



TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung von Sitzungsniederschriften
2. Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung
3. Baugesuche
 - a) Antrag auf Nutzungsänderung von einem Zuchtsauenstall in Lagerräume;
Fl.-Nr.: 9, Gem. Röhrmoos, Dachauer Straße
 - b) Antrag auf Vorbescheid
Erweiterung eines Gewerbebetriebes mit Betriebsleiterwohnung;
Fl.-Nr.: 912/2, Gem. Röhrmoos, Römerstraße 2 a in Arzbach
 - c) Antrag auf Vorbescheid
Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen; Fl.-Nr.: 43/4, 43/5 und 43/6,
Gem. Röhrmoos, Nähe Unterweilbacher Straße
 - d) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs.2 und 3 BayBO
Fl.Nrn. 237/3, 237/5 und 237/6, Gem. Röhrmoos, Lilienstraße 2, 2 a und 4
4. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 8. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 21.09.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Um 19:31 Uhr eröffnet der Vorsitzende die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Bau- und Umweltausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest und gibt die Tagesordnung bekannt.



**Niederschrift zur 8. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 21.09.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 1

Genehmigung von Sitzungsniederschriften

Zum Protokoll der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.05.2016 werden keine Einwendungen erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 10.05.2016 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben wird. Wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt diese Niederschrift als genehmigt.

Beschluss:

„Die Niederschrift des letzten Bau- und Umweltausschusses vom 10.05.2016 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 7 dafür: 7 dagegen: 0



**Niederschrift zur 8. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 21.09.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 2

Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Der Vorsitzende gibt bekannt:

- a) Das Ingenieurbüro Mayr erhält den Auftrag zur weiteren Auftragsplanung zur Sanierung des Mischwasserkanals in der Grafstraße Biberbach.
- b) Das Büro g.h.k. Dachau erhält den Auftrag zur Planung und Baubegleitung der Fenstersanierung des Rathauses Röhrmoos (Leistungsphase 1 – 9).



**Niederschrift zur 8. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 21.09.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 3

Baugesuche

**a) Antrag auf Nutzungsänderung von einem Zuchtsauenstall in Lagerräume;
Fl.-Nr.: 9, Gem. Röhrmoos, Dachauer Straße 7**

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

Mit Antrag vom 12.09.2016 wurde die Nutzungsänderung von einem Zuchtsauenstall in Lagerräume beantragt.

Der Stall befindet sich auf der landwirtschaftlichen Hofstelle Dachauer Straße 7 in Biberbach. Die Halle steht im Innenbereich, da dies mit der Innenbereichssatzung „Biberbach – An der Dachauer Straße“ klargestellt wurde.

Es ist ein Lager für Betten, Matratzen, Spinde, Schreibtische und Messebau geplant.

Das Gebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen. Die geplante Nutzung als Lagerhalle fügt sich ein.

Die Nachbarunterschriften wurden alle geleistet.

Der hierzu eingereichte Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Nutzungsänderung von einem Zuchtsauenstall in Lagerräume wird zugestimmt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 7 dafür: 7 dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

b) Antrag auf Vorbescheid

**Erweiterung eines Gewerbebetriebes mit Betriebsleiterwohnung;
Fl.-Nr.: 912/2, Gem. Röhrmoos, Römerstraße 2 a in Arzbach**

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 08.08.2016 ist der Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung eines Gewerbebetriebes mit Betriebsleiterwohnung; Fl.-Nr.: 912/2, Gem. Röhrmoos, Römerstraße 2 a in Arzbach eingegangen.

Für das zu bebauende Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Für diesen Bereich gilt die Innenbereichssatzung „Arzbach – Angerweg“, die diesen Bereich zum Innenbereich einbezieht. Die Bebauungsmöglichkeiten richten sich daher nach der umliegenden Bebauung.

Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Montageschreinerei. Mit Bescheid vom 22.06.1999 (BV 990333) wurde die Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zur Schreinerwerkstatt genehmigt.

Der vorhandene Stadel wird abgerissen, um an die vorhandene Schreinerwerkstatt ein Gebäude errichten zu können. Darin ist im Erdgeschoss ein Werk- und Lagerraum und im Obergeschoss eine Betriebsleiterwohnung geplant. Planungsrechtlich kann dem Vorhaben nichts entgegengehalten werden. Die Flurnummer 1083/1 ist Eigengrund. Die dort geplante Grenzbebauung ist möglich, da die erforderliche Abstandsflächenübernahme vorgenommen wurde.

Der hierzu eingereichte Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Dem Vorbescheidsantrag wird zugestimmt, wenn die Belange des Immissionsschutzes sichergestellt sind.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 7 dafür: 7 dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

c) Antrag auf Vorbescheid

Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen;

Fl.-Nr.: 43/4, 43/5 und 43/6, Gem. Röhrmoos, Nähe Unterweilbacher Straße

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 31.08.2016 ist der Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen; Fl.-Nr.: 43/4, 43/5 und 43/6, Gem. Röhrmoos, Nähe Unterweilbacher Straße eingegangen.

Für die zu bebauenden Grundstücke gibt es keinen Bebauungsplan. Die betreffenden Grundstücke sind aber im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Planungsrechtlich sind diese Grundstücke dem Außenbereich zuzuordnen. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall Bauvorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung würde über die Unterweilbacher Straße erfolgen. Die im Vorbescheidsantrag eingezeichnete Zufahrtsstraße (gelb) zu den Gebäuden bleibt ein Privatweg und wird nicht als öffentliche Straße gewidmet.

