



TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Bebauungsplan „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4. Baugesuche
 - a) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Erweiterung des Kinderhauses Röhrmoos „Bunte Raupe“ um eine Containeranlage, Fl. Nr. 259, Gemarkung Röhrmoos
 - b) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und entsprechenden Stellplätzen, Fl. Nr. 120/4, Gemarkung Sigmertshausen
5. Bauleitplanung von Nachbarkommunen
 - a) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Einbeziehungssatzung „Ottershausen – Dachauer Str. 4 (Fl. Nr. 819 Gemarkung Haimhausen“ gem. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren der Gemeinde Haimhausen
Bauleitplanung von Nachbarkommunen
 - b) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Pasenbach Süd Nr. 1“ gem. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren der Gemeinde Vierkirchen
6. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 09. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 09.06.2021
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 12.05.2021 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 12.05.2021 erhoben.

Die Niederschrift ist damit genehmigt.



**Niederschrift zur 09. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 09.06.2021
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 12.05.2021 werden keine Einwendungen erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschriften der nichtöffentlichen Sitzungen vom 12.05.2021 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 12.05.2021 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



**Niederschrift zur 09. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 09.06.2021
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

Bebauungsplan „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“

• Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Herr Bader stellt folgenden Sachverhalt vor:

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.09.2020 wurde der städtebauliche Entwurf des Architekturbüro Werner Schaffner für das Baugebiet „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“ gebilligt und die Aufstellung des Baugebietes „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Fl. Nrn. 56/0, 55/21 sowie 55/22 (Unterweilbacher Straße), jeweils Gemarkung Röhrmoos. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 5.700 qm und liegt im südlichen Ortsrand von Röhrmoos.

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

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden vorab ein Bodengutachten sowie ein Schall- und Geruchsgutachten gefertigt. Anschließend hat das Architekturbüro Werner Schaffner zusammen mit der Verwaltung und im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer den nun vorliegenden Bebauungsplan samt Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet. Der Städtebauliche Entwurf vom 20.08.2020 konnte hierbei weitestgehend übernommen werden.

Der Entwurf sieht im nördlichen Teil eine Bebauung mit einem Reihen- bzw. Einzelhaus mit insgesamt maximal 3 Wohneinheiten und einer Tiefgarage vor. Auf den restlichen Parzellen sind Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt 6 Wohneinheiten sowie Garagen zulässig. Die Ausmaße und Gestaltung der Gebäude orientiert sich grundsätzlich an den gegenüberliegenden Gebäuden und der sonstigen Bebauung im Gemeindegebiet und berücksichtigt weiterhin auch die Wünsche des Eigentümers. Die nötige Ausgleichsfläche ist westlich der geplanten Bebauung angeordnet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen.

Die vorliegende Planfassung samt Begründung und Umweltbericht jeweils vom 20.05.2021 ist nun zu billigen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan wird aufgezeigt.

Anschließend erläutert Herr Schaffner vom Architekturbüro Werner Schaffner die Planung in der Sitzung und beantwortet hierzu Fragen.



**Niederschrift zur 09. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 09.06.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

*Der Bebauungsplan „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“ in der Fassung vom 20.05.2021 mit Begründung und Umweltbericht wird gebilligt.
Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.“*

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 4

Baugesuche

a) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO

Erweiterung des Kinderhauses Röhrmoos „Bunte Raupe“ um eine Containeranlage, Fl. Nr. 259, Gemarkung Röhrmoos

Herr Bader geht auf folgenden Sachverhalt ein:

In der Gemeinderatssitzung vom 20.04.2021 wurde über die Schaffung einer provisorischen Hortgruppe mit einer vorübergehenden Erweiterung des bisherigen Hortes für die Dauer von 2 bis 3 Jahren um eine Containerlösung beraten und folgender Beschluss gefasst:

„Der Gemeinderat stimmt grundsätzlich der Schaffung einer weiteren Hortgruppe im Rahmen der Containerlösung zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte einzuleiten.“

