



TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Baugesuche
 - a) Bauantrag nach Art. 64 BayBO
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nrn. 1527/7,
Gemarkung Röhrmoos
 - b) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO
Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagenstellplätzen und
zwei Kfz-Stellplätzen, Fl.Nr. 35, Gemarkung Röhrmoos
 - c) Bauantrag nach Art. 64 BayBO
Ausbau des Dachgeschosses zur 3. Wohneinheit mit Errichtung
von 2 Dachgauben und Anbau eines Treppenhauses, Fl.Nr. 1160,
Gemarkung Röhrmoos
4. Bebauungsplan „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“
 - Billigung des städtebaulichen Entwurfes
 - Aufstellungsbeschluss
5. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 03. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 23.09.2020
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Bevor der Vorsitzende die öffentliche Sitzung eröffnete, bat Bürgermeister Kugler die Anwesenden, sich für eine Gedenkminute zu erheben. Anlass war die am gleichen Tag stattgefundenene Beerdigung der ältesten Bürgerin der Gemeinde, Schwester Maria Irenäa Linseisen, die im Alter von 105 Jahren verstorben ist.

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 Niederschriften der nichtöffentlichen Sitzungen vom 24.06.2020 und vom 29.07.2020 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben werden.

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 den Niederschriften der nichtöffentlichen Sitzungen vom 24.06.2020 und vom 29.07.2020 erhoben. Die Niederschriften sind damit genehmigt.



**Niederschrift zur 03. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 23.09.2020
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 29.07.2020 werden keine Einwendungen erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschriften der nichtöffentlichen Sitzungen vom 24.06.2020 (Aufgrund Protokolländerung) und 29.07.2020 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 29.07.2020 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9 dafür: 9 dagegen: 0



**Niederschrift zur 03. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 23.09.2020
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 2

Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Kein Vorgang wurde beschlussmäßig behandelt.



TOP 3:

Baugesuche

- a) Bauantrag nach Art. 64 BayBO
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nrn. 1527/7,
Gemarkung Röhrmoos

Sachverhalt:

Herr Bader berichtet folgenden Sachverhalt:

Am 18.08.2020 ist der Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nrn. 1527/7, Gemarkung Röhrmoos, Buchenstraße 2 eingegangen.

Geplant ist ein Baukörper mit einer Länge von 11,99 m und einer Breite von 10,49 m, einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 8,11 m sowie einem angebauten Freisitz und einer Doppelgarage mit einem zusätzlichen Stellplatz vor der Garage.

Für dieses Baugrundstück gilt der Bebauungsplan „Riedenzhofen - Süd“. Das Vorhaben befindet sich auf dem letzten noch unbebauten Flurstück des Planbereiches.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes werden jedoch in einigen Punkten nicht eingehalten, weshalb zeitgleich mit dem Bauantrag ein Antrag auf mehrere Befreiungen des Bebauungsplanes „Riedenzhofen – Süd“ eingegangen ist.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, ist eine Überschreitung der Baugrenzen nach Norden, Osten und Westen um insgesamt 73,77 m² erforderlich. Diese betreffen größtenteils die Nebenanlagen wie die Garage oder den Freisitz. Eine Baurechtsmehrung findet nicht statt. Zur Verwirklichung der Doppelgarage ist diese ebenfalls mit 26,94 m² außerhalb des dafür vorgesehenen Bauraumes (Nr. 6.1 der Festsetzungen des Bebauungsplanes) situiert. Dafür wird auf den nördlichen Garagenbauraum verzichtet.

Weiterhin ist entgegen der Festsetzung Nr. 3.1 des Bebauungsplanes „Riedenzhofen-Süd“ eine Dachneigung von 20° vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht hier eine Dachneigung von 30° - 35 ° vor. Die Traufhöhe der Garage soll entgegen Nr. 3.5 der Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2,50 m über der niedrigsten Straßenhöhe auf nun 2,93 m erhöht werden.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und entweder Gründe des Wohls 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.



