



TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung von Sitzungsniederschriften
2. Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung
3. Bebauungsplan „Röhrmoos – Gewerbegebiet“ 1. Änderung für die Fl.-Nr.: 1384, Gemarkung Röhrmoos
 - Abwägungsbeschluss
 - Satzungsbeschluss
4. Baugesuche:
 - a) Neubau von 4 DHH mit 4 Garagen und 4 Stellplätzen
Fl.Nr. 175/6, Gem. Röhrmoos, Blumenstraße
 - b) Neubau eines Reiheneckhauses mit 2 Garagen
Fl.Nr. 74/16 TF, Gem. Röhrmoos, Bgm-Haller-Str. 2c
 - c) Neubau eines Reihenmittelhauses mit 2 Stellplätzen
Fl.Nr. 74/16 TF, Gem. Röhrmoos, Bgm-Haller-Str. 2b
 - d) Neubau eines Reiheneckhauses mit Carport
Fl.Nr. 74/16 TF, Gem. Röhrmoos, Bgm-Haller-Str. 2a
 - e) Anbau an einem bestehenden Verbrauchermarkt
Fl.Nr. 1384, Gem. Röhrmoos, Philipp-Reis-Straße 3
 - f) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs.2 und 3BayBO
Fl.Nr. 154/14, Gem. Röhrmoos, Plattenfeld 14a
5. Verordnung des Landratsamtes Dachau über das Wasserschutzgebiet in den Gemeinden Röhrmoos (Gemarkung Röhrmoos) und Hebertshausen (Gemarkung Unterweilbach)
Stellungnahme zum Anhörungsverfahren
6. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 7. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Um 19:32 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 7. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2016
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 06.04.2016 werden keine Einwendungen erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 06.04.2016 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 06.04.2016 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0



**Niederschrift zur 7. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 2

Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Die in der letzten nichtöffentlichen Sitzung behandelten Punkte sind noch nicht abgeschlossen.



TOP 3

Bebauungsplan „Röhrmoos – Gewerbegebiet“ 1. Änderung für die Fl.-Nr.: 1384, Gemarkung Röhrmoos

- **Abwägungsbeschluss**
- **Satzungsbeschluss**

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Beschlussvorlage unter 3. (Stellungnahme der Regierung von Oberbayern) um einen Satz ergänzt wurde und daher auch der dazugehörige Beschlussvorschlag dies berücksichtigt. Diese Ergänzung liegt als Tischvorlage vor. Im weiteren verweist der Vorsitzende auf die versandte Beschlussvorlage:

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02.03.2016 hat man beschlossen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Röhrmoos - Gewerbegebiet“ gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Zudem wurde der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Röhrmoos – Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 02.03.2016 mit Begründung selben Datums genehmigt und weiter wurde beschlossen, dass die Planung samt Begründung gemäß § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB) ist.

Zu den Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, können folgende Aussagen getroffen werden:

A. Träger öffentlicher Belange

1. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Dachau
- Gemeinde Haimhausen
- Gemeinde Hebertshausen
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe, Markt Indersdorf

Hier ist kein Beschluss notwendig, die Schreiben müssen lediglich zur Kenntnis genommen werden.



**Niederschrift zur 7. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrhoos vom 10.05.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



2. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen gegen die Planung erhoben:

- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Schwabhausen
- Gemeinde Vierkirchen
- Wasserwirtschaftsamt München
- Regionaler Planungsverband München

Hier ist kein Beschluss notwendig, die Schreiben müssen lediglich zur Kenntnis genommen werden.

3. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und darüber hinaus noch Hinweise oder Anregungen abgegeben:

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 05.04.2016

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes steht gemäß den vorliegenden Unterlagen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Standort des Fachmarktzentrams aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich kritisch gesehen werden muss hinsichtlich der eigentlich gewünschten Stärkung des Ortszentrums. Insbesondere in Bezug auf die im direkten Anschluss an den Lebensmittelmarkt befindlichen kleinflächigen Fachmärkte bzw. sonstigen Nutzungen besteht zudem die Gefahr der Ausbildung einer Agglomeration im Sinne des LEP. Vor allem bei deren etwaiger zukünftiger Erweiterung bzw. Nutzungsänderung wäre dann zu prüfen, ob diese Einzelhandelsbetriebe, jeweils für sich betrachtet zwar nicht großflächig, aufgrund ihres räumlich funktionalen Zusammenhanges aber gegebenenfalls überörtlich raumbedeutsam und nach den LEP-Zielen zu beurteilen wären. Generell wäre zu prüfen, ob die vorgesehene Bezeichnung der Zweckbestimmung des Sondergebietes "Fachmarktzentrum" in Bezug auf die bestehende Nutzung der angegliederten Gewerbebetriebe sachgerecht ist. Der Flächennutzungsplan sollte entsprechend angepasst werden.

