanten Erschließungsstraßen berücksichtigt. Der Berechnung des Straßenverkehrslärms wurden die Verkehrszahlen der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Prof. Dr. Kurzak vom 08.06.2016 zugrunde gelegt.

Die ermittelten Beurteilungspegel sind in den Anlagen 6.1 und 6.2 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Die in Anlage 6.2 dargestellten farblich gekennzeichneten Einstufungen der Pegel hinsichtlich der Beurteilungsgrundlagen DIN 18005 und 16. BImSchV sind größtenteils fehlerhaft.

Nachts sind im allgemeinen Wohngebiet überwiegend Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) zu erwarten, im westlich gelegenen urbanen Gebiet werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 50 dB(A) ebenfalls größtenteils überschritten. Auch die jeweiligen Grenzwerte der 16. BImSchV werden auf den der Bahn zugewandten Gebäudefassaden insbesondere nachts teilweise überschritten. Für das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Verkehrswege sind die Grenzwerte der 16. BImSchV zwar nicht rechtsverbindlich anzuwenden, sie stellen aber insbesondere bei Überschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete ein gewichtiges Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen bzw. ungesunder Wohnverhältnisse dar (siehe Rechtsprechung des BVerwG Az. 4 C 40/87 und 4 A 18/04).



Aus diesem Grund empfehlen wir an den Fassadenseiten mit Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV – unabhängig von Schallschutzfenstern mit mechanischen Belüftungseinrichtungen – an mindestens einem Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Vorbauten, Prallscheiben, Schiebeläden, sog. Hafencity-Fenster etc. festzusetzen. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Für bauliche Maßnahmen gilt dies bei teilgeöffnetem Fenster.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Zum Verkehrslärm:

- (1) Die Darstellung der Gebäudelärmkarte für die Nachtzeit (Anlage 6.2) ist fehlerhaft, d.h. die Einfärbung der Fassadenpunkte; die Pegelwerte sind korrekt. Die Gebäudelärmkarte im Gutachten wird entsprechend der Einwendung korrigiert
- (2) Zusätzliche Maßnahmen bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zur Nachtzeit werden seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde ausdrücklich nur empfohlen, generell ist baulicher und passiver Schallschutz an den Fassaden mit Überschreitungen ausreichend. Festsetzung 14.1.2 ist im Grundsatz ausreichend. Ein Verweis auf Gutachten ist rechtlich mittlerweile unzulässig; In Festsetzung 14.1.2 sind daher die endsprechenden Verweise im Absatz „Grundrissorientierung“ und „Nachweis DIN 4109“ zu streichen und die korrigierten (s.o.) Anlagen 6,1, 6,2 und 7 in die Planzeichnung bzw. Satzung aufzunehmen.

Die DIN 4109-1:2018-01 ist in Bayern nicht eingeführt. In den Technischen Baubestimmungen ist explizit die Version 2016 eingeführt. Festsetzung 14.1.2 wird überarbeitet. (korrigierte) Anlagen 6,1, 6,2 und 7 werden aufgenommen und mit abgebildet. DIN 4109-1/2016-07 bleibt festgesetzt.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Änderung der Festsetzungen bzw. Planung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

Überprüfung des Rechtsanspruchs auf Schallschutz vor Verkehrslärm

Entsprechend Ziff. 3 der Begründung ist im Bereich des Anschlusses an die Kreisstraße DAH 3 im Süden eine neue Linksabbiegespur für den von Westen kommenden Verkehr vorgesehen. Somit liegt nach § 1 Abs. 2 16. BImSchV eine wesentliche Änderung der Staatsstraße DAH 3 vor. Bei der wesentlichen Änderung einer öffentlichen Straße besteht ein Anspruch auf Lärmschutz dann, wenn der von der geänderten Straße ausgehende Verkehrslärm den nach § 2 Abs.1 der 16. BImSchV maßgeblichen Immissionsgrenzwert überschreitet. Dies wurde in der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung nicht untersucht. Somit ist die Untersuchung dahingehend zu ergänzen, dass der von der geänderten Kreisstraße DAH 3 auf die Immissionsorte einwirkende Verkehrslärm ermittelt



wird. Bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen nach der 24. BImSchV festzusetzen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Zur Überprüfung des Rechtsanspruchs auf Schallschutz vor Verkehrslärm

Die neue Abbiegespur stellt zunächst keine wesentliche Änderung i.S §1(2)1 der 16. BImSchV (neuer durchgehender Fahrstreifen) dar, sondern einen erheblichen baulichen Eingriff i.S. Kap. 10 VLärmSchR97. Dieser ist i.S. §1(2)2 der 16. BImSchV wesentlich, wenn die Beurteilungspegel:

- sich um 3 dB(A) erhöhen oder
- 70 / 60 dB(A) tags / nachts erreichen oder
- von 70 / 60 dB(A) tags / nachts weitergehend erhöht werden.

Die geforderte Bewertung ist in der schalltechnischen Untersuchung erfolgt. Gemäß deren Anlage 8.4 ist keines der 3 Kriterien für eine wesentliche Änderung erfüllt. Ein Anspruch auf Lärmschutz wird demnach nicht begründet. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Festsetzungen bzw. der Begründung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

Erschütterungen

Der Abstand der Baugrenze des westlich situierten urbanen Gebietes zur Bahnlinie beträgt entsprechend den Planunterlagen weniger als 50 m. Aus diesem Grund sind die einwirkenden Erschütterungen und der sekundäre Luftschall ausgehend von der Bahnlinie untersuchen zu lassen. Ggf. sind entsprechende Festsetzungen aufzunehmen und die Begründung zu ergänzen.

Achtung: Mit der Änderung/Korrektur der schalltechnischen Untersuchung sind auch Änderungen/Korrekturen im gesamten Planentwurf verbunden und erforderlich!

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm und der 16. BImSchV.

Aus fachlicher Sicht erheben wir Bedenken gegen den Planentwurf, da die durch die Planung hervorgerufenen Konflikte, insbesondere bei den Gewerbelärmemissionen nicht vollumfänglich geprüft wurde. Die Gewerbelärmemissionen des geplanten MU wurden ebenso wenig berücksichtigt wie ggf. vorhandene Vorbelastungen. Die Vergabe von Zusatzkontingenten, durch deren Festsetzung die umgebende Wohnnutzung zusätzlichen Lärmimmissionen ausgesetzt ist, wurde ebenfalls unzureichend geprüft.

Des Weiteren wurde der Rechtsanspruch auf Schallschutz vor Verkehrslärm für die wesentliche Änderung der Kreisstraße DAH 3 nicht ausreichend untersucht.



