



TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Baugesuche
 - a) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO
Errichtung eines Doppelhauses mit dazugehörigen Garagen/Stellplätzen, Fl. Nr. 1/0, Gemarkung Sigmertshausen
 - b) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO;
Errichtung einer Mobilfunkstation für das Vodafone Mobilfunknetz, Fl. Nr. 134, Gemarkung Schönbrunn
4. Bebauungsplan „Biberbach - Grafstraße“
 - 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. Bauleitplanung von Nachbarkommunen
 - Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zum Bebauungsplan „GE Deutenhofen – Torstraße West II“ gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren der Gemeinde Hebertshausen
6. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 07. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 14.04.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 24.02.2021 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben wird.

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

Hinweis:

Nach Ablauf der Sitzung wurden keine Einwendungen zu der Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 24.02.2021 erhoben.

Die Niederschrift ist damit genehmigt.



**Niederschrift zur 07. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 14.04.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Sachverhalt:

Zum Protokoll der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 24.02.2021 werden keine Einwendungen erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschriften der nichtöffentlichen Sitzungen vom 24.02.2021 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben werden. Wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gelten diese Niederschriften als genehmigt.

Beschluss:

„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 24.02.2021 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8

dafür: 8

dagegen: 0



**Niederschrift zur 07. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 14.04.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 2

Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung

Kein Vorgang beschlussmäßig behandelt.



TOP 3

Baugesuche

a) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Errichtung eines Doppelhauses mit dazugehörigen Garagen/Stellplätzen, Fl. Nr. 1/0, Gemarkung Sigmertshausen

Herr Bader geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Am 09.03.2021 ist ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit dazugehörigen Garagen/Stellplätzen, Fl. Nr. 1/0, Gemarkung Sigmertshausen, Pellheimer Straße 1 eingegangen.

Folgende Fragen sollen im Rahmen des Vorbescheides beantwortet werden:

1. Ist die geplante Bebauung (E+1+DG), gemäß Langeplan $l = 13,25$ m und $b = 11,0$ m, bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist die geplante Bebauung mit einer Wandhöhe von 6,0 m bzw. Firsthöhe von 9,2 m und mit 30° Dachneigung bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist die geplante Zufahrt, über die Pellheimer Straße, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bauplanungsrechtlich und verkehrsrechtlich zulässig?

Das Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich und wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos als Mischgebiet dargestellt.

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

Als Bezugsgebäude dienen hier die Kirchenstraße 2 (14 m x 10,5 m) sowie das Nachbargrundstück Kirchenstraße 4 und 4a (14,5 x 10,5). Bereits die Nachbarbebauung der Kirchenstraße 4 und 4a ist als E+1+D sowie mit vergleichbaren Abmessungen als Dreifamilienhaus genehmigt worden. Die Dachneigung beträgt hier 47°, 6 m Wandhöhe und einer Firsthöhe von 11,50 m. Da das nun geplante Doppelhaus diese Vorgaben nur unverhältnismäßig im Bereich der Breite um 0,5 m überschreitet, ist die Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig.

Eine Zufahrt über die Pellheimer Straße, wie vorgesehen, ist möglich. Bereits das Anwesen Pellheimer Straße 1 wird über die Pellheimer Straße erschlossen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Lageplan wird aufgezeigt.



**Niederschrift zur 07. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 14.04.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

„Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen hinsichtlich der geplanten Abmessung, Dachneigung und Wandhöhe des Bauvorhabens sowie der Zufahrt über die Pellheimer Straße.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0

Hinweis:

Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Sedlmair verlässt den Sitzungssaal.



TOP 3

Baugesuche

b) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO; Errichtung einer Mobilfunkstation für das Vodafone Mobilfunknetz, Fl. Nr. 134, Ge- markung Schönbrunn

Herr Bader erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 15.03.2021 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Mobilfunkstation für das Vodafone Mobilfunknetz, Fl. Nr. 134, Gemarkung Schönbrunn, Nähe Wasserturm, eingegangen.