Für das Aufstellen der Containeranlage auf der Fl.Nr. 259, Gemarkung Röhrmoos auf der östlichen Grundstücksseite des Kinderhauses „Bunte Raupe“ ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Die Containeranlage hat eine Grundfläche von 148,78 m² (12,26 m X 12,135 m). Die Baugenehmigung wird aus formellen Gründen für 5 Jahre beantragt. Die Containeranlage löst keinen weiteren Stellplatzbedarf aus. Nach Stellplatznachweis werden für das gesamte Kinderhaus mit dieser Erweiterung insgesamt 8 Stellplätze benötigt. Die bereits errichteten 13 Stellplätze sind somit ausreichend.

Baurechtlich befindet sich das Baugrundstück im Außenbereich und die Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB. Die Containeranlage kann gem. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen und für weitere öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB liegt keine Beeinträchtigung vor. Die Erschließung ist gesichert.

Der Brandschutznachweis soll bauaufsichtlich geprüft werden.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Der Vorsitzende ergänzt hierzu noch folgendes:

Hier ist mir wichtig, nochmals darzustellen, dass es sich um eine Übergangslösung handelt. In der Verwaltung haben wir ja auf diese besondere Situation, die nicht zu erwarten war, schnell reagiert. Ich bedanke mich bei allen Beteiligten für die Unterstützung bei der Umsetzung unseres provisorischen Hortes und natürlich zur Klarstellung nochmals erwähnt, dass es sich um eine Übergangslösung handelt. Verwaltungsmäßig laufen seit Herbst letzten Jahres schon Planungen für ein weiteres Kinderhaus. Dies haben wir ja im Haushalt 2021 in der Finanzplanung bereits abgebildet (geplante Umsetzung Bau 2022-2024). Da arbeiten wir dran.



**Niederschrift zur 09. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 09.06.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

„Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt hierzu sein Einvernehmen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 4

Baugesuche

b) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO

Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und entsprechenden Stellplätzen, Fl. Nr. 120/4, Gemarkung Sigmertshausen

Herr Bader informiert über folgenden Sachverhalt:

Am 27.05.2021 ging der Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und entsprechenden Stellplätzen, Fl. Nr. 120/4, Gemarkung Sigmertshausen, Nähe Rothstraße ein.

Geplant ist ein Gebäude mit den Abmessungen 14,99 m x 11,99 m, E + 1 + D, einer Einzel- sowie einer Doppelgarage und zusätzlich drei Stellplätzen.

Zu diesem Antrag gibt es bereits eine genehmigten – mittlerweile jedoch abgelaufenen – Vorbescheid, in welchem Auflagen zum Natur- (Ausgleich von Eingriffen in die Natur) und Immissionsschutz (Orientierung der Räume) gemacht wurden. Der Bau- und Umweltausschuss erteilte hierzu am 29.01.2015 sein Einvernehmen.

Baurechtlich liegt das Vorhaben im Außenbereich. Ein privilegierter Tatbestand nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Aufgrund der Tatsache, dass das Vorhaben im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Mischgebiet ausgewiesen ist, kann eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben genehmigt werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Gewichtige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die Erschließung ist derzeit noch nicht gesichert. Es fehlt die notwendige Kanalanbindung sowie die Wasserversorgung. Deshalb wurde mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, in welchem dieser sich verpflichtet, die Kosten für die Kanalbaumaßnahmen (Druckleitung mit Pumpenschacht und technische Anlagen) zu tragen. Gleichlautende Vereinbarungen wurden auch mit der Alto-Gruppe zur Erschließung der Wasserversorgung getroffen. Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist über Grunddienstbarkeiten gesichert.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt hierzu sein Einvernehmen, wenn die Vorgaben zum Natur- und Immissionsschutz erfüllt sind.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 5

Bauleitplanung von Nachbarkommunen

a) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Einbeziehungssatzung „Ottershausen – Dachauer Str. 4 (Fl. Nr. 819 Gemarkung Haimhausen“ gem. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren der Gemeinde Haimhausen

Der Vorsitzende erläutert folgenden Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Haimhausen hat in der Sitzung am 22.04.2021 den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Ottershausen – Dachauer Str. 4 /Fl. Nr. 819 der Gemarkung Haimhausen“ vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (Plandatum 22.04.2021) gebilligt und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren zugestimmt.