Die Grenzen der Abwägung bestehen in Überschreitungen der TA Lärm-Immissionsrichtwerte (Gewerbelärm) und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Überprüfung des Rechtsanspruchs auf Schallschutz vor Verkehrslärm) bei der wesentlichen Änderung von Straßen. In beiden Fällen sind ergänzende Untersuchungen und Festsetzungen erforderlich, um feststellen zu können ob Überschreitungen vorliegen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Zu Erschütterungen

Aus gutachterlicher Sicht sind unzulässige Erschütterungsimmissionen unwahrscheinlich. Es kann auf der Basis einer in der neuen Sparkassenfiliale durchgeführten Erschütterungsmessung eine Prognose zur (rechtlichen) Absicherung erstellt werden. Der Anregung wird zur Rechtssicherheit gefolgt. Eine Erschütterungsmessung wird beauftragt.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Erschütterungsmessung wird beauftragt. Daraus resultierende Ergebnisse sind in der Planung zu berücksichtigen bzw. darauf zu verweisen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

12. Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 06.02.2020

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. Rechtsgrundlage:

Für die Ansaaten am Ortsrand ist geeignetes Saatgut aus dem Produktionsraum 8, Ursprungsgebiet 16, für die Pflanzungen nach Möglichkeit autochthone Ware, zumindest jedoch geprüfte Forstware geeigneter Herkunft zu verwenden.

Sollten zu rodende Gehölze sowie das Trafohäuschen noch nicht entfernt worden sein, sind diese insbes. das Trafohaus, nochmals vor Rodung bzw. Anriss auf ggf. vorkommende Arten hin zu kontrollieren. Für die Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sollte unbedingt eine ökologische Bauleitung gefordert werden.

Rechtsgrundlage: § 40 Abs. 1 BNatSchG

Grenzen der Abwägung: § 1 Abs. 7 BauGB

Empfehlung an den Gemeinderat:

Für die Ansaaten am Ortsrand ist unter Punkt C.12.4.5 „autochthones Saatgut, zumindest aber aus süddeutscher Herkunft“ festgesetzt. Die Festsetzung soll durch die Angaben zum Produktionsraum und Ursprungsgebiet des Saatgutes konkretisiert werden.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhrenmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Für die Pflanzungen am Ortsrand ist unter Punkt C.12.4.4 bereits die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial festgesetzt. Diese Festsetzung kann wie folgt ergänzt werden: „Falls einzelne Gehölzarten nicht als autochthone Ware erhältlich sind, ist geprüfte Forstware geeigneter Herkunft zu verwenden“.

Der Hinweis zu den erforderlichen Kontrollen auf ggf. vorkommende Arten vor den Gehölzrodungen und dem Abriss des Trafohauses werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es ist bereits ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

Der Hinweis zu einer ökologischen Bauleitung bei der Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen und soll in der nachfolgenden Ausführungsplanung beachtet werden. Eine Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht veranlasst.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Ergänzung der Festsetzungen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20 dafür: 20 dagegen: 0

13. Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht, Schreiben vom 16.03.2020

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. Rechtsgrundlage:

Die bodenschutzrechtliche Sanierung der Altlasten ist gemäß Ziffer D 7 des Textteils und Ziffer 1.6 der Begründung durchzuführen. Nach Vorlage des Berichts über die Sanierung erfolgt eine Beteiligung der Bodenschutzfachbehörden und die bodenschutzrechtliche Entscheidung über die Entlassung des Areals aus dem Kataster nach Art. 3 BayBodSchG.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20 dafür: 20 dagegen: 0



14. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 05.04.2020

„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 24.02.2017 Stellung genommen und festgestellt, dass für den Lebensmitteleinzelhandel eine maximale Verkaufsfläche von 1200 m² festzusetzen sei (vgl. LEP 5.3.1 Z) und der Bedarf für die Neudarstellung entsprechend begründet werden müsse.

Die Planunterlagen liegen nun erneut vor. Laut Festsetzungen sollen im Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ neben Lagerflächen und Personalräumen ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 m² sowie ein Backshop/Bäckerei mit Ausschank/Café mit einer Nutzfläche von bis zu 150 m² zulässig sein. Die Festsetzungen sind mit dem Ziel LEP 5.3.1 Z vereinbar, wenn der Backshop einen eigenständigen Betrieb darstellt. Andernfalls wären Lebensmittelmarkt und Backshop als gemeinsamer Betrieb zu bewerten, dessen Verkaufsfläche insgesamt maximal 1200 m² betragen darf.

In der Begründung wurden Ausführungen zum Bedarf der Neuausweisung ergänzt, das Plangebiet ist in Bauabschnitte unterteilt. Der vorgesehene Geschößwohnungsbau wird ausdrücklich begrüßt (vgl. LEP 3.1 G).

Die Planungen stehen in der vorliegenden Fassung somit den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen, wenn der Backshop einen eigenständigen Betrieb darstellt.“

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der Backshop wird ein eigenständiger Betrieb sein.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

15. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 29.05.2019

Zu oben genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange ergänzend zu unserem Schreiben vom 22.03.2017 wie folgt Stellung:

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Baugrundgutachten beschreibt die Untergrundverhältnisse für die Versickerung als überwiegend ungünstig. Zudem ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Altlasten nicht erlaubt. Von der Gemeinde ist daher ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu



verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

2. Starkregenrisikovorsorge

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Wir empfehlen daher folgenden Hinweis mit aufzunehmen:

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Empfehlung an den Gemeinderat:

Das Sanierungskonzept sieht einen Bodenaustausch und anschließende Löschung der Flächen aus dem Altlastenkataster vor. Eine Gefährdung des Grundwassers durch Bodenverunreinigungen soll so ausgeschlossen werden. Der Hinweis zum Schutz vor Starkregen wird in die Satzung übernommen.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung. Der Hinweis zum Schutz vor Starkregen wird in die Satzung übernommen“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

16. Gemeinderat Röhmoos

In dem Plangebiet sollte die Möglichkeit zur Schaffung eines öffentlichen Platzes, mit entsprechender Ausgestaltung, geschaffen werden.

Um diverse Synergieeffekte nutzen zu können, sollte dies in dem Bereich des Rathauses, dem Lebensmitteleinzelhandel, und dem Mischgebiet realisiert werden.

Als bestmögliche Planvariante stellt sich dies unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze zum Rathaus dar, gemäß folgender Skizze:



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Dies hat zur Folge, dass dieser Bereich in der Flächenplannutzungsänderung und dem Bebauungsplan entsprechend anzupassen wäre, da dort bisher Stellplätze für Lebensmittelmarkt und Rathaus vorgesehen waren.

Beschluss:

„Der Änderungsbereich ist gemäß der Planskizze für einen öffentlichen Platz entsprechend anzupassen, die Begründung und der Umweltbericht zu überarbeiten.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Anregungen haben vorgebracht (Öffentlichkeit):

Bürger 1, Schreiben vom 05.04.2020

Bürger 2, Schreiben vom 23.04.2020

Bürger 3, Schreiben vom 27.04.2020

Bürger 4, Schreiben vom 28.04.2020

Bürger 5, Schreiben vom 28.04.2020

Bürger 6, Schreiben vom 29.04.2020



Bürger 1, Schreiben vom 05.04.2020

Wie vielleicht den meisten bekannt ist, bin ich ein großer Befürworter zur Schaffung eines öffentlichen Bürgerhauses. Bisweilen wurde ich mit meinen Nachfragen immer vertröstet, daß ein Bürgerhaus rund 5 Mio. € kosten würde und für die „wenige“ Nutzung es dem Steuerzahler nicht zumutbar ist solch eine hohe Investition zu tätigen.