Es handelt sich hierbei um eine 34,24 m hohe Stahlkonstruktion, welche als Mobilfunkseideanlage die Telekommunikationsinfrastruktur der Gemeinde sowie die Qualität und Kapazität des Mobilfunknetzes verbessern soll.

Zur Ermittlung eines geeigneten Standortes wurde die Gemeinde im Jahre 2018 gemäß § 7a der 26. BImSchV vorab über den Suchkreis und die Standortvorschläge im Einzugsgebiet Schönbrunn informiert. Diese wurden dem Gemeinderatsgremium am 14.11.2018 bekanntgegeben. Am 13.03.2019 erfolgte die Behandlung der Beteiligung der Gemeinde im Bau- und Umweltausschuss zu den Vorschlägen eines Standortes. Es wurde hierbei von der Gemeinde der bereits bestehende Standort der Mobilfunkantennen auf dem ehemaligen Wasserturm von Schönbrunn vorgeschlagen. Dies wurde damals von Seiten des Betreibers aufgrund von statischen Problemen des Wasserturmes abgelehnt. Anschließend wurde als Alternative ein Standort in der Nähe der Biogasanlage auf der Fl. Nr. 163 der Gemarkung Schönbrunn vorgeschlagen und von Seiten des Gemeinderatsgremiums befürwortet.

Bei weiterer Prüfung der Tauglichkeit des Grundstückes an der Biogasanlage ergab sich nun doch noch eine Möglichkeit zur Errichtung, zumindest, am Wasserturm auf dem Privatgrundstück der Fl. Nr. 134 der Gemarkung Schönbrunn und zwar südlich des Wasserturmes.

Baurechtlich handelt es sich, aufgrund seiner Höhe, um einen Sonderbau gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 2 BayBO. Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos sieht die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft vor.

Es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, da es der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dient. Ein privilegiertes Vorhaben kann zugelassen werden, wenn keine öffentlichen Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Eine ausreichende Erschließung über den Feldweg Fl. Nr. 141/0 Gemarkung Schönbrunn ist laut des vorliegenden Brandschutznachweises sowohl für die Erreichbarkeit als auch als Feuerwehrezufahrt gegeben.

Gewichtige Öffentliche Belange, welche dem Vorhaben entgegenstehen, sind an diesem Standort nicht ersichtlich.



**Niederschrift zur 07. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrhoos vom 14.04.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 7

dafür: 7

dagegen: 0



TOP 4

Bebauungsplan „Biberbach - Grafstraße“

- 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

Der Vorsitzende und Herr Bader stellen den Sachverhalt dar und gehen auf die vorgebrachten Anregungen ein:

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.10.2019 wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan „Biberbach - Grafstraße“ gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Zudem wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Biberbach - Grafstraße“ in der Fassung vom 23.10.2019 genehmigt und weiter wurde beschlossen, dass die Planung samt Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung vom 28.10.2019 in der Zeit vom 29.10.2019 bis einschließlich 10.12.2019.

Die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen erfolgte zur gleichen Zeit. Die entsprechenden Stellen wurden mittels Anschreiben vom 29.10.2019 aufgefordert, bis zum 09.12.2019 eine Stellungnahme abzugeben.

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

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

Hinweis:

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

A. Träger öffentlicher Belange

Anregungen haben vorgebracht:

1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 31.10.2019
2. Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 19.11.2019
3. Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 29.11.2019
4. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 21.11.2019
5. Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 13.11.2019
6. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 31.10.2019



**Niederschrift zur 07. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrhoos vom 14.04.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



7. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 05.11.2019
8. Kreisbrandinspektion Dachau, Schreiben vom 29.10.2019
9. Energienetze Bayern GmbH, Schreiben vom 29.10.2019

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Gemeinde Hebertshausen, Schreiben vom 04.11.2019
- Markt Markt Indersdorf, Schreiben vom 19.11.2019
- Gemeinde Vierkirchen, Schreiben vom 15.11.2019
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 31.10.2019

Nicht geäußert haben sich:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Dachau
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Deutsche Telekom
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Haimhausen
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe

1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 31.10.2019

Vorhaben

Die Gemeinde Röhrhoos beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca.0,5 ha) liegt am südwestlichen Ortsrand von Biberbach, ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und bereits teilweise bebaut. Durch die vorliegenden Planungen soll im Geltungsbereich insbesondere die Errichtung von vier Einzelhäusern ermöglicht werden.

