



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
Neubau eines Reihenhauses mit Garage – Tekturantrag, Fl. Nr. 61/17,
Gemarkung Röhrmoos
 - b) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO
Neubau von 2 Doppelhaushälften mit jeweils Garage und Stellplatz und
DG-Ausbau mit 2 Wohnungen, 1 Garage und 6 Stellplätzen, Fl. Nr. 88/0,
Gemarkung Sigmertshausen
4. Bauleitplanung von Nachbarkommunen
Beteiligung als Nachbarkommune zum Bebauungsplan "Birkenweg Süd"
der Gemeinde Haimhausen
5. Antrag der Fraktion der Grünen
 - Tempo-30-Zonen in der Gemeinde Röhrmoos
6. Vollzug des bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);
Beschränkt-öffentlicher Weg auf der Fl. Nr. 28, Gemarkung Biberbach
7. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 04. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 28.10.2020
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 23.09.2020 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 23.09.2020 erhoben.

Die Niederschrift ist damit genehmigt.



**Niederschrift zur 04. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 28.10.2020
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 23.09.2020 werden keine Einwendungen erhoben.

Beschluss:

„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 23.09.2020 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8

dafür: 8

dagegen: 0



**Niederschrift zur 04. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 28.10.2020
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

Neubau eines Reihenhauses mit Garage – Tekturantrag, Fl. Nr. 61/17, Gemarkung Röhrmoos

Sachverhalt:

Herr Westermair geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Am 19.10.2020 ist der Tekturantrag zur Errichtung eines Reihenhauses mit Garage, Fl. Nr. 61/17, Gemarkung Röhrmoos, Taradeauer Straße 9, 9a, 9b, 9c, 11, 11a und 11b eingegangen.

Der erstmalige Bauantrag wurde mit Bescheid des Landratsamtes Dachau vom 04.06.2020 genehmigt.

Mit dem eingereichten Tekturantrag wird nun ein Befreiungsantrag von folgender Festsetzung des Bebauungsplanes „Röhrmoos – Am Stögnfeld“ beantragt:

6.2 Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, dass bei Nebengebäuden die Dachhälften jeweils vollflächig mit Kollektorenelementen gedeckt werden, bei Hauptgebäuden die Kollektoren in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar oberhalb der Traufe flächenbündig mit der Dachhaut angeordnet sind.

Als Begründung für die Befreiung wird ausgeführt, dass es beabsichtigt ist, das Gebäude ausschließlich mit regenerativen Energien zu versorgen. Nebst der verbauten Holzpelletsanlage sollen zur regenerativen Strom-Selbstversorgung PV-Kollektoren auf den Dachflächen angeordnet werden. Es sind bezüglich des Brandschutzes jeweils zu den Zwischenwänden Brandüberschlagsabstände einzuhalten, eine ununterbrochene Reihe ist daher nicht möglich. Unmittelbar oberhalb der Traufe befinden sich Dachgauben, deshalb müssen die Kollektoren oberhalb angebracht werden. Ein mit der Dachhaut flächenbündiger Einbau ist technisch schlechter und kostenaufwändiger als eine Installation auf den Dachziegeln.

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.

Die Nachbarunterschrift (landwirtschaftliche Fläche) wurde nicht eingeholt.

Der Lageplan wird aufgezeigt.



**Niederschrift zur 04. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 28.10.2020
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8

dafür: 8

dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

b) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Neubau von 2 Doppelhaushälften mit jeweils Garage und Stellplatz und DG-Ausbau mit 2 Wohnungen, 1 Garage und 6 Stellplätzen, Fl. Nr. 88/0, Gemarkung Sigmertshausen

Sachverhalt:

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 30.09.2020 sind Anträge auf Befreiung zur Bauvoranfrage zum Neubau von 2 Doppelhaushälften mit jeweils Garage und Stellplatz und DG-Ausbau mit 2 Wohnungen, 1 Garage und 6 Stellplätzen, Fl. Nr. 88/0, Gemarkung Sigmertshausen, Hauptstraße 28 eingegangen.