Viele Parteien haben in Ihren Wahlprogrammen zur vergangenen Kommunalwahl auch Werbung damit betrieben sich für ein Bürgerhaus einzusetzen. Auch ich bin nach wie vor davon überzeugt, daß in einer wachsenden Gemeinde mit heute rund 6500 Einwohnern, in einem der bundesweit reichsten Einzugsgebiete im Speckgürtel von München, solch eine Möglichkeit geschaffen werden muß!

Ich bin der Meinung, daß sich mit meiner Idee eine kostengünstige Möglichkeit bietet den Bau eines Bürgerhauses zu realisieren:

Im Bebauungsplan „Röhrmoos - Am Bücherlweiher“ wird ja ein großer Supermarkt realisiert. Die Wandhöhe dieses Marktes liegt laut Plan bei 4,70m. Alle umgebenden Baukörper sind mehrgeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von 8,85m und damit mehr als 4m höher!



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhrenmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Meine Idee wäre den geplanten Supermarkt um ein komplettes Stockwerk höher zu bauen und hier die Schaffung eines Bürgerhauses zu realisieren.

Wohlwissend, daß hier bauliche Maßnahmen zur Schaffung von zweiten Rettungswegen, barrierefreie Zugangsmöglichkeiten und auch die Statik und Bauweise des Gebäudes sowie die bestehenden Verträge mit dem Bauträger diskutiert werden müssen, überwiegen doch in meinen Augen die Vorteile:

Der „aufgestockte“ Supermarkt würde sich noch immer in die umliegende Bebauung einfügen. Die ursprüngliche Idee des Planers einen „Torcharakter“ für die Röhrenmooser Ortsmitte zu realisieren wäre mit einem höheren Gebäude und dem fast gegenüberliegenden Neubau für das altersgerechte Wohnen absolut gegeben.

Ein benötigter Parkplatz in ausreichender Größe ist vorhanden.

Die Infrastruktur für die Nutzung des Bürgerhauses könnte durch den darunterliegenden Supermarkt und dem angrenzenden oder zugehörigen Café wenn gewünscht sichergestellt werden.

Die Fläche des Marktes ist gut ausreichend zur Schaffung eines großen Saales mit zugehörigen Nebenräumen.

Die Lage ist zentral, mit fußläufig erreichbarem S-Bahn Anschluß. Das ist die ideale Voraussetzung für viele Arten von Veranstaltungen.

Die Baukosten könnten extrem niedrig gehalten werden, weil die gesamte Infrastruktur schon vorhanden ist.

In Hinblick auf die doch rege Nachfrage für Veranstaltungen im Pfarrheim, und die geduldete Nutzung hinsichtlich des Brandschutzes aufgrund des Bestandschutzes, möchte ich nochmal klar auf die Notwendigkeit eines Bürgerhauses aufmerksam machen, bevor es gar keine Räumlichkeiten mehr in Röhrenmoos gibt.

Ich wünsche mir für Röhrenmoos, daß hoffentlich schon bald wieder kulturelle Veranstaltungen aller Art möglich sind, die heute mangels Räumlichkeiten nicht mehr stattfinden können.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Bei dem geplanten Supermarkt handelt es sich um ein privates Bauvorhaben. Seitens der Gemeinde besteht kein Zugriff auf die Flächen. Und so günstig der Standort für eine weitergehende Nutzung scheinen mag, so wirft – eine entsprechende Bereitschaft des Eigentümers vorausgesetzt - die vorgeschlagene enge Verzahnung der privaten und öffentlichen Nutzung eine Vielzahl von eigentums- und haftungsrechtlichen Fragen auf, von einer derzeit mangelnden Finanzierbarkeit ganz abgesehen. Tatsächlich dürfte sich gerade die vom Einwender aufgeführte mögliche Doppelnutzung von Stellplätzen (die übrigens erst nach Geschäftsschluss zur Verfügung stehen könnten) nicht realisieren lassen. Bei einer Versammlungsstätte sind insbesondere die von den an- und abfahrenden Besuchern ausgehenden Lärmemissionen entscheidend. Angesichts der unmittelbaren Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohn- und gemischten Bauflächen ist eine Parkplatznutzung innerhalb der Ruhezeiten (22:00 bis 6:00 Uhr) kaum vorstellbar. Damit wäre ein Bürgerhaus bestenfalls im Rahmen der sog. „seltenen Ereignisse“ gem. TA Lärm (max. 10 pro Jahr) nutzbar.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhrmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Die Gemeinde bleibt deshalb bei der in einem langen Planungsprozess gefundenen städtebaulichen Lösung.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0



Bürger 2, Schreiben vom 23.04.2020

Betr.: Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Bücherlweiher“

Zum ausgelegten Bebauungsplan erhebe ich folgende Einwendungen:

Einwendung 1: Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte (Punkt C 5)

Die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten je Doppelhaushälfte ist auf 2 zu erhöhen.

Begründung:

Die Belegung der Doppelhaushälften mit nur 1 WE ist nicht zeitgemäß. Ein Haus mit 100 m² Wohnfläche oder noch mehr ist für Familien mit Kindern sinnvoll, aber, wenn die Kinder ausgezogen sind, für die Eltern oft zu groß. Angesichts der allgemeinen Wohnraumknappheit sind deshalb 2 separate Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zuzulassen, so dass zum Beispiel das obere Stockwerk vermietet oder von erwachsenen Kindern oder alleinstehenden Großeltern als separate Wohnung genutzt werden kann. Die Stellplatzregelung ist gegebenenfalls anzupassen. Angesichts der Nähe zum S-Bahnhof ist dabei maximal 1 PKW pro Wohneinheit zugrunde zu legen. Auf den Zweit- oder gar Drittwagen kann man in dieser Wohnlage wirklich gut verzichten.

Einwendung 2: Dachneigung der Doppelhaushälften

Die maximal zulässige Dachneigung der Doppelhaushälften ist auf 45 Grad zu erhöhen.

Begründung:

Die derzeit vorgesehene Dachneigung von 30 Grad schränkt den möglichen Wohnraum je Doppelhaushälfte unnötig ein. Ein steileres Dach bietet die Möglichkeit, zum Beispiel eine Einliegerwohnung, etwa für erwachsene Kinder oder alleinstehende Großeltern, unter dem Dach zu schaffen. Alternativ lassen sich Arbeitsräume – Stichwort Home Office – besser unter dem Dach unterbringen. Nicht zuletzt bieten steilere Dächer bessere Voraussetzungen für die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie. Aus städtebaulicher Sicht spricht angesichts der Nachbarschaft zu dreigeschossigen Häusern nichts gegen eine Anhebung der maximalen Firsthöhe der Doppelhaushälften.