Bewertung

Vor dem Hintergrund der Erfordernisse zum Flächensparen (vgl. LEP 1.1.3 (G), RP 14 B II G 1.2) sollte geprüft werden, ob die mit Einzelhäusern vergleichsweise flächenintensive Bauweise nicht durch Zulässigkeit anderer Bauformen verdichtet werden kann. Grundsätzlich stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand des noch ländlich geprägten Ortsteils Biberbach mit ca. 560 Einwohnern. Die geplante Bebauung stellt eine Abrundung des bebauten Bereiches im Südwesten des Ortsteils dar. Die geplante Erschließung erfolgt relativ beengt über eine Verlängerung der bestehenden Grafstraße, die dann in einer Wendeanlage endet. Das Gelände stellt einen leicht geneigten Nordhang dar. Die geplante Bebauung reagiert auf diese strukturellen Gegebenheiten und passt sich in Bezug auf die Art und das Maß der Bebauung an den Bestand an.



Eine geringfügige weitere Verdichtung scheint dennoch ortsplanerisch vertretbar. Durch die Möglichkeit einer Doppelhausbebauung kann in der aktuellen Planung nun eine Hauseinheit mehr (Parzelle 5) realisiert werden.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgt eine Änderung der Planung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0

2. Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 19.11.2019

Festsetzung 2.1:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB kann die max. Zahl der Wohneinheiten nur pro Wohngebäude festgesetzt werden. Um Korrektur der Formulierung der Festsetzung wird deshalb gebeten

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Festsetzung wird wie vorgeschlagen formuliert. Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern.

Beschluss:

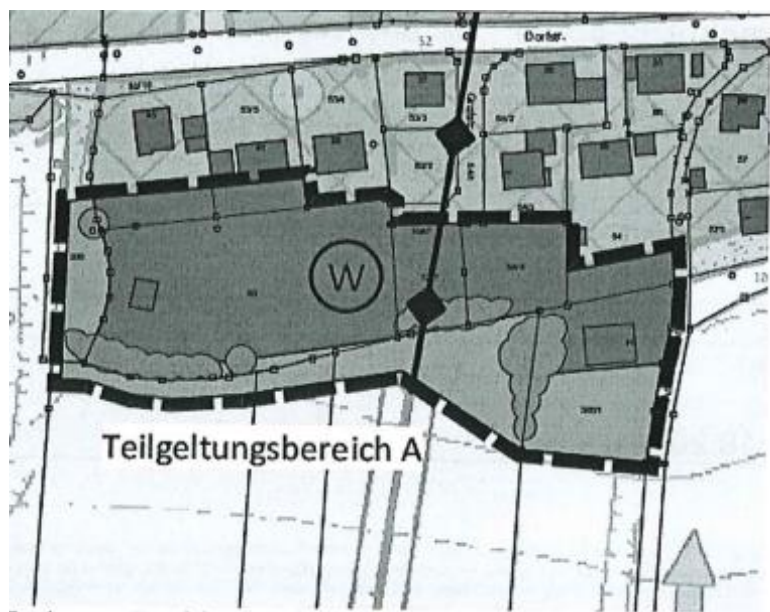
„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgt eine Änderung der Planung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0

3. Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 29.11.2019

Die in der Begründung unter Punkt 8.2 aufgeführte Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach dem Artenschutzrecht (Gehölzrodung außerhalb der Vogelbrutzeit) ist zumindest. unter Punkt 3 „Hinweise“ im Plan aufzuführen.