**Niederschrift zur 03. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 23.09.2020
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Vergleichbare Befreiungen zur Überschreitung des Bauraumes für den Baukörper bzw. die Garage wurden im Plangebiet bereits erteilt. Eine Unterschreitung der Dachneigung um 10 ° wurde bisher nicht erteilt, ist städtebaulich aufgrund der niedrigeren Firsthöhe im Übergang zur Landschaft jedoch vertretbar. Die Erhöhung der Traufhöhe der Garage um 43 cm ist städtebaulich ebenfalls vertretbar, da diese den technischen Anforderungen der aktuellen Fahrzeuge entspricht und gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b) BayBO außerhalb eines Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von 3 m verfahrensfrei ist.

Für die beantragten Befreiungen gilt weiterhin, 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.

Die Nachbarunterschriften wurden geleistet.

Der Lageplan und die Plandarstellung werden aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss stimmt der Erteilung der benötigten Befreiungen zu. Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9 dafür: 9 dagegen: 0



TOP 3:

Baugesuche

b) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO **Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagenstellplätzen und zwei** **Kfz-Stellplätzen, Fl.Nr. 35, Gemarkung Röhrmoos**

Sachverhalt:

Herr Bader informiert über folgenden Sachverhalt:

Am 13.08.2020 ist der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagenstellplätzen und zwei Kfz-Stellplätzen, Fl. Nr. 35, Gemarkung Röhrmoos, Unterweilbacher Straße 2 in Röhrmoos eingegangen.

Das Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich und ist deshalb nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Es wird aufgrund seiner städtebaulichen Relevanz im Bau- und Umweltausschuss behandelt.

Geplant ist hierbei eine bestehende eingeschossige Doppelhaushälfte durch ein separates Doppelhaus zu ersetzen. Weiterhin ist die Errichtung einer Doppelgarage als Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte des Nachbargrundstückes geplant. Vor den Garagen ist jeweils ein weiterer Stellplatz vorgesehen.

Im Rahmen des Vorbescheides wurde ein Fragenkatalog übersandt, in welchem geprüft werden soll, ob die beigefügte Konzeptplanung grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Darin wird angefragt, ob ein Baukörper als Doppelhaus in den Maßen E + 1 + D mit den Abmessungen 15 m x 10 m und einer Wandhöhe von 6,20 m, einer Wohnfläche von insgesamt 302 m² mit einem Satteldach und 45° Dachneigung sowie einer Firsthöhe von 11,20 m genehmigungsfähig ist.

Gem. § 34 BauGB 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.
Die Erschließung ist gesichert.

Ein zu Wohnzwecken genutztes Doppelhaus fügt sich als Art der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung 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.



**Niederschrift zur 03. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 23.09.2020
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Als größte Bezugsgebäude können die gegenüberliegenden Baukörper der Bgm.-Haller-Straße 12 und 12 a herangezogen werden. Diese Gebäude überschreiten mit ihren Abmessungen und der Höhe das hier geplante Vorhaben.

Des Weiteren wird angefragt, ob die Lage, Anordnung und Zufahrt der 4 Stellplätze sowie die Errichtung der Doppel-Garage mit dem Satteldach an das Nachbargebäude genehmigungsfähig ist. Die Garagen – und Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos wird hierbei eingehalten.

Etwaige brandschutzrechtliche Probleme sowie weitergehende Fragen nach dem Bauordnungsrecht sind vom Landratsamt Dachau zu überprüfen. Es ist ebenfalls zu klären, inwieweit immissionsschutzrechtliche Probleme mit der Bestandsbebauung des Hofes im Norden vorhanden sind.

Die abschließende baurechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt Dachau.