Einwendung 3: Verkehrsberuhigte Bereiche

Die beiden ringförmigen Wohnstraßen sollen die baulichen Voraussetzungen für verkehrsberuhigte Bereiche gemäß StVO erfüllen. Dies soll im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Begründung:

Verkehrsberuhigte Bereiche bieten erhöhte Sicherheit für spielende Kinder und mehr Lebensqualität durch geringeren Straßenlärm wegen langsamerer Autos. Sie steigern somit die Attraktivität des Wohngebiets. Es handelt sich hier um Straßen, die „nur von sehr geringem Verkehr frequentiert werden“ und die „über eine überwiegende Aufenthaltsfunktion verfügen“, wie es die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) für verkehrsberuhigte Bereiche verlangt.

Einwendung 4: Fuß- und Radwege

Auf der gesamten Sammelstraße ist eine durchgehende, sichere Rad- und Fußwegeverbindung einzuplanen. Ihre genaue Lage (linke oder rechte Straßenseite oder beide, kombinierter Fuß-/Radweg oder nur Fuß- bzw. nur Radweg) ist in der Planzeichnung sowie im Textdokument kenntlich zu machen. Das gleiche gilt für den „die Kreisstraße begleitenden Fuß- und Radweg“.

Begründung:

Eine zukunftstaugliche Verkehrsplanung räumt Fußgängern und Radfahrern gleiche Rechte wie Autofahrern ein. Im vorliegenden Bebauungsplan ist weder in der Planzeichnung noch im Textdokument ersichtlich, ob und wo auf der Sammelstraße Fuß-/Radwege geplant sind. Im Dokument „Begründung“ ist zwar auf Seite 7 „ein die Kreisstraße begleitender neuer Fuß- und Radweg im Süden sowie eine weitere Fuß- und Radwegverbindung von der Bahnhofstraße zum Bücherlweiher in der Mitte des Planungsgebiets“ eingezeichnet. In der Planzeichnung sind



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



aber, abgesehen von den wenigen orange/weiß schraffierten reinen Fuß-/Radwegen, lediglich „öffentliche Verkehrsflächen“ markiert.

Einwendung 5: Zeitgemäße Fahrrad-„Parkplätze“

Es sollen hochwertige „Parkplätze“ für Fahrräder am Spielplatz und vor dem geplanten Supermarkt geschaffen werden. Diese müssen ein beschädigungsfreies, seitliches Anlehnen des Rads ermöglichen, um die Reifen zu schonen, einen ordentlichen Fixpunkt zum Anketten des Rades bieten – und ausreichend Platz außen herum, um gefahrlos auf- und absteigen zu können.

Begründung:

Nicht nur Autos brauchen Parkplätze. Herkömmliche Fahrradständer schützen nicht ausreichend vor Diebstahl und erweisen sich zudem oft als „Felgenkiller“. Bewährt haben sich die Radständer-Modelle vor dem Röhmooser Rathaus. Solche Fahrradständer müssen vorgeschrieben werden, denn Ladenbesitzer beschränken sich erfahrungsgemäß auf Billiglösungen.

Einwendung 6: Ladesäulen für E-Autos

An jeder der Parkbuchten mit 8 oder mehr Plätzen soll eine Ladesäule mit 2 Ladepunkten für Zero-Emission- oder Low-Emission-Fahrzeuge installiert werden. Mindestens jedoch müssen 5% der öffentlichen Parkplätze eine Strom-Lademöglichkeit bekommen. Diese Parkplätze müssen auch entsprechend beschildert und für entsprechende Fahrzeuge freigehalten werden.

Begründung:

Aspekte der Mobilitätswende müssen im neuen Baugebiet abgebildet werden. In Zukunft ist mit einer erheblich größeren Zahl an batteriebetriebenen Fahrzeugen zu rechnen, die voraussichtlich nicht alle auf Privatgrundstücken geladen werden können. Auch Gästen, die auf E-Mobilität setzen, muss eine Lademöglichkeit eingeräumt werden. Die Ladesäulen sind förderbar nach der „Förderrichtlinie Elektromobilität“ des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) und durch das „Bayerische Förderprogramm Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Bayern“.

Einwendung 7: E-Bike-Tankstelle

Am Parkplatzblock an der Bahnhofstraße, westlich neben „HsNr. 4“, soll eine E-Bike-Tankstelle installiert werden.

Begründung:

Dank der Bahnhofsnähe kommt eine solche Ladestation Touristen wie auch Pendlern zugute. Diese E-Bike-Tankstellen werden auch vom Tourismusverband Dachauer Land propagiert (www.tourismus-dachauer-land.de/rad-und-wanderwege/rund-ums-rad/e-bike-tankstellen.html) und sind schon in etlichen Gemeinden im Landkreis Dachau vorhanden. Sie werden von örtlichen Banken gefördert.

Einwendung 8: Insektenfreundliche Straßenbeleuchtung (Punkt D 4)

Für die Straßenbeleuchtung sind nur LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden. Dies muss im Bebauungsplan im Abschnitt C. „Festsetzungen durch Text“ fest vorgeschrieben werden – nicht nur als Empfehlung wie unter D 4.

Begründung:

Falsche Straßenbeleuchtung mit hohem UV-Anteil kann den Fluginsekten enorm schaden. Das Bundesamt für Naturschutz fordert, kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) als Außenbeleuchtung zu vermeiden. Fördermöglichkeiten bieten zum Beispiel das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie oder das Bundesumweltministerium („LED-Förderung für Kommunen 2019 2022“).

Empfehlung an den Gemeinderat:

Zu 1.: Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten erfolgte nicht zuletzt vor dem Hintergrund einer Vermeidung zusätzlichen Verkehrs. Die öffentlichen Stellplätze sind begrenzt. Die Annahme, dass wegen der Bahnhofsnähe weniger PKW notwendig wären, deckt sich leider nicht mit der Lebenswirklichkeit. Die Gemeinde bleibt bei der Festsetzung.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 13

dagegen: 8



Empfehlung an den Gemeinderat:

Zu 2.: Die Dachneigung – sie entspricht im Übrigen derjenigen aus anderen Bebauungsplänen jüngerer Zeit im Gemeindegebiet – ermöglicht zusammen mit der relativ großen zulässigen Wandhöhe ausreichend große und gut nutzbare Wohnhäuser.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20 dafür: 13 dagegen: 7

Empfehlung an den Gemeinderat:

Zu 3.: Die durch den Bebauungsplan vorgegebenen Straßenbreiten sowie die vorgeschlagene Aufteilung lassen eine Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich grundsätzlich zu. Tatsächlich ist aber die Verbindung von der Schönbrunner- zur Bahnhofstraße als Sammelstraße dafür wohl nicht geeignet, während in den nördlichen Erschließungsstraßen mit einem so geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, dass es sich faktisch um einen verkehrsberuhigten Bereich handelt. Im zentralen und nördlichen Bereich sollen aber separate Fußwege zum Kindergarten und zum öffentlichen Grün (Kinderspielplatz) in jedem Fall gesichert bleiben. Aus Sicht der Gemeinde ist die formale Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich jedoch nicht notwendig.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20 dafür: 15 dagegen: 5

Empfehlung an den Gemeinderat:

Zu 4.: Die Detailausbildung der öffentlichen Straßen erfolgt bei der Objektplanung. Sie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20 dafür: 20 dagegen: 0