Beschluss:

„Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Ebenso der Hinweis auf eine mögliche Agglomeration, der bei möglichen Erweiterungen und Nutzungsänderungen berücksichtigt wird. Die Bezeichnung „Fachmarktzentrum“ entspricht der baulichen Konzeption der bestehenden Gebäude. Die aktuell vorhandenen Nutzungen werden durch die Festsetzung ausdrücklich zugelassen. In den Augen der Gemeinde ist die Bezeichnung nicht irreführend. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0



**Niederschrift zur 7. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Markt Markt Indersdorf

Schreiben vom 08.04.2016

Es wird zu bedenken gegeben, dass eine Verbesserung für den Bürger betreffend der Versorgungslage in der Regel nicht durch die Vergrößerung eines einzelnen bestehenden Lebensmittelmarktes eintritt. Aus Sicht des Marktes Markt Indersdorf wäre es eher von Vorteil, wenn ein weiterer Markt angesiedelt werden kann. Nur so ergibt sich eine Wettbewerbssituation – und diese ist neben der Sicherstellung der Versorgung wesentlich für die Attraktivität des Standortes. Im Falle von Röhrmoos baut lediglich ein Anbieter seine Stellung am Markt aus. Ein Vorteil für die Kunden/Bürger wird daraus nicht ersichtlich.

Beschluss:

„Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Das von der Gemeinde Röhrmoos im Vorfeld beauftragte Einzelhandelsgutachten kommt jedoch zu dem Schluss, dass durch die Erweiterung keine nachteilige Entwicklung zu erwarten ist. Die Gemeinde ist aber weiterhin bestrebt einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt im Ortszentrum anzusiedeln und verfolgt dieses Ziel im Rahmen der Zentrumsentwicklung.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0

Landratsamt Dachau

Schreiben vom 17.03.2016

Präambel:

das Wort „vereinfachen“ ist zu ersetzen durch „beschleunigen“. Weiter ist einzufügen § 13 a. i.V.m. § 13 BauGB.

Hinweise:

die Farbe des Planzeichens für „geplanter Baukörper“ stimmt nicht mit der zeichnerischen Plandarstellung überein. Es wird darum gebeten, die farbliche Darstellung entsprechend abzustimmen.

Begründung:

Punkt 3. 1. Satz: als Zweckbestimmung wurde „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt und nicht „Fachmarktzentrum“. Um Korrektur wird gebeten.

Beschluss:

„Die redaktionellen Hinweise werden in die Planung übernommen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0



**Niederschrift zur 7. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 29.03.2016

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Ausweisung von Sondergebieten im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig ist, die Festsetzungen zu präzisieren, so dass angeregt wird, die Nutzung und Dimensionierung der verbundenen Fachmärkte anzugeben.

Beschluss:

„Die Bezeichnung „Fachmarktzentrum“ orientiert sich tatsächlich mehr an der baulichen Konzeption des Bestandes als an der derzeitigen Nutzung, die ausdrücklich zugelassen wird. Die Gemeinde möchte bewusst die Entwicklung im Bereich der kleinen Ladeneinheiten nicht genauer festschreiben, um hier auch weiterhin maximale Flexibilität sicherstellen zu können. Bei zukünftigen Erweiterungen und Nutzungsänderungen wird eine Übereinstimmung mit den Zielen des LEP jeweils zu prüfen sein (vergleiche Beschluss zur Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde).“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B, München

Schreiben vom 29.03.2016

Es wird auf die Meldepflicht eventuell zu Tage tretender Bodendenkmäler gemäß Art. 8 DSchG verwiesen.

Beschluss:

„Die Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern gemäß Art. 8 DSchG werden unter D. Hinweise durch Text in die Satzung übernommen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0

Bayernwerk AG, Netzcenter Unterschleißheim

Schreiben vom 29.03.2016

Im Planungsbereich liegen Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.