Der Antrag auf Vorbescheid sowie die damals eingereichten Anträge auf Befreiungen wurden bereits in der Sitzung vom 24.06.2020 behandelt. Diesbezüglich erfolgte damals folgender Beschluss:

„Der Bauausschuss stimmt dem Vorbescheid zu und stellt zu den benötigten Befreiungen seine Zustimmung in Aussicht.“

Da die bisher beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan „Sigmertshausen Nr. 1“ nicht ausreichen um das Vorhaben zu verwirklichen, sind nun drei weitere Anträge auf Befreiung des Bebauungsplanes „Sigmertshausen Nr. 1“ eingegangen.

Es wird eine weitere Befreiung von den zeichnerischen Festsetzungen der Baugrenze in der südöstlichen Ecke des Bestandsgebäudes um ca. 1,39 m benötigt. Da dies Baugrenze bereits im Bestand überschritten ist und auch vergleichbare Überschreitungen im Plangebiet bereits erteilt wurden, sollte auch hier eine Befreiung erteilt werden.

Die zweite Befreiung betrifft die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,40 unter Nr. 6 der Festsetzungen. Diese soll um 0,16 auf insgesamt 0,56 überschritten werden. Überschreitungen der GFZ sind innerhalb des Planbereiches im Rahmen von Befreiungen in der Vergangenheit genehmigt worden. In der Sitzung vom 24.06.2020 ist bereits eine Befreiung hierzu in Aussicht gestellt worden.

Die dritte Befreiung betrifft die Festsetzung Nr. 6 „Dachform“ des Bebauungsplans „Sigmertshausen Nr. 1“. Hierbei heißt es, dass als Dachform ein Satteldach festgesetzt ist. Beantragt wird nun der Bau eines Walmdachs, um die Abstandsflächen nach Westen einhalten zu können.

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



**Niederschrift zur 04. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 28.10.2020
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



führen würde; in jedem Fall muss die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Eine Befreiung zur Dachform wurde im Planbereich bisher noch nicht erteilt. Aufgrund der Größe des Planbereiches und der bisher ausnahmslos verwirklichten Satteldächer, sollte auch hier keine Befreiung erteilt werden. Das planerische Grundkonzept zur einheitlichen Dachform sollte hierbei aufrechterhalten bleiben.

Insgesamt kann dem Antrag auf Vorbescheid deshalb nicht zugestimmt werden. Der Beschluss vom 24.06.2020 ist demnach aufzuheben.

Die Nachbarunterschriften wurden nicht geleistet.

Die Planunterlagen werden aufgezeigt.

Beschlüsse:

1.

„Der Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 24.06.2020 bezüglich des erteilten Einvernehmens zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Doppelhaushälften mit jeweils Garage und Stellplatz und DG-Ausbau mit 2 Wohnungen wird hiermit aufgehoben.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0

2.

„Der Bauausschuss stimmt dem Vorbescheid nicht zu und stellt zu dem Antrag auf Befreiung der Dachform seine Zustimmung nicht in Aussicht.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0



TOP 4:

Bauleitplanung von Nachbarkommunen Beteiligung als Nachbarkommune zum Bebauungsplan "Birkenweg Süd" der Ge- meinde Haimhausen

Sachverhalt:

Der Vorsitzende informiert über folgenden Sachverhalt:

Die Gemeinde Haimhausen plant die Erweiterung der Wohnbebauung entlang des Birkenwegs im Ortsteil Inhausermoos südlich der bestehenden Wohnbebauung. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Das Verfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt.
Obwohl in diesem Verfahren auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann, wird diese dennoch vorgenommen.

Die dazu vorliegenden Planungsunterlagen sind auf der Homepage www.Haimhausen.de in der Rubrik Aktuelles und Termine / Bekanntmachungen 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 5:

Antrag der Fraktion der Grünen

• Tempo-30-Zonen in der Gemeinde Röhrmoos

Herr Westermair verweist eingangs auf den versandten Sachverhalt zu diesem Antrag und bittet Herrn Arthur Stein den Antrag vorzustellen bzw. auf die Begründung einzugehen.

Herr Stein führt hierzu aus, dass die Gemeinde Röhrmoos als zuständige Straßenverkehrsbehörde in eigener Hoheit über Verkehrsmaßnahmen entschieden kann und deshalb zur Verbesserung der Sicherheit und Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde folgender Antrag gestellt wurde:

„Die Ortsteile der Gemeinde Röhrmoos, für die bislang noch keine besondere Geschwindigkeitsbeschränkung gilt, sollen – außerhalb der Kreisstraßen – als Tempo-30-Zonen ausgewiesen werden. Die erforderlichen Mittel für die entsprechende Beschilderung sind in den Haushalt 2021 einzuplanen.“

Im Weiteren räumt Herr Stein in Bezug auf den gestellten Antrag und der im Sachverhalt ausgeführten rechtlichen Situation ein, dass der Antrag eher als Impuls bzw. Anfrage zu verstehen ist.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die von Sigmertshäuser Bürgern abgegebene Unterschriftenliste zur Schaffung von Tempo-30-Zonen in Sigmertshausen hingewiesen.