Geplant ist, zusätzlichen Wohnraum, durch Umnutzung und Aufstockung bereits vorhandener Gebäude, zu schaffen. Das Grundstück ist mit einem Hauptgebäude (Baudenkmal) und einem Nebengebäude (Garage) bebaut. Zur baurechtlichen Ordnung werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, dem Maß der baulichen Nutzung und grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Die vollständigen Planungsunterlagen sind auf der Homepage www.haimhausen.de der Gemeinde Haimhausen unter der Registerkarte „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.

Die Planungen werden aufgezeigt.

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: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 5

Bauleitplanung von Nachbarkommunen

b) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Pasenbach Süd Nr. 1“ gem. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren der Gemeinde Vierkirchen

Der Vorsitzende informiert über folgenden Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Vierkirchen hat in der Sitzung am 20.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes „Pasenbach Süd Nr. 1“ vom Architekturbüro Werner Schaffner (Plandatum 06.05.2021) gebilligt und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

Der Bebauungsplan „Pasenbach Süd Nr. 1“ der Gemeinde Vierkirchen, der am 21.08.1987 in Kraft getreten ist, setzt in seinem Geltungsbereich ein Mischgebiet fest. Seit 1987 wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Wesentlichen Wohnnutzungen verwirklicht. Um die planungsrechtliche Situation an die tatsächliche Entwicklung anzupassen und auch weiterhin in diesem Teil des Gemeindegebiets, insbesondere auch auf den noch unbebauten Flächen, Wohnnutzungen zu ermöglichen, hat die Gemeinde eine Neuaufstellung des Bebauungsplans und die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets beschlossen.

Die vollständigen Planungsunterlagen sind auf der Homepage www.vierkirchen.de der Gemeinde Vierkirchen im Menüpunkt Rathaus, Untermenü Bauamt, Aktuelles 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.

Die Planungen werden aufgezeigt.

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: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 6

Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben:

Der Vorsitzende geht auf folgende Bekanntgaben ein:

a) Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurde folgender Bauantrag an das Landratsamt Dachau weitergegeben:

- Neubau eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 34/2, Gemarkung Biberbach, Schulstraße 13a
- Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen, Fl. Nr. 287/3, Gemarkung Großinzemoos, Schusterweg 1

b) Folgender Bauantrag wurde durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:

- Für die Bauvoranfrage zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Fahrsilos in einen überdachten Lagerraum und einer Mitarbeiterwohnung und Anbau von 2 Räumen an ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude, Fl.Nr. 304, Gemarkung Röhrmoos, Scharlhof 1 wurde am 06.05.2021 grundsätzlich eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt (BUA vom 29.07.2020).
- Die Tektur zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen bzw. die Ergänzung des Anbaus um eine Dachterrasse, Fl. Nr. 72/5, Gemarkung Großinzemoos, Innersdorfer Straße 46 wurde am 28.05.2021 genehmigt (laufende Verwaltung).
- Die Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 21, Gemarkung Sigmertshausen, Hauptstraße 8 a wurde am 20.05.2021 genehmigt (laufende Verwaltung).

c) Radweg Riedenzhofen - Esterhofen auf unserer Seite fertig. Vierkirchen macht noch kleine Restarbeiten. Man kann den Radweg aber bereits jetzt sehr gut nutzen.



**Niederschrift zur 09. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 09.06.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Anfragen:

Es erfolgten keine Anfragen.

Dieter Kugler
(Vorsitzender)

Tobias Bader
(Schriftführer)