Die entlang der Südgrenze befindlichen Gehölze - zumindest die wertvolleren Eichen - sollten, wie auch im FNP der Gemeinde dargestellt, erhalten und daher auch als zu erhaltender Bestand und Ortsrandeingrünung im Plan festgesetzt werden:



Zudem wäre hier nach dem FNP eigentlich eine breitere Ortsrandeingrünung vorgesehen, die sich jedoch teilweise auf Grundstücken befindet, die nicht im Umgriff des Bebauungsplanes liegen und vermutlich auch anderen Grundeigentümern gehören dürften.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Hinweis zur Gehölzrodung außerhalb der Brutzeiten wird im Bebauungsplan ergänzt. Der prägende Gehölzbestand wird nochmals geprüft und entsprechend als zu erhaltend – gem. der Darstellung im FNP – festgesetzt.

Die Ortsrandeingrünung im Süden wird ebenfalls an die Darstellung im FNP angepasst und als private Grünfläche, die von baulichen Anlagen, ausgenommen Einzäunung, freizuhalten ist, festgesetzt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0

4. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 21.11.2019

Landwirtschaftliche Betriebe

Nördlich der Dorfstraße und des Plangebietes befinden sich möglicherweise noch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung bzw. solche die zwar derzeit keine Tiere mehr halten, aber noch einen entsprechenden Bestandsschutz aufweisen.



**Niederschrift zur 07. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrhoos vom 14.04.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Um unzumutbare Geruchsbeeinträchtigungen bzw. Einschränkungen der Betriebe zu vermeiden, bitten wir zu prüfen, ob bestandsgeschützte Tierhaltungen zu berücksichtigen sind.

In diesem Fall bitten wir um entsprechende Angaben zur Tierhaltung (Lage des Stalls, Art und Anzahl der Tiere), um mögliche Geruchseinwirkungen untersuchen zu können.

Betriebsbereich

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d . BImSchG nicht zu erwarten. Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG sowie Art. 13 Seveso-III-RL.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Landwirtschaftliche Betriebe

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind nördlich der Dorfstraße nicht mehr vorhanden. Aktuell werden die ehemaligen, landwirtschaftlichen Gebäude als Maschinenhalle o.ä. genutzt.

Betriebsbereich

Der Hinweis zu Betriebsbereichen gem. § 3 BimSchG ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0

5. Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 13.11.2019

1. Wendeanlagen

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

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

1.1 Wendekreise/Wendeschleifen



**Niederschrift zur 07. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 14.04.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



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

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

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

2. Eingesetzte Sammelfahrzeuge

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter sowie ein zulässiges Gesamtgewicht von 26 t aufweisen.

3. Mindestanforderung an Wendekreise

Die Mindestanforderung an einen geeigneten Wendekreis (wie im Bebauungsplan vorgesehen) ergibt sich somit aus Tabelle 17 zu Nr. 6.1.2.2 RAST 06 und beträgt 10 m äußerer Wendekreisradius.

Zusätzlich soll an den Außenseiten der Wendeanlagen eine Freihaltezone von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen werden (siehe auch Nr. 1.1 Buchst. c).

Der im Bebauungsplan dargestellte Wendekreis entspricht die 10 m Außenradius, ohne Freihaltezone genügt er diesen Anforderungen aber nicht.

4. Sonstige Hinweise

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

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die notwendige Freihaltezone von zusätzlich 1 m ist im Bebauungsplan darzustellen und als „von baulichen Anlagen freizuhalten“ festzusetzen.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgt eine Änderung der Planung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8

dafür: 8

dagegen: 0



6. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 31.10.2019

1. Baugrunderkundung

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

2. Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sollten die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau festgesetzt werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten.

Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

3. Niederschlagswasser

Da die Böden laut Bodengutachten nicht ausreichend versickerungsfähig sind, empfehlen wir die Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Vorfluter über ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen vorzunehmen. Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für das nächste Niederschlagsereignis geschaffen wird.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer sind § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG und den dazugehörigen Technischen Regeln zum erlaubnisfreien, schadlozen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) zu entnehmen. Ggfs. kann der Gemeindegebrauch nach Art. 18 BayWG (erlaubnisfreie Einleitung) zur Anwendung kommen, wenn die Voraussetzungen nach den Technischen Regeln zum erlaubnisfreien, schadlozen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) erfüllt werden.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Zur Abwasserbeseitigung liegt ein Entwässerungskonzept des IB Mayr vor.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in den weiterführenden Mischwasserkanal der ausreichend dimensioniert ist.