Die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Der Lageplan und die Plandarstellung werden aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bau- und Umweltausschuss sieht das beantragte Bauvorhaben im Hinblick auf § 34 BauGB problematisch. Eine Überprüfung insbesondere des Brandschutzes und des Immissionsschutzes zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb ist angebracht. Außerdem wird die Positionierung der Stellplätze kritisch gesehen. Die Anordnung der Stellplätze soll auf Praktikabilität hin abgeändert werden (das Einvernehmen wird nicht erteilt).“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 3:

Baugesuche

c) Bauantrag nach Art. 64 BayBO

Ausbau des Dachgeschosses zur 3. Wohneinheit mit Errichtung von 2 Dachgauben und Anbau eines Treppenhauses Fl.Nr. 1160, Gemarkung Röhrmoos

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 28.08.2020 ist der Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses zur 3. Wohneinheit mit Errichtung von 2 Dachgauben und Anbau eines Treppenhauses, Fl. Nr. 1160, Gemarkung Röhrmoos, Schillhofen 2 in Röhrmoos eingegangen.

Zu diesem Bauantrag gab es bereits einen Vorbescheid, zu welchem in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 23.10.2019 das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich in Aussicht gestellt wurde.

Um den Vorgaben des Landratsamtes gerecht zu werden, wurden, entgegen des Antrages auf Vorbescheid, die Dachgauben von 6 auf nun nur noch 2 Dachgauben reduziert. Das Vorhaben dient weiterhin dazu, für den Hofnachfolger eine eigene betriebliche Wohneinheit zu schaffen. Hierzu ist die Errichtung eines Treppenhauses an der Westseite des bestehenden Wohnhauses vorgesehen.

Da das geplante Bauvorhaben im Außenbereich liegt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Ein privilegiertes Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Es handelt sich demnach um ein sonstiges Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung ist gesichert.

Grundsätzlich würden dem Vorhaben jedoch öffentliche Belange wie etwa die Darstellung im Flächennutzungsplan oder die Entstehung einer Splittersiedlung entgegenstehen (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 7 BauGB).

Gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. f) BauGB können die genannten öffentlichen Belange den sonstigen Vorhaben u. a. nicht entgegengehalten werden, wenn es sich um eine Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes handelt und neben den zulässigen Wohnungen (privilegierte Wohnungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) höchstens drei zusätzliche Wohnungen je Hofstelle errichtet werden.

In dem Gebäude, welches nun ausgebaut werden soll, befinden sich die Betriebsleiter- und eine Altenteiler Wohnung (privilegierte Wohnungen). Weitere zusätzliche Wohnungen sind auf der Hofstelle bisher nicht vorhanden.



**Niederschrift zur 03. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 23.09.2020
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Die Vorlage der verbleibenden Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind dem Landratsamt Dachau nachzuweisen.

Die Nachbarunterschriften wurden geleistet.

Der Lageplan und die Planunterlagen werden aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem beantragten Bauvorhaben grundsätzlich zu, wenn eine baurechtliche Genehmigung für diesen Bereich erfolgen kann.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9 dafür: 9 dagegen: 0



TOP 4:

Bebauungsplan „Röhrmoos - Unterweilbacher Straße“

- Billigung des städtebaulichen Entwurfes
- Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Herr Bader erläutert folgenden Sachverhalt:

Die Gemeinde Röhrmoos beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Hauptort Röhrmoos im Bereich der Unterweilbacher Straße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Röhrmoos - Unterweilbacher Straße“.

Nachdem mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen wurde, erstellte das Architekturbüro Werner Schaffner, Engasserbogen 30, 80639 München einen städtebaulichen Entwurf, welcher als Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan gelten soll.

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Fl.Nrn. 56/0 sowie 55/22 (Unterweilbacher Straße), jeweils Gemarkung Röhrmoos. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 5.400 qm und liegt im südlichen Ortsrand von Röhrmoos.

Im Norden des Planumgriffes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Östlich grenzt das Plangebiet an den Bründfeldweg und an bestehende Wohnbebauung. Die Flächen im Süden und Westen werden landwirtschaftlich genutzt und sind unbebaut.

Maßgeblich für den Umgriff ist die Darstellung im Lageplan.

Der Flächennutzungsplan weist die o. g. Fläche als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingußung aus.