**Niederschrift zur 7. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

„Die Versorgungsleitungen liegen knapp außerhalb des Änderungsbereichs. Lediglich die Hausanschlussleitung zum Bestand liegt innerhalb. Dennoch wird ein Hinweis zu Versorgungsleitungen unter D. Hinweise durch Text in die Satzung übernommen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen seitens betroffener Bürger eingegangen.

C. Satzungsbeschluss

Beschluss:

„Die 1. Änderung des Bebauungsplans “Röhrmoos-Gewerbegebiet“ mit Begründung jeweils in der Fassung vom 02.03.2016 wird einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen redaktionellen Änderungen als Satzung beschlossen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0



**Niederschrift zur 7. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 4

Baugesuche

**a) Neubau von 4 DHH mit 4 Garagen und 4 Stellplätzen
Fl.Nr. 175/6, Gem. Röhrmoos, Blumenstraße**

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 18.04.2016 ist der Bauantrag zur Errichtung von 4 Doppelhaushälften mit 4 Garagen und 4 Stellplätzen für das Grundstück in der Blumenstraße mit der Fl.-Nr.: 175/6 in der Gemarkung Röhrmoos eingegangen.

Mit Antrag auf Vorbescheid hat der Eigentümer das geplante Bauvorhaben bereits prüfen lassen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 31.07.2014 dem Bauvorhaben zugestimmt und in der Sitzung vom 26.02.2015 den benötigten Befreiungen vom Bebauungsplan „Röhrmoos – Bahnhof“ zugestimmt.

Das Landratsamt Dachau hat mit Vorbescheid vom 10.04.2015 dem Bauvorhaben, mit folgenden Maßgaben, grundsätzlich eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt:

- Zulässig sind zwei Doppelhäuser mit Garagen
- Zulässig sind zwei Doppelhäuser als Gebäude „Erd-, Ober- und Dachgeschoß (E+1+D)
- Zudem ist die Errichtung zweier Garagen zulässig
- Satteldach bis 35 Grad
- Garagen- bzw. offene Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung
- Wandhöhe max. 6,10 m
- Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vom Bebauungsplan „Röhrmoos – Bahnhof“: Doppelhäuser und Garagen außerhalb des Bauraumes situiert

Beschluss:

„Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den beantragten Befreiungen mit der Einschränkung zu, dass die beiden Grenzgaragen nach der jetzigen Grundstückssituation nicht errichtet werden können. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos herzustellen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9 dafür: 9 dagegen: 0

Hinweis: Ab TOP 4 a) nimmt Bau- und Umweltausschussmitglied Matthias Rager an der Sitzung teil.



TOP 4

Baugesuche

b) Neubau eines Reiheneckhauses mit 2 Garagen Fl.Nr. 74/16 TF, Gem. Röhrmoos, Bgm-Haller-Str. 2c

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 25.04.2016 ist der Bauantrag zur Errichtung eines Reiheneckhauses mit 2 Garagen für eine Teilfläche des Grundstücks in der Bgm.-Haller-Straße mit der Fl.-Nr.: 74/16 in der Gemarkung Röhrmoos eingegangen. Gleichzeitig wurden auch die Bauanträge (weiteres Reiheneckhaus mit Carport und Reihenmittelhaus mit Stellplätzen) der folgenden beiden TOPs eingereicht. Dieser Bauantrag ist daher in der Gesamtheit mit den beiden weiteren Häusern zu bewerten und zu entscheiden.

Für diesen Bereich gibt es keinen gültigen Bebauungsplan. Das Bauvorhaben ist daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Demzufolge ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Bauweise
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Da es sich bei um die zusätzliche Errichtung von Wohnraum handelt, fügt sich die Art der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung kann – verglichen mit der näheren Umgebung, in das es sich einfügen muss – in Frage gestellt werden. Hier sind nur Maße beachtlich, die auch nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Primär ist in diesem Fall also auf die absoluten Größen zu achten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudehöhe) und die relativen Größen GRZ und GFZ sind nur von untergeordneter Bedeutung.

Das geplante Bauvorhaben umfasst in seiner Gesamtheit 3 Wohnhäuser (E+1+D; Satteldach mit 42 Grad Dachneigung. Die Außenmaße dieser Häuser können demzufolge mit einer Länge von insgesamt 18,50 m, einer Breite von 10,63 m und einer Höhe von insgesamt 10,73 m angegeben werden.