Empfehlung an den Gemeinderat:

Zu 5.: Die Ausführung von Fahrradabstellplätzen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20 dafür: 20 dagegen: 0

Empfehlung an den Gemeinderat:

Zu 6.: Im Rahmen des Bebauungsplans M 1:1000 ist die Lage von Ladesäulen für E-Autos nicht festzulegen. Sie muss – wenn gewünscht bei der Ausführungsplanung definiert werden.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20 dafür: 20 dagegen: 0

Empfehlung an den Gemeinderat:

Zu 7.: Dies gilt in gleicher Weise auch für eine mögliche E-Bike-Tankstelle.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20 dafür: 20 dagegen: 0

Empfehlung an den Gemeinderat:

Zu 8.: Damit eine insektenfreundliche Beleuchtung erreicht wird, ist folgende Festsetzung aufzunehmen:

Für die Außen- und Straßenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhrhoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung wird die Festsetzung für eine insektenfreundliche Außen- bzw. Straßenbeleuchtung aufgenommen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

Bürger 3, Schreiben vom 27.04.2020

Einwendung 1: Fußweg im Grünstreifen

Der Grünstreifen im Osten, Norden und Süden soll mit einem Fußweg (für Alle nutzbar, eben und für Rollstuhl- und Rollatornutzer erschütterungsarm berollbar) in einer Breite(als Vorschlag 2m) angelegt werden, in der zwei Kinderwagen oder Rollstuhlfahrer ohne Problem aneinander vorbeifahren können. Außerdem sollen Ruhebänke aufgestellt werden in entsprechendem Abstand, damit ältere, kranke und gehbehinderte Menschen adäquate Pausen einlegen können.

Begründung: Wohnungsnahe Bewegungsmöglichkeiten innerhalb einer Siedlung steigern deren Attraktivität. Ähnlich dem schon vorhandenen Weg Richtung Sportplatz Röhrhoos und südlich der Stögnstraße bietet ein Weg durch die Grünflächen für die Menschen der Siedlung und aus anderen Ortsteilen diese Gelegenheit. Gleichzeitig fördert es die sozialen Kontakte und damit einen Zusammenhalt in der Nachbarschaft. In der Zeit um Corona zeigt es sich, wie wichtig es ist, die Wohnstätte ortsnah nicht zu verlassen. Außerdem verhindert ein ordentlich angelegter Weg die „wilde“ Entstehung eines Trampelpfades.

Einwendung 2: Parkplatzverkleinerung und Supermarktbauweise

Seit langer Zeit wurde im Gemeinderat darüber beraten in Röhrhoos ein NEUES ZENTRUM zu schaffen, welches der Ort nicht hat. Dies wurde mit dem jetzigen Vorschlag der Gemeinde allerdings komplett verworfen. Röhrhoos könnte sich mit diesem Baugebiet als innovativer, moderner Ort darstellen und für seine Bürger zum Wohnen in der neugestalteten Siedlung attraktiv werden. Es gäbe die Möglichkeit an der Stelle des Supermarktparkplatzes dies zu verändern.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Der Supermarkt soll in Stelzenbauweise, ebenerdig oder tiefergelegt, gebaut werden, um einen Teil des Parkplatzes unter den Supermarkt zu bringen und dadurch die versiegelte Außenparkplatzfläche zu halbieren. Das macht den Supermarkt unmerklich höher als die Gebäude der an der Kreisstraße gegenüberliegenden Wohnanlage. Der Supermarkteingang und der direkte Freiraum sollen einladend, fußgänger- und fahrradfahrerfreundlich gestaltet sein, z.B. durch gutes und sicheres Erreichen, qualitativ hochwertige Fahrradstände und Sitzmöglichkeiten/Freisitz mit Grünfläche oder Brunnen und eventl. Mit Erstellung eines Calisthenicparks zur Bewegung.

Die Mehrfachnutzung des (Außen-)parkplatzes z.B. für Veranstaltungen soll möglich sein. Das wäre eine in der heutigen Zeit innovative Idee, die die neue Siedlung zusätzlich attraktiv machen würde.

Begründung: Durch die Verlagerung der Parkplätze unter den Supermarkt wird in erster Linie Raum für einen öffentlichen Begegnungsort im Herzen der Gemeinde geschaffen. Zudem reduziert man den Anteil an versiegelter Fläche erheblich (siehe Koalitionsvertrag des Freistaates Bayern von 2018-2023: „Wir wollen den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft senken.“) Die bisherige Planung beinhaltet eine rudimentäre Gestaltung des Freiraumes (Parkplatzes) mit einem hohen Versiegelungsgrad.

Im Anhang sind einige Bildbeispiele von Supermärkten gegeben, wie M-Preis in Österreich Architektur umsetzt.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Zu 1.: Die Ausbildung der Wege in den öffentlichen Grünbereichen wird Gegenstand einer künftigen Ausbauplanung. Sie ist nicht im Bebauungsplan zu regeln. Es ist festzuhalten, dass im Süden begleitend zur Kreisstraße ein Fuß- und Radweg in der Planzeichnung, (ebenso wie auch im zentralen Bereich zwischen Bahnhofstraße und Bücherlweiher) bereits festgesetzt ist. In den schmalen und teilweise geböschten öffentlichen Eingrünungsstreifen im Norden und Nordosten ist eine Wegeführung aufgrund der geringen Breite und teilweise deutlichen Neigung der Flächen sowie der erforderlichen Mindestabstände von Pflanzungen zu den neuen privaten Grundstücksgrenzen und zu den außerhalb angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht möglich. Diese Grünstreifen sind vorrangig für die Ortsrandeingrünung und für die Höhenangleichung des Geländes erforderlich.

Zu 2.: Im Ergebnis der Abstimmung zwischen Gemeinde und Eigentümer wurde das Konzept des sich an den Fuß der Kreisstraße schmiegenden und mit einem Gründach versehenen Marktgebäudes entwickelt. Aus Sicht der Gemeinde ist eine Neuverhandlung kaum gerechtfertigt, wäre doch der durch eine Aufständigung erzielbare Gewinn nur überschaubar. Es ist zu befürchten, dass hier angesichts der Größe des Marktes ein tendenziell dunkler und wenig attraktiver Außenraum entstehen würde. Bei dem Supermarkt handelt es sich um ein privates Vorhaben. Es ist zweifelhaft, ob der Mittelaufwand für einen Erwerb eventuell freibleibender Grundstücksbereiche durch die Gemeinde in einem angemessenen Verhältnis steht zu dem erzielbaren Mehrwert für die Allgemeinheit.

Durch die Planänderung wird ein öffentlicher Platz geschaffen. Siehe hierzu Ordnungsnummer 16 bei den Trägern öffentliche Belange.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhrenmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

Bürger 4, Schreiben vom 28.04.2020

Zum ausgelegten Bebauungsplan erhebe ich folgende Einwendung:

Einwendung zu Punkt C 12.1.1 „Gärtnerische Gestaltung“ der nicht überbauten Fläche der privaten Baugrundstücke:

Im Bebauungsplan ist der Begriff der „gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten“ unter Punkt C 12.1.1 zu präzisieren.

Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, wie in C 10.5 beschrieben

Die übrigen nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen, soweit nicht als Wege, Sitzplätze, Terrassenflächen, PKW-Stellplatzflächen notwendig, wie zum Beispiel Vorgärten und Gärten sind mit Pflanzen zu begrünen, dabei sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Pflanzen und Gehölzarten zu verwenden.
Nicht zulässig sind insbesondere geschotterte Steingärten.

Eine Empfehlung für das Ansäen/Anpflanzen von insekten- und vogelförderlichen Pflanzen soll aufgenommen werden.

Begründung:

In dem neuen Wohngebiet sollen sich Menschen, Tiere und Pflanzen wohlfühlen.

Die derzeitige Fassung mit „gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten“ lässt zu viele nicht naturnahe und umweltschädliche Gestaltungsmöglichkeiten zu.

Es ist sicherzustellen, dass keine geschotterten Steingärten entstehen, oder wie kürzlich in der Sendung „Quer“ gezeigt wurde, dass allen Ernstes Kunstrasen verlegt wurde, der als Begrünung durchgegangen ist. Ein solches soll mit klaren Festlegungen unterbunden werden. In Erlangen wurde zum Beispiel eine Freiflächengestaltungssatzung erstellt und darauf Bezug genommen (Freiflaechengestaltungssatzung_Erlangen.pdf)

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Anlage von geschotterten Steingärten und versiegelten Flächen im Außenbereich sowie die Verwendung von Kunst- und Hybridrasen auch auf privaten Flächen nehmen tatsächlich deutlich zu. In Anbetracht der negativen Auswirkungen des Klimawandels und des Artensterbens ist diese Entwicklung kritisch zu sehen. Auf den genannten Flächen erfolgt eine starke Aufheizung an warmen Tagen, die Versickerung von Niederschlagswasser wird reduziert, oberflächlicher Ablauf und die Gefahr von Überschwemmungen erhöht. Wohngebiete mit wenig Siedlungsgrün bieten daneben kaum Lebensraum für Bienen, andere Insekten, Vögel und weitere Tiere.

Daher wird vorgeschlagen, die Festsetzung C 12.1.1 wie folgt anzupassen:



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhrenmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



„Die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Wege, Sitzplätze, Terrassenflächen, Pkw-Stellplatzflächen oder Garagenzufahrten angelegt sind, als Vegetationsflächen anzulegen, d. h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Nicht zulässig sind reine Schotterflächen mit einem Pflanzendeckungsgrad unter 50%. Nicht zulässig ist die Verwendung von Kunst- oder Hybridrasen.“

Im Bebauungsplan sind bereits verschiedene Festsetzungen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und zu wasserdurchlässigen Belägen enthalten. Weitergehende Festsetzungen zur Beschränkung von Wegen und Zufahrten auf den privaten Flächen sind daher nicht erforderlich.

Die Anregungen zur Verwendung von heimischen und nach Möglichkeit insekten- und vogelförderlichen Pflanzen auch auf den privaten Flächen kann als zusätzlicher textlicher Hinweis aufgenommen werden.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgt eine Ergänzung der Festsetzungen und der Hinweise der Planung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhrhoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Bürger 5, Schreiben vom 28.04.2020

Die Installation von Photovoltaikanlagen soll unter Beachtung des Abwägungsgebots, der örtlichen Situation, Eignung, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit durch Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB auf allen Gebäuden festgesetzt werden.

Begründung:

Mit der lokalen Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien kann u. a. ein Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzziele, zur Verringerung der „Importabhängigkeit“ bei Energie und zur Netzentlastung geleistet werden. Zudem werden dadurch Energieversorgungs- und Energiepreisisiken reduziert.

Die verfügbaren Potenziale in Röhrhoos Strom aus erneuerbaren Energien zu gewinnen, sind stark begrenzt. Wasserkraft und Geothermie scheiden aus. Windkraft steht ebenfalls nicht zur Verfügung. Eine Erhöhung der Strommengen aus Biogas ist gleichfalls nicht absehbar. Lediglich in der Photovoltaik (PV) liegt noch ein großes, einfach nutzbares Potenzial, um Strom lokal zu produzieren.

Die Gemeinde hat jetzt die Chance, einen wichtigen Schritt in Richtung Klimaschutz zu gehen. Klimaschutz ist nicht verhandelbar und wird mit zunehmender Zeit immer notwendiger und teurer.

Am 30.7.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. In den Bestimmungen über die Bauleitplanung wird auf den Klimaschutz und Klimawandel Bezug genommen. Die „Klimaschutzklausel“ in § 1 Abs. 5 BauGB wurde neu gefasst und eine spezielle Klimaschutzklausel für die Bauleitplanung in § 1 a Abs. 5 BauGB eingefügt. Darüber hinaus wurde die Möglichkeit nach § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB zur Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen im Bebauungsplan für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, um „technische Maßnahmen“ erweitert, was die Festsetzbarkeit von PV-Anlagen durch Bebauungspläne ermöglicht.

In Ortssatzungen können also für definierte Gebiete energetische Maßnahmen festgesetzt werden: Festsetzung von Gebieten, in denen an Gebäuden und für sonstige zu bestimmende bauliche Anlagen technische Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes verbindlich geregelt werden (z. B. Solarzellen auf Dächern).

Dabei sind in jedem Einzelfall die örtliche Situation, die Abwägung privater und öffentlicher Belange, Prüfung von Geeignetheit, Erforderlichkeit, Durchführbarkeit und Verhältnismäßigkeit zu überprüfen.

Die Pflicht zur Installation einer PV-Anlage kann entfallen, sofern die Pflichten aus dem EEWärmeG vollständig über eine Solarthermieanlage auf dem Dach des Gebäudes erfüllt werden. Die Nachweisführung obliegt der Bauherrin bzw. dem Bauherrn.

Beispiele:

- Tübingen: Dort kann die Fotovoltaik-Pflicht durch den Bebauungsplan vorgeschrieben werden.
- Amberg (Oberpfalz): Am 16.12.2019 hat der Stadtrat von Amberg In intensivem Kontakt mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium einstimmig beschlossen: „In Zukunft ist in allen Bebauungsplänen eine Verpflichtung für PV-Anlagen einzuführen.“
- Pfaffenhofen an der Ilm: Vor kurzem: Fotovoltaikpflicht für alle Neubauten



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Zu Abschnitt D. „Hinweise durch Text“, Punkt 9. Gebäudetechnik (Zitat aus dem Bebauungsplan):

„Es ist ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie anzustreben, daher wird empfohlen die Energiegewinnung durch erneuerbare Energien (Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie) zu nutzen. Auf die Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) wird verwiesen.“

Einwendung 1:

Der obige Passus aus dem Bebauungsplan (...anzustreben..., es wird empfohlen....verwiesen) muss deutlich verbindlicher formuliert werden. Z.B. so:

Den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) insbesondere den §3(1), §5(1)(4) sowie §6(1) ist Folge zu leisten.