Der hierzu eingereichte Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Dem Vorbescheidsantrag wird zugestimmt. Wir weisen darauf hin, dass die Erschließung über die Unterweilbacher Straße gesichert ist, das heißt die im Vorbescheidsantrag dargestellte Straße (gelb) ist keine öffentliche Straße und wird auch in Zukunft von der Gemeinde Röhrmoos nicht öffentlich gewidmet.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 7 dafür: 7 dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

d) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs.2 und 3 BayBO Fl.Nrn. 237/3, 237/5 und 237/6, Gem. Röhrmoos, Lilienstraße 2, 2 a und 4

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

Hier ist der Bebauungsplan „Röhrmoos – Lilienstraße“ betroffen.

Gegenstand der Befreiung ist die Festsetzung Nr. 15: „Als Einfriedungen werden festgesetzt: Staketenzaun an den Grundstücksgrenzen zur Straße, Maschendrahtzaun an den sonstigen Nachbargrenzen. Max. Höhe von OK Straßenmitte gerechnet 0,90 m.“ Ebenfalls ist eine Befreiung von Nr. 10 Sichtdreieck erforderlich. Im Bebauungsplan vom 23.03.1977 wurde in die Planzeichnung ein Sichtdreieck eingezeichnet und festgesetzt, dass in diesem Bereich die Bepflanzung, die Lagerung von Gegenständen oder die Errichtung baulicher Anlagen über 0,90 m Höhe über der Straßenoberfläche nicht zulässig ist.

Es wird beantragt die Errichtung einer Lärmschutzwand aus Holz mit einer Höhe von 2,00 m entlang der Kreisstraße DAH 3, teilweise entlang der Lilienstraße und teilweise entlang des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 237 (siehe Anlage Lageplan) zuzulassen.

Zu der rechtlichen Seite kann folgendes ausgeführt werden:

Diese Lärmschutzwand ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO genehmigungsfrei. Nach dieser Vorschrift sind Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich, genehmigungsfrei. Es ist daher die Möglichkeit einer isolierten Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 BayBO gegeben, da es einen Bebauungsplan gibt.

Das geplante Vorhaben verstößt nicht gegen Festsetzungen, die als solche nachbarschützend sind bzw. denen im Hinblick auf die beantragte Befreiung zumindest unter dem Blickwinkel des Gebots der Rücksichtnahme nachbarschützende Wirkung zukommt. Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und entweder Gründe des Wohl der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde; in jedem Fall muss die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Nachbarliche Belange werden nicht berührt, da die Lärmschutzwand nur an Straßenrand angrenzt bzw. an landwirtschaftlichen Grund.

Das neu eingezeichnete Sichtdreieck wurde mit dem Landratsamt Dachau abgestimmt. Es ist aber nicht vermasst und daher können hierzu keine entsprechenden Maßangaben für die Planzeichnung vorgegeben werden.



**Niederschrift zur 8. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 21.09.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Bei einer Ortsbesichtigung wurde als markanter Punkt die in diesem Bereich errichtete Straßenlaterne ausgemacht. Wie auch in der überarbeitenden Sichtdreieckdarstellung ist die Lärmschutzwand in der Flucht nördlich hinter dieser Laterne zu errichten. Dies ermöglicht eine bessere Einsehbarkeit in die Kreisstraße. Zu den jeweiligen Straßenseiten hin darf vor dieser Lärmschutzwand keine Bepflanzung erfolgen.

Für die beantragten Befreiungen gilt, dass keinerlei Bedenken hinsichtlich der Belichtung und Belüftung sowie wegen des Brandschutzes bestehen. Die Befreiungen sind unter Berücksichtigung der Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Eine Befreiung von dieser Festsetzung ist daher aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die angrenzenden Nachbarn haben die notwendige Nachbarschaftsunterschrift geleistet.

Der hierzu eingereichte Lageplan wird dargestellt. Ebenfalls wird der Bebauungsplan „Röhrmoos – Lilienstraße“ aufgezeigt und die Einzeichnung des Sichtdreiecks erläutert.

Beschluss:

„Der Bauausschuss stimmt der Erteilung einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan „Röhrmoos – Lilienstraße“ zu. Die Errichtung der beantragten Lärmschutzwand mit einer max. Höhe von 2,00 m ist dadurch möglich. Das neu eingezeichnete Sichtdreieck ist zu beachten. Vor der Lärmschutzwand zu den Straßenseiten hin, dürfen keine Bepflanzungen oder sonstigen Errichtungen erfolgen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 7 dafür: 7 dagegen: 0



**Niederschrift zur 8. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 21.09.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 4

Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben:

- a) Mit Bescheid vom 06.09.2016 hat das Landratsamt Dachau den Einbau von zwei Pensionszimmern in der Rothstraße 4, Fl.-Nr.: 119 Gemarkung Sigmertshausen genehmigt.
- b) Mit Bescheid vom 13.09.2016 hat das Landratsamt Dachau den Neubau einer Terrassenüberdachung im Schellweg 3, Fl.-Nr.: 5/2 Gemarkung Sigmertshausen genehmigt.
- c) Der Jakobsweg wurde ertüchtigt, Radfahren ist jetzt möglich. Die Radwegbeschilderung geht noch ab. Auch wird nochmals der „Rüttelunimog“ die Oberfläche verdichten. Gute Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Vierkirchen.

Anfragen:

Es erfolgen keine Anfragen.

**Dieter Kugler
(Vorsitzender)**

**Patrick Westermair
(Schriftführer)**