Ziel der Gemeinde ist es, dringend benötigten Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Das Plangebiet soll städtebaulich geordnet und weiterentwickelt werden. Das Orts- und Landschaftsbild der Ortsrandlage ist zu bewahren bzw. fortzuentwickeln. Gleichzeitig wird durch die beabsichtigte Bebauung eine verkehrliche Beruhigung an der Unterweilbacher Straße angestrebt. Um diese Ziele zu erreichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren (§§ 3 und 4 BauGB) aufgestellt.

Der städtebauliche Entwurf wird in der Sitzung aufgezeigt und durch den Planer, Herrn Schaffner, erläutert.



**Niederschrift zur 03. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 23.09.2020
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

„Der Bau- und Umweltausschuss billigt den städtebaulichen Entwurf und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Röhrmoos - Unterweilbacher Straße“ für die Grundstücke mit den Teilflächen der Fl.Nrn. 56/0 sowie 55/22 (Unterweilbacher Straße), Gemarkung Röhrmoos.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9 dafür: 9 dagegen: 0



TOP 5:

Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben:

Der Vorsitzende gibt folgendes bekannt:

- a) Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurde folgender Bauantrag an das Landratsamt Dachau weitergegeben:
- Bauantrag zur Errichtung einer Stahltreppe an einem bestehenden Wohnhaus, Fl. Nr. 303/3, Gemarkung Großinzemoos, Indersdorfer Straße 35
- b) Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:
- Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes (Ersatzbau) mit Erweiterung auf 2 Wohneinheiten, Fl.Nr. 1522/4 Gem. Röhrmoos, Bahnhofstr. 13 wird eine Baugenehmigung grundsätzlich in Aussicht gestellt (Ferienausschuss 29.04.2020)
 - Bauantrag zur Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Lagerung von entzündbaren Gasen, Fl. Nr. 38, Gemarkung Schönbrunn, Hofstelle Unertlstraße 7 wurde die Immissionsschutzrechtliche Genehmigung erteilt (Ferienausschuss vom 29.04.2020)
 - Bauantrag zum Ausbau des Untergeschosses in einer bestehenden Pension zu einem Arbeiterwohnheim, Fl. Nr. 119/2, Gem. Sigmertshausen, Rothstraße 3 a, wurde die Baugenehmigung erteilt (BUA vom 11.12.2019).
 - Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 581/5, Gemarkung Sigmertshausen, Waldstraße 30 und 30a wurde die Baugenehmigung erteilt (BUA vom 24.06.2020).
 - Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen, Fl. Nr. 905, Gemarkung Röhrmoos, Sommerhausstraße 1 und 1 a wurde die Baugenehmigung erteilt (BUA vom 24.06.2020).
 - Zum Bauantrag zur Balkonvergrößerung, Fl. Nr. 90/16, Gemarkung Röhrmoos, Sonnenstraße 6 wurde die Baugenehmigung erteilt (BUA vom 24.06.2020).



**Niederschrift zur 03. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 23.09.2020
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



- c) In der Gemeinderatssitzung vom 22.07.2020 meldete sich vor Beginn der Sitzung der Bürger Herr Ostermair mit dem Anliegen zu Wort, dass man die Verkehrs- und Parksituation in der Bgm.-Haller-Str. überprüfen sollte. Am 11.08.2020 hat man zusammen mit der Verkehrspolizei Dachau die Situation begutachtet. Bei dem Termin kam auch Herr Ostermair hinzu und konnte sein Anliegen vorbringen. Zur Verbesserung der Situation wurde eine Parkverbotsmarkierung im Kurvenbereich gegenüber des Mühlweges vorgenommen.
- Bau- und Umweltausschussmitglied Arthur Stein zeigte sich über die schnelle Umsetzung in der Bgm.-Haller-Str. seitens der Verwaltung erfreut.

Anfragen:

Es erfolgen keine Anfragen.

**Dieter Kugler
(Vorsitzender)**

**Tobias Bader
(Schriftführer)**