Für die Ableitung von Niederschlagswasser besteht in der Dorfstraße ein Regenwasserkanal an den angeschlossen werden kann. Die Auslastung dieses Kanals ist im Rahmen der Erschließungsplanung weiter zu prüfen.

Zum Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser aus dem südlich angrenzenden Einzugsgebiet ist entlang der südlichen Grenze des Baugebietes, unterhalb der Böschung eine Abfangmulde geplant. Diese soll über entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert und im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen hergestellt werden.

Die Mulde wird im BP festgesetzt.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgt eine Ergänzung der Planzeichnung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8

dafür: 8

dagegen: 0

7. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 05.11.2019

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. 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 tiefwurzelnde Sträucher dürfen



**Niederschrift zur 07. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 14.04.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



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 GWI 25.

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 plan-auskunft-unterschleissheim@bayernwerk.de, oder an die obenstehende Post-adresse.

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 sind im Rahmen der Erschließungs- bzw. Objektplanung weiter zu beachten.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8

dafür: 8

dagegen: 0

8. Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 29.10.2019

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



**Niederschrift zur 07. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhmoos vom 14.04.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



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.

Rettungshöhen

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

Hierzu ist es aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

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: 8

dafür: 8

dagegen: 0

9. Energienetze Bayern GmbH, Schreiben vom 29.10.2019

Mit Schreiben vom 28.10.2019 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch über die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes Biberbach-Grafstraße informiert.



**Niederschrift zur 07. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 14.04.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Das Planungsgebiet liegt außerhalb unseres Versorgungsbereiches. Unsere Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt. Bei Interesse können wir die Leitung verlängern und das Bebauungsgebiet mit Erdgas versorgen.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung weiter zu beachten.

Beschlussvorschlag:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Bürger 1, Schreiben vom 30.01.2020

Der Grünstreifen zwischen unseren Grundstücken (nordöstlich der neuen Erschließungsstraße) und der geplanten Straße erscheint zu schmal. Wir beantragen, den Grünstreifen auf eine Breite von mindestens fünf Metern festzusetzen, da die Entwässerung der Straße und des abfallenden Grundstückes nicht sichergestellt sein dürfte. Durch die Böschung auf unseren privaten Grundstücken und der immer stärker werdenden Regenfälle würde die Entwässerung über unsere Grundstücke erfolgen.

Die Bepflanzung des Grünstreifens beantragen wir auf mindestens 3 Meter Abstand von der Grundstücksgrenze festzusetzen. Durch das Wachstum der Bäume und den Laubwuchs entsteht im Laufe der Zeit eine immer größere Beeinträchtigung durch Schattenwurf auf unsere Grundstücke. Die Zufuhr von Luft und Licht würde dadurch in erheblichem Maße eingeschränkt werden.

Empfehlung an den Gemeinderat:

Auf die Bepflanzung von Bäumen im Grünstreifen wird verzichtet.
Im Rahmen der Erschließungsplanung ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser von der Straße in die angrenzenden Grundstücke fließt.

Beschluss:

„Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Maßgabe der Abwägung erfolgt eine Änderung der Planzeichnung.“



Niederschrift zur 07. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 14.04.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.



Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0

C. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

„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 23.10.2019. 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 14.04.2021.

Mit dem Entwurf vom 14.04.2021 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: 8 dafür: 8 dagegen: 0



TOP 5

Bauleitplanung von Nachbarkommunen

- Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zum Bebauungsplan „GE Deutenhofen – Torstraße West II“ gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren der Gemeinde Hebertshausen

Der Vorsitzende geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hebertshausen hat in der Sitzung am 16.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes „GE Deutenhofen – Torstraße West II“ vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (Plandatum 09.03.2021) gebilligt und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren zugestimmt.