Begründung

Die Formulierung im Bebauungsplan ist in dieser Form nicht geeignet, die Bauherr*innen verbindlich zu sparsamer Energienutzung anzuhalten.

Einen deutlich sparsameren Umgang mit Energie kann man durch eine zentrale Energieversorgung erreichen. Deshalb soll im Teil C. **Festsetzungen durch Text** folgender Passus aufgenommen werden.

Einwendung 2: Im Baugebiet soll ein zentrales Kaltwärmenetz installiert werden.

Das heißt die Wärmeversorgung der Gebäude soll zentral mit Hilfe oberflächlicher Erdwärme aus einer geeigneten Fläche durch ein Rohrleitungsnetz erfolgen. An den Wohngebäuden wird die dort ankommende „Wärme“ durch Wärmepumpen auf die erforderliche Temperatur gebracht. Wegen der Komplexität des Projektes muss die Ausführung von einer Fachfirma geplant werden. (Die im Vergleich zur bisherigen Planungsdauer für das Baugebiet dafür notwendige Zeit kann in Kauf genommen werden.)

Begründung:

- Nach BauGB §9 Abs 1 Nr. 23b kann durch den Bebauungsplan ein Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung vorgeschrieben werden.
- Nahwärmenetze sind hocheffizient und deshalb wirtschaftlicher als viele Einzelsysteme.
- Aktueller Stand der Technik sind sog. „Kaltwärmenetze“. (Oberflächliche Nutzung der Erdwärme durch Wärmepumpen). Es gibt auf Grund der „kalten Wärme“ keine Leitungsverluste über das Netz. (Es kann sogar zu Wärmegewinnen über das Netz führen.)
- Es besteht eine geringe Sensibilität hinsichtlich Schwankungen beim Energiepreis, da die Wärme zu etwa 80 % kostenlos aus dem Erdreich kommt.
- Ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte haben einen jährlichen Wärmebedarf von ca. 8000 kWh. Dafür werden nur ca. 2000 kWh Strom für den Betrieb der hauseigenen Wärmepumpe benötigt (idealerweise von der hauseigenen PV-Anlage erzeugt). Das ergibt dann einen Wirkungsgrad von ca. 400%.
- Man ist unabhängig von externen Wärmeträgern wie z.B. Öl, Holz, Gas. Die Wärme ist immer da und kommt aus ca. 2 m tiefen Schlangen (Erdwärmekollektor) oder platzsparender aus tiefergehenden Erdwärmesonden.
- Bei den zu erwartenden heißen Sommern kann mit der Anlage sogar ohne großen Aufwand das Haus gekühlt werden, indem die aus dem Boden kommende kühle Flüssigkeit einfach an der Wärmepumpe vorbei durch die Heizelemente geschickt wird.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



- Weitere Vorteile für die Nutzer*innen:
 - kein Schornstein und kein Kaminkehrer nötig
 - kein Brennstofflager im Haus
 - keine individuelle Wartung der Heizungsanlage (die Wärmepumpe läuft weitgehend wartungsfrei, vergleichbar mit einem Kühlschrank)
- Durch „Agrothermie“ Wertschöpfung in der Gemeinde
- Kein jährlicher Brennstoffkauf mit Preisschwankungen
- Unabhängigkeit von externen Brennstofflieferanten, also krisenfest
- Es sind Investitionszuschüsse möglich, z.B.
<https://www.waermepumpe.de/waermepumpe/foerderung/bafa-foerderung-fuer-waermepumpen/>
- Mit einer derartigen zentralen Wärmeversorgung könnte man in Röhmoos auf die Dauer von 40 Jahren in die Zukunft investieren, der Klimakrise mit unseren Mitteln entgegenzutreten und gleichzeitig dem § 1a Abs. 5 BauGesetzbuch Folge leisten:
„(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Beispiele für Kaltwärmenetze:

Gemeinde Wüstenrot:

<https://www.ikz.de/nc/detail/news/detail/waerme-aus-dem-acker/>

Gemeinde Dollnstein:

<http://www.energy-mag.com/serie-nahwaermenetz-dollnstein-das-kalte-netz-die-waerme-revolution-aus-der-provinz/>

Empfehlung an den Gemeinderat:

Zu 1.: Die verbindliche Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien würde aus Sicht der Gemeinde eine zu starke Reglementierung insbesondere wirtschaftlich schwächer aufgestellter Bauherren bedeuten. Die Gemeinde verfolgt aber das Ziel einer Förderung erneuerbarer Energien und hält die im Satzungstext hierzu enthaltenen Hinweise für sinnvoll, dies zu erreichen. Im Weiteren bedarf es für derartige Festsetzungen städtebauliche Gründe. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Zu 2.: Grundsätzlich wäre die Installation eines zentralen Kaltwärmenetzes für ein Gebiet dieser Größe tatsächlich wünschenswert. Tatsächlich gibt es aber in Röhmoos weder Kommunalwerke noch einen anderen Betreiber für ein solches Netz, so dass eine solche Festsetzung leider nicht realistisch wäre.

Gemeinderatsmitglied Dr. Nicolas Kugler stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung, dass für die beiden Einwendungen eine getrennte Abstimmung erfolgen sollte.

Beschluss:

„Für die beiden Einwendungen ist eine getrennte Abstimmung vorzunehmen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 8

dagegen: 12

Der Antrag gilt somit als abgelehnt.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 15

dagegen: 5

Bürger 6, Schreiben vom 29.04.2020

Wie bereits hinreichend bekannt ist, sprechen sich viele Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Röhmoos dafür aus, eine Möglichkeit zu schaffen, um in der Zukunft wieder öffentliche Veranstaltungen abhalten zu können. Dem bereits bei der Gemeinde Röhmoos eingegangen Vorschlag von Martin Mayr, den Supermarkt um ein Geschoss aufzustocken um dort ein Bürgerhaus unterzubringen, begrüße ich aus diesem Grund ausdrücklich. Ich habe ergänzend dazu noch zwei andere Anregungen.

Zum einen wäre meine Idee, den Parkplatz des Supermarktes so zu gestalten, dass er auch für „Open Air Veranstaltungen“ genutzt werden kann.