**Niederschrift zur 7. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



In der umliegenden Umgebung weisen die Bestandsgebäude folgende Außenmaße (L X B X H) auf:

Bgm.-Haller-Str. 4: 12,80 m X 9,50 m X 7,40 m

Bgm.-Haller-Str. 3/3a: 16,00 m X 11,00 m X 9,40 m

Taradauer Str. 4: 11,00 m X 14,00 m X 5,50 m

In dem in der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.09.2015 behandelten Vorbescheid. Waren die beiden Häuser in einer Würfelform mit 10,10 m X 10,10 m geplant gewesen und mit einem Treppenhaus mit einer Größe von ca. 4,00 m X 7,00 m verbunden. Die Außenmaße betragen Länge 24,20 m, Breite 10,10 m und Höhe 8,24 m. Trotz des Hinweises der Verwaltung, dass ein Einfügen nicht gegeben wäre wurde das Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Dachau hat mit Schreiben vom 05.01.2016 dem Antragsteller mitgeteilt, dass für dieses Bauvorhaben keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. In diesem Schreiben wurde unter anderem auch mitgeteilt, dass in der unmittelbaren Umgebung Wohngebäude mit einer max. Größe von 11.00 m X 17.00 m sind und sich an diesen Werten eine Bebauung zu orientieren hat.

Nachdem der Bau- und Umweltausschuss dem damaligen Bauvorhaben zugestimmt hätte, trotz der Hinweise der Verwaltung, wird vermutlich diesem Bauvorhaben ebenfalls zugestimmt.

Die Größenentwicklung (Länge x Breite) der 3 Gebäude kann gebilligt werden. Der Bauausschuss hat aber mehrheitlich die Gesamthöhe der Reihenhäuser als kritisch gesehen.

Beschluss:

„Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben grundsätzlich zu. Der Bauausschuss weist darauf hin, dass die Höhenentwicklung kritisch zu sehen ist. Insbesondere soll sich die Dachneigung an der umliegenden vergleichbaren Bebauung (E+1+D) orientieren.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9 dafür: 9 dagegen: 0



**Niederschrift zur 7. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 4

Baugesuche

**c) Neubau eines Reihenmittelhauses mit 2 Stellplätzen
Fl.Nr. 74/16 TF, Gem. Röhrmoos, Bgm-Haller-Str. 2b**

Behandelt unter TOP 4 b)
Siehe Niederschrift hierzu

Beschluss:

„Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben grundsätzlich zu. Der Bauausschuss weist darauf hin, dass die Höhenentwicklung kritisch zu sehen ist. Insbesondere soll sich die Dachneigung an der umliegenden vergleichbaren Bebauung (E+1+D) orientieren.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9 dafür: 9 dagegen: 0



**Niederschrift zur 7. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 4

Baugesuche

**d) Neubau eines Reiheneckhauses mit Carport
Fl.Nr. 74/16 TF, Gem. Röhrmoos, Bgm-Haller-Str. 2a**

Behandelt unter TOP 4 b)
Siehe Niederschrift hierzu

Beschluss:

„Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben grundsätzlich zu. Der Bauausschuss weist darauf hin, dass die Höhenentwicklung kritisch zu sehen ist. Insbesondere soll sich die Dachneigung an der umliegenden vergleichbaren Bebauung (E+1+D) orientieren.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9 dafür: 9 dagegen: 0



**Niederschrift zur 7. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 4

Baugesuche

**e) Anbau an einem bestehenden Verbrauchermarkt
Fl.Nr. 1384, Gem. Röhrmoos, Philipp-Reis-Straße 3**

Es wurde festgestellt, dass in der Sitzungsladung zu dem TOP 4 e) die Beschlussvorlage fehlte und lediglich die Anlage verschickt wurde. Die Beschlussvorlage wurde daher an die Bau- und Umweltausschussmitglieder ausgeteilt.

Herr Westermair informiert über den bekannten Sachverhalt:

Am 26.04.2016 ist der Bauantrag für einen Anbau an einen bereits bestehenden Verbrauchermarkt des Grundstücks in der Philip-Reis-Straße 3 mit der Fl.-Nr.: 1384 in der Gemarkung Röhrmoos eingegangen.