Geplant ist, die bereits bestehende Bebauung, welche aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, als Gewerbe zu sichern, zu schützen und zu ordnen. Nutzungen, welche Immissionsschutzrechtliche Schutzansprüche der bestehenden umliegenden Plangebiete auslösen, sollen ausgeschlossen und das Maß und die Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt werden.

Die vollständigen Planungsunterlagen sind auf der Homepage www.hebertshausen.de der Gemeinde Hebertshausen unter der Registerkarte „Rathaus und Bürgerservice“, „Öffentliche Bekanntmachungen“, „Bekanntmachungen Bauamt“ abrufbar.

Belange der Gemeinde Röhrmoos werden durch die Planungen nicht berührt. Es wird daher empfohlen, gegen die vorliegende Planung keine Einwendungen oder Hinweise vorzubringen.

Beschluss:

„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis. Gegen die vorgelegte Planung werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8

dafür: 8

dagegen: 0



TOP 6

Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben:

Herr Bader geht auf folgende Bekanntgaben ein:

- a) Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurde folgender Bauantrag an das Landratsamt Dachau weitergegeben:
- Nutzungsänderung im Anbau „Fachmärkte“, Änderung Nutzungseinheit „Schlecker Markt“ in Bistro und Errichtung von zwei Werbeanlagen, Fl. Nr. 1384, Gemarkung Röhrems, Philipp-Reis-Straße 1, 1a, 1b und 3
 - Erweiterung eines Werkstattgebäudes, Fl. Nr. 1, Gemarkung Biberbach, Viehbacher Straße 2
- b) Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:
- Tekturantrag eines Anbaus und Carports an eine bestehende Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 45/20, 45/21 und 45/14, Gemarkung Großinzemoos, Häuserner Straße 10 wurde die Tekturgenehmigung erteilt (BUA vom 29.07.2020)
 - Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Änderung der Garage, Fl. Nr. 69/2, Gemarkung Sigmertshausen, Waldstraße 4 wurde die Tekturgenehmigung erteilt (lfd. Verwaltung).
- c) Die Genehmigungsfreistellung wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung erteilt:
- Bau eines Doppelhauses mit Carport, Fl. Nr. 83/52, 83/50, Gemarkung Großinzemoos, Drosselweg 14
 - Bau eines Doppelhauses mit Garage und Carport, Fl. Nr. 83/51, 83/50, Gemarkung Großinzemoos, Drosselweg 14 a
 - Bau eines Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 83/62, Gemarkung Großinzemoos, Drosselweg 23
- d) Bezüglich des neuen Radkonzeptes, welchen der Landkreis mit den Gemeinden zusammen erstellt hat, wird mitgeteilt, dass am 15.04.2021 durch den Bauhof das dafür notwendige Beschilderungsmaterial vom Landkreis abgeholt wird. Die nächsten Wochen werden die Schilder durch Mitarbeiter des gemeindlichen Bauhofes gemäß des Radwegkonzeptes aufgestellt.



**Niederschrift zur 07. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 14.04.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Anfragen:

- Bau- und Umweltausschussmitglied Dr. Kugler fragt an, ob die Gemeinde eine Satzung zur Verhinderung von Laubbläsern erlassen will. Andere Gemeinden hätten eine solche Satzung auch.
→ Der Vorsitzende teilt mit, dass die Verwaltung dies prüfen wird.

- Bau- und Umweltausschussmitglied Dr. Kugler macht auf die Verkehrssituation in der Blumenstraße aufmerksam und fragt an, ob hier eine Einbahnstraßenregelung eingeführt werden kann.
→ Der Vorsitzende teilt hierzu mit, dass demnächst der Neubau der Lagerhausstraße beginnt und anschließend die verkehrliche Situation neu bewertet wird.

Dieter Kugler
(Vorsitzender)

Tobias Bader
(Schriftführer)