Dazu müssten meiner Meinung nach folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- Auf dem Parkplatz selber sollte keine Bepflanzung stattfinden, um bei einer Open Air Veranstaltung eine ungehinderte Bestuhlung und auch freies Sichtfeld zu gewährleisten. Eine Umrandung des Parkplatzes mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, die auch für die Insektenwelt Nahrung bieten, z.B. in Form einer gemischten Blühhecke, wäre jedoch sicherlich möglich und ein Gewinn für den Naturschutz.
- Erschließung des Parkplatzes mit Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation. Diese Anschlussmöglichkeiten sollten an mehreren Stellen rund um den Parkplatz in verschlossenen Schränken für Veranstaltungen bereitgehalten werden.
- Weiterhin ist der Bau von Toiletten, getrennt nach Geschlechtern, ein wichtiger Eckpfeiler, um bei Veranstaltungen in Zukunft keine „Klowägen“ mehr organisieren zu müssen. Dabei ist es in meinen Augen auch sehr wichtig, dass die Toiletten barrierefrei zugänglich sind. Die Toiletten sollten das ganze Jahr über benutzt werden können.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



- Vorsehung von Möglichkeiten, mit denen z.B. ein Sonnensegel oder eine Art temporäres Regendach über den Parkplatz, oder zumindest Teilbereiche davon, gespannt werden kann. Denkbar wären dabei z.B. im Boden vorbereitete Öffnungen, in die Zeltmasten gestellt werden können und an anderer Stelle dazugehörige Abspannpunkte.
- Errichtung eines Anbaus oder einer Fertiggarage um bei Veranstaltungen übergangsweise eine Lagermöglichkeit zu schaffen. Wünschenswert wäre an dieser Stelle auch ein Teilbereich mit einer kleinen Küche (Geschirrspüler, Spülbecken, Kühlschrank, usw.), in der Catering Betriebe oder die veranstaltenden Vereine ihr Essen herrichten können.
- Einplanung eines Bühnenbereichs. Dieser könnte z.B. bei den Planierarbeiten leicht erhöht angelegt werden.

Unabhängig von der Vorsehung als Veranstaltungsort sollte der Parkplatz meiner Meinung nach, zumindest außerhalb der Ladenöffnungszeiten, von den Bürgerinnen und Bürgern zum Parken verwendet werden dürfen. Gegebenenfalls könnte dies auch vertraglich geregelt werden.

Meine zweite Idee ist zu prüfen, ob man den Supermarktplatz nicht zumindest teilweise mit einer öffentlichen Tiefgarage versehen kann.

Diese zusätzlichen Parkplätze könnten z.B. von den Angestellten und auch den Besuchern des Supermarktes und des Rathauses genutzt werden. Bei Open Air Veranstaltungen auf dem Supermarktplatz oder bei Veranstaltungen in einem eventuellen Bürgerhaus könnte die Tiefgarage dann von den Besuchern mitgenutzt werden.

Mir ist bewusst, dass diese Umgestaltungen zusätzliche Kosten verursachen würden. Da der geplante Bau eines sehr großen Parkplatzes in unmittelbarer Nähe des Rathauses, quasi auf dem oft als „Filetstück“ bezeichneten Bereich in Röhmoos und die damit verbundene Flächenversiegelung ohnehin sehr bedauerlich ist, wäre dann zumindest auch eine duale Nutzung möglich. Für die Bürgerinnen und Bürger würde sich durch diese Maßnahmen sicherlich ein Mehrwert ergeben und der etwas fade Beigeschmack, dass im Bauabschnitt 1 kein Einheimischenmodell realisiert werden soll, abgemildert.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist das Ergebnis eines langjährigen Planungsprozesses zwischen der Gemeinde und den betroffenen Eigentümern und Nutzern / Entwicklern. Bei dem geplanten Supermarkt handelt es sich um ein privates Bauvorhaben. Die verhandelbaren Zugriffsmöglichkeiten der Gemeinde sind begrenzt. Eine eventuell über die Parkplatznutzung hinausgehende temporäre Belegung mit öffentlichen Veranstaltungen (außerhalb der Ladenöffnungszeiten) wäre nicht im Bebauungsplan festzusetzen, sondern ggf. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer zu regeln. Die Nutzung könnte - eine entsprechende Bereitschaft des Eigentümers vorausgesetzt - im Hinblick auf die schutzbedürftige Nachbarschaft wohl im Rahmen der sog. „seltenen Ereignisse“ gem. TA Lärm (max. 10 pro Jahr) stattfinden. Die Festsetzung von zu bauender und zu unterhaltender (öffentlicher) Infrastruktur für die möglichen Nutzungen, wäre - abgesehen vom Platzbedarf - angesichts der nur gelegentlichen Nutzung extrem aufwändig. Die Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern jetzt im Hinblick auf die Möglichkeit der Errichtung einer öffentlichen Tiefgarage unterhalb des privaten Supermarktplatzes neu aufzumachen, ist angesichts der unklaren Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Eigentum, des nicht nachgewiesenen Bedarfs an öffentlichen Stellplätzen und mangelnder Finanzierung, nicht zielführend. Die Gemeinde bleibt deshalb bei der bisherigen Planung.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des
Gemeinderates Röhrenmoos vom 24.03.2021
Zahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21
Die Sitzung war öffentlich.**



Durch die Planänderung wird ein öffentlicher Platz geschaffen. Siehe hierzu Ordnungsnummer 16 bei den Trägern der öffentlichen Belange.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0

C. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

„Der Gemeinderat hat die im Verfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und abgewogen. Es ergeben sich Änderungen in der Planung gegenüber der Planfassung vom 05.02.2020. Eine erneute Auslegung der Planunterlagen ist deshalb erforderlich.“

Der Planer wird beauftragt, die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in die Planfassung einzuarbeiten. Die Begründung der Planung ist entsprechend der gefassten Abwägungsbeschlüsse anzupassen. Die geänderte Planung trägt das Plandatum 24.03.2021.

Mit dem Entwurf vom 24.03.2021 ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 20

dafür: 20

dagegen: 0



TOP 6

Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben:

- a) Aufruf zur Ramadamaktion: Wie bereits Mitte Februar in unserem Bürgerforum und letzten Samstag im Merkur angekündigt findet das alljährliche RAMADAMA am kommenden Samstag 27. März 2021 in einer anderen Form statt. Dieses Jahr sind die Einzelpersonen und Familien gefragt! In der Gemeinde Röhrhoos ist die Aktion „Ramadama“ zur Säuberung von Feld und Flur eigentlich fester Bestandteil der Aktionen im Frühjahr. Wegen der Corona-Pandemie kann die Aktion auch heuer nicht wie gewohnt stattfinden. Wer sich dennoch nützlich machen möchte, kann gerne am 27. März 2021 beim Spaziergang einfach einen Müllsack mitnehmen und jeden Unrat, den man so findet, aufsammeln. Hier kann jeder Einzelne seinen Teil beitragen. Die Gemeinde Röhrhoos dankt es Ihnen! Wenn Sie den zugebundenen Müllsack an einer Stelle im Gemeindegebiet abstellen und diesen Ort der Gemeindeverwaltung (08139/9301-0) telefonisch mitteilen, wird der Bauhof der Gemeinde, in den folgenden Tagen, den Müllsack abholen. Beispielsweise kann man die Säcke an die Ortsschilder stellen.
- b) Hinweis auf diese Schnelltestangebote im Gemeindegebiet (EDEKA-Parkplatz in Röhrhoos) und weitere Schnelltestangebote in unmittelbarer Nähe. Weitere Informationen sind auf der Homepage des Landratsamtes Dachau auffindbar.

Anfragen:

- a) Gemeinderatsmitglied Georg Niederschweiberer bietet die Verwaltung zu prüfen, welche Ausweichräume für einen vollen Präsenzunterricht der Grundschule genutzt werden könnten.

Dieter Kugler
(Vorsitzender)

Patrick Westermair
(Schriftführer)