Herr Westermair erläutert, dass sich die rechtliche Grundlage für Tempo-30-Zonen aus § 45 Abs. 1 c StVO ergibt. Eine Tempo 30-Zone kann durch die Straßenverkehrsbehörde innerhalb geschlossener Ortschaften, insbesondere in Wohngebieten angeordnet werden. Eine Tempo 30-Zone darf sich weder auf Straßen des überörtlichen Verkehrs (Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen) noch auf weitere Vorfahrtsstraßen erstrecken (durch Zeichen 306 StVO, Vorfahrtsstraße gekennzeichnet). Dazu äußert sich Bürgermeister Kugler in Hinblick auf die Dorfstraße in Biberbach. Diese Ortstraße ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand, die erneuert oder eben umfangreich rekonditioniert werden muss. Dabei zeigt er sich auch erfreut, dass dem Erfordernis eines Gehweges, zumindest für einen Teil dieser Straße, zugestimmt wird.

Herr Westermair erläutert weiter, dass die Zonen-Geschwindigkeitsbeschränkungen nur dort in Betracht kommen, wo der Durchgangsverkehr von geringer Bedeutung ist, sie dienen vorrangig dem Schutz der Wohnbevölkerung sowie der Fußgänger und Fahrradfahrer. Die Ausweisung von Tempo-30-Zonen für Wohngebiete und deren Straßen ist rechtlich dahingehend klar. Für eine solche Anordnung muss keine qualifizierte Gefahrenlage vorliegen, so dass § 45 Abs. 9 Satz 2 StVO Tempo-30-Zonen explizit von dieser Voraussetzung ausnimmt.



**Niederschrift zur 04. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 28.10.2020
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Der Bau- und Umweltausschuss ist sich einig, dass vorerst keine pauschale Beschilderung vorgenommen werden soll. Die Verwaltung soll einen entsprechenden Vorschlag zur Diskussion ausarbeiten. Hierbei soll zum einen das Straßennetz mit den Wohngebieten dargestellt werden, die für eine Tempo-30-Zone in Frage kommen könnten und zum anderen die Hauptverkehrsstraßen, für die eine qualifizierte Gefahrenlage bestehen müsste, um eine Geschwindigkeitsbeschränkung anordnen zu können.

Die Verwaltung soll hierbei in geeigneter Weise Verkehrsmessungen vornehmen und die Verkehrspolizei Dachau zur Beurteilung miteinbeziehen.

Eine genaue Zeitschiene zur Bearbeitung kann zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer abgegeben werden.

Beschluss:

„Die Verwaltung soll eine Ausarbeitung nur zur Diskussion vorlegen. Die Verkehrspolizei ist hierbei im Vorfeld zu beteiligen. Soweit möglich sollen vorab Messungen an bestimmten Stellen erfolgen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0

Hinweis:

Bau- und Umweltausschussmitglied Matthias Rager nimmt ab TOP 5 an der Sitzung teil.



TOP 6

Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG): Beschränkt-öffentlicher Weg auf der Fl.Nr. 28, Gemarkung Biberbach

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert folgenden Sachverhalt:

Ein Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 28, Gemarkung Biberbach ist an die Gemeinde herangetreten, da auf seinem Grundstück ein gewidmeter beschränkt-öffentlicher Weg verläuft. Der Eigentümer begehrt die Aufhebung der Widmung, um diese Beeinträchtigung des Grundstücks damit nicht mehr zu haben.

Dieser beschränkt-öffentliche Weg (nur für Fußgänger) verläuft an der östlichen Grundstücksgrenze und verbindet die Schulstraße mit dem Sattlerweg und in Verlängerung daran die Dorfstraße in Biberbach.

Zur Prüfung der Verkehrsbedeutung dieses Weges wurde eine Bekanntmachung vorgenommen, die darüber informierte, dass die Absicht der Einziehung dieser Widmung bestehe.