Der Eigentümer des bestehenden Lebensmittelmarktes im Sondergebiet Fachmarktzentrum Röhrmoos will durch einen Anbau die Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m² um 238 m² erweitern.

Hierfür erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Röhrmoos - Gewerbegebiet“.

Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Beschluss:

„Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu. Die Stellplätze sind entsprechend des eingereichten Stellplatznachweises herzustellen, vorzuhalten und dürfen nicht als Verkaufsflächen zweckentfremdet werden.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9 dafür: 9 dagegen: 0



TOP 4

Baugesuche

f) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs.2 und 3 BayBO Fl.Nr. 154/14, Gem. Röhrmoos, Plattenfeld 14a

Herr Westermair stellt folgenden Sachverhalt dar:

Hier ist der Bebauungsplan „Röhrmoos – Am Plattenfeld II“ mit seiner 1. Änderung betroffen.

Gegenstand der Befreiung ist die Festsetzung 7.2 „Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.“

Es wird beantragt die Errichtung einer Stützwand, Höhe bis ca. 36 cm über Gelände, an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze (siehe Anlage Lageplan) zuzulassen. Als Begründung wird angeführt, dass damit eine Regenwasserableitung auf das Nachbargrundstück vermieden werden soll.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Antragsteller diese Stützmauer bereits errichtet hat.

Der unmittelbare Nachbar auf dem Grundstück der Fl.Nr. 154/10 hat keine Nachbarunterschrift geleistet.

Aus Sicht der Verwaltung kann zu dieser Festsetzung ausgeführt werden, dass diese nicht zum Schutz nachbarlicher Belange aufgenommen wurde.

In dem direkt angrenzenden Bebauungsplangebiet „Röhrmoos – östlich der Flurstraße“ ist in der Festsetzung ein bis zu 50 cm hoher Betonsockel zugelassen. In dem anderen angrenzenden Bebauungsplangebiet „Röhrmoos – Flurstraße“ gibt es dazu überhaupt keine Festsetzung.

In der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 02.03.2016 wurde bezüglich des Bauantrages auf dem Grundstück der Fl.Nr. 154/11, Gem. Röhrmoos, Plattenfeld 12 eine Befreiung von dieser Festsetzung für einen ca. 10 cm hohen Betonsockel erteilt.

Zu der rechtlichen Seite kann folgendes ausgeführt werden:

Diese Stützmauer 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.



**Niederschrift zur 7. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



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.

Hinsichtlich des Nachbarschutzes ist im Rahmen der Erteilung einer isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB grundsätzlich zu unterscheiden, ob von drittschützenden Festsetzungen oder von nicht drittschützenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit wird. Weicht das Bauvorhaben von drittschützenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes ab, hat der Dritte einen Rechtsanspruch auf die Einhaltung der jeweiligen tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB.

Nachbarrechte werden in diesem Fall nur verletzt, wenn der Nachbar durch das Vorhaben infolge der zu Unrecht erteilten Befreiung in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird (vgl. BayVGH, B.v. 29.6.2010 – 4 CS 09.2256 – juris).

Hinsichtlich der drittschützenden Wirkung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes ist zu beachten, dass diese mit Ausnahme der Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, die kraft Gesetzes Drittschutz vermitteln, grundsätzlich nicht nachbarschützend sind, es sei denn, ihnen soll nach dem Willen des Satzungsgebers eine nachbarschützende Wirkung zukommen.

Die im Bebauungsplan „Röhrmoos – Am Plattenfeld II“ mit seiner 1. Änderung getroffenen Festsetzung unter Ziffer 7.2 ist nicht als Zweckbestimmung des Nachbarschutzes getroffen worden.

Nachbarliche Belange werden durch diese Befreiung nicht beeinträchtigt, sondern sie dient dem Schutz. Auch mit der Errichtung eines Zaunes auf dieser Stützmauer werden keine nachbarlichen Belange beeinträchtigt.