Die Bekanntmachung erfolgte in dem Zeitraum vom 15.07. bis 15.10.2020.

In diesem Zeitraum gingen mehrere Bürgereinwendungen ein, die weiterhin eine Nutzung des Weges einfordern. Es handelt sich hierbei um 5 Einzeleinwendungen und einer Unterschriftenliste mit insgesamt 42 Unterschriften.

Es wurden folgende Einwendungen vorgetragen:

- kurze und damit schnellere Wegverbindung zur Erreichbarkeit des Feuerwehrhauses bei einer Alarmierung
- kein Gehweg in der Dorfstraße vorhanden
- sichere Erreichbarkeit Spielplatz / Fußballplatz
- sichere Erreichbarkeit der Bushaltestelle in der Dorfstraße
- Der Sattlerweg stellt einen einspurigen und unbefestigten Weg dar, dieser durch Bauten, Zäune und Mauern begrenzt wird. Sollte dieser Weg nicht passierbar sein (z.B. Feuerwehreinsatz, Baumaßnahmen), dann besteht keine weitere Zugangsmöglichkeit zur Fl.Nr. 29/2 (Doppelhaus Sattlerweg 1 und 3).

Nachdem diese Wegeverbindung die Verkehrsbedeutung nicht verloren hat und der öffentliche Weg im Zufahrtsbereich an der östlichen Grundstücksfläche verläuft und somit keine außerordentliche Beeinträchtigung in der Nutzung des Grundstücks besteht, soll keine Einziehung des Weges erfolgen.



**Niederschrift zur 04. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 28.10.2020
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

„Der beschränkt-öffentliche Weg auf der Fl.Nr. 28, Gemarkung Biberbach, wird nicht gem. Art. 8 Abs. 1 Satz 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) eingezogen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0

Hinweis:

Bau- und Umweltausschussmitglied Alexander Feicht verlässt kurzfristig den Sitzungssaal.



TOP 7

Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben:

- a) Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurde folgender Bauantrag an das Landratsamt Dachau weitergegeben:
- Bauantrag zum Ersatzbau einer landwirtschaftlichen Lager-, Getreide- und Maschinenhalle, Fl. Nr. 61, Gemarkung Röhrmoos, Unterweilbacher Straße 8
- b) Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:
- Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte, Fl. Nr. 61/24, Gemarkung Röhrmoos, Taradeauer Str. 1a wurde die Baugenehmigung erteilt (lfd. Verwaltung).
 - Bauantrag zur Errichtung einer Stahltreppe an einem bestehenden Wohnhaus, Fl. Nr. 303/3, Gemarkung Großinzemoos, Indersdorfer Straße 35 wurde die Baugenehmigung erteilt (lfd. Verwaltung).
 - Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit einem Carport, Fl. Nr. 61/25, Gemarkung Röhrmoos, Taradeauer Str. 1 wurde die Baugenehmigung erteilt (lfd. Verwaltung).
 - Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses zu einer dritten Wohneinheit und Errichtung von 2 Stellplätzen, Fl. Nr. 95/1, Gemarkung Röhrmoos, Ringstr. 9 wurde die Baugenehmigung erteilt (BUA 23.09.2020).
 - Bauantrag zum Neubau einer Garage, Fl.Nr. 1376/7, Gemarkung Röhrmoos, Schlammerstr. 1 wurde die Baugenehmigung erteilt (BUA 29.07.2020).
 - Genehmigung zur Nutzungsänderung vom Einfamilienhaus zum Zweifamilienhaus als Betriebsleiterwohnung und Altenteiler, Fl.Nr. 560, Birketstr. 4, Gemarkung Schönbrunn (BUA 18.03.2020).
 - Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr. 63/1, Gemarkung Sigmertshausen, St.-Vitalis-Weg 1a wurde die Baugenehmigung erteilt (lfd. Verwaltung).



**Niederschrift zur 04. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 28.10.2020
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Anfragen:

- Bau- und Umweltausschussmitglied Sabine Decker erkundigt sich, ob der Verwaltung bekannt ist, ob die Böschung zur Kreisstraße hin beim Wohnen für Senioren bepflanzt wird.

Hinweis:

Bau- und Umweltausschussmitglied Alexander Feicht nimmt wieder an der Sitzung teil.

Dieter Kugler
(Vorsitzender)

Patrick Westermair
(Schriftführer)