Eine Befreiung von dieser Festsetzung ist daher aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Beschluss:

„Der Bauausschuss stimmt der Erteilung einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan „Röhrmoos – Am Plattenfeld II“ mit seiner 1. Änderung zu. Die Errichtung der beantragten Stützmauer ist dadurch möglich.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9 dafür: 8 dagegen: 1



TOP 5

Verordnung des Landratsamtes Dachau über das Wasserschutzgebiet in den Gemeinden Röhrhoos (Gemarkung Röhrhoos) und Hebertshausen (Gemarkung Unterweilbach)

- Stellungnahme zum Anhörungsverfahren

Der Vorsitzende verweist auf den versandten Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau beabsichtigt, das für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe bestimmte Grundwasser aus den Brunnen Arzbach I und II in der Gemarkung Röhrhoos (Gemeinde Röhrhoos) und in der Gemarkung Unterweilbach (Gemeinde Hebertshausen) durch eine neue Verordnung zu schützen.

Als Träger öffentlicher Belange im fraglichen Gebiet werden wir hiervon verständigt. Bedenken und Anregungen gegen die Festsetzung des Schutzgebietes oder den Erlass der Schutzanordnung können bis spätestens 28.06.2016 vorgebracht werden.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe betreibt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1152/1 der Gemarkung Röhrhoos, die Tiefbrunnen I und II. Das aus diesen Brunnen geförderte Grundwasser (Trinkwasserqualität) dient der öffentlichen Wasserversorgung des Zweckverbandes. Mit Verordnung des Landratsamtes Dachau vom 15.09.1999, geändert mit Änderungsverordnung vom 28.08.2003, wurde ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Dieses Schutzgebiet entspricht nicht mehr den aktuellen Vorgaben und muss daher im Wege eines Änderungsverfahrens angepasst werden. Das Landratsamt Dachau beabsichtigt das für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe bestimmte Grundwasser durch eine neue Verordnung nach §§ 51 und 52 WHG i.V.m. Art. 31, 63 und 73 BayWG zu schützen.

Beschluss:

„Es werden keine Bedenken oder Anregungen gegen die Festsetzung des Schutzgebietes oder den Erlass der Schutzanordnungen vorgebracht.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9 dafür: 9 dagegen: 0



**Niederschrift zur 7. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 10.05.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 6

Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben:

- a) Die Geltungsdauer des Vorbescheides zum Neubau eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 170/4, Gemarkung Röhrmoos, Herbststraße 5 in Röhrmoos wurde vom Landratsamt Dachau um zwei Jahre verlängert und gilt damit bis zum 02.07.2018. (Behandelt in der BUA vom 06.04.2016)
- b) Nachbarabstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB durch den Markt Markt Indersdorf. Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 Langenpettenbach östlicher Ortsrand (Änderung der Bebauungsmöglichkeit eines Grundstücks) wurden keine Einwände, Anregungen oder Bedenken erhoben.
- c) Bei der Ausfahrt auf die Kreisstraße DAH 3 aus der Bgm.-Haller-Str. kommend (in dem neu bebauten Bereich 1,1a und 1b) besteht keine gravierende Einschränkung der Sichtverhältnisse. Im Zug der Neubaumaßnahme wurde an die Gemeinde ein Grundstücksteil (Fl.-Nr. 237/44) abgetreten. Um die dortigen Sichtverhältnisse zusätzlich zu verbessern wurde der Bauhof bereits beauftragt, soweit wie möglich die Erde abzutragen und das Gras zu mähen.
- d) In diesem Jahr wurde wieder eine Fluglärmmessung durchgeführt. Sobald der Bericht hierzu vorliegt, wird in einer Sitzung darüber berichtet.

Anfragen:

- a) Frau Ulrike Mayer-Lange weist darauf hin, dass die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt von der Lilienstraße auf die Kreisstraße DAH 3 durch eine große Hecke beeinträchtigt sind.
- b) Herr Emanuel Nefzger erkundigt sich nach der Straßensanierung in der Unterweilbacher Straße.
- c) Herr Otto Dörr möchte wissen, ob es bezüglich des Radweges von Sigmertshausen Richtung Rumeltshausen Neuigkeiten gibt.
- d) Herr Otto Dörr erkundigt sich nach den Straßenbaumaßnahmen an der Kreisstraße DAH 4 Biberbach - Lotzbach.



**Niederschrift zur 7. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhmoos vom 10.05.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



- e) Herr Otto Dörr erinnert an den Radweg Vierkirchen – Röhmoos westlich der Bahn.
- f) Herr Otto Dörr fragt nach dem Sachstand des Kanaldurchlasses unter der Bahntrasse.

**Dieter Kugler
(Vorsitzender)**

**Patrick Westermair
(Schriftführer)**