



TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Baugesuche
 - a) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO
Installation einer Wärmepumpe und einer PV-Anlage, Fl. Nr. 1285/7, Gemarkung Röhrmoos
 - b) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO
Installation einer Wärmepumpe, Fl. Nr. 1285/3, Gemarkung Röhrmoos
 - c) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO
Installation von Photovoltaik-Modulen auf dem Wohnhausdach, Fl. Nr. 1285/16, Gemarkung Röhrmoos
 - d) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen, Fl. Nr. 1437, Gemarkung Röhrmoos
 - e) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO
Installation von Photovoltaik-Modulen auf dem Wohnhausdach, Fl. Nr. 1285/19, Gemarkung Röhrmoos
4. Bauleitplanung von Nachbarkommunen
 - a) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vierkirchen – Gröbmaierstraße Nr. 1“ der Gemeinde Vierkirchen
 - b) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwabhausen
 - c) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Fahrenzhausen Zentrum“ – (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
5. Mobilfunkmast Ortsteil Biberbach
 - Grundsatzbeschluss
6. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 20. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 07.09.2022
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 29.06.2022 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:

Bei Eröffnung der Sitzung wurde eine Gedenkminute für das ehemalige Gemeinderatsmitglied und Bürgermedaillenträger Friedrich Dotzler abgehalten.



**Niederschrift zur 20. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 07.09.2022
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 29.06.2022 werden keine Einwendungen erhoben.

Beschluss:

„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 29.06.2022 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9 dafür: 9 dagegen: 0



**Niederschrift zur 20. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 07.09.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 2

Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung

Es erfolgten keine Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung.



TOP 3

Baugesuche

a) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO

Installation einer Wärmepumpe und einer PV-Anlage, Fl. Nr. 1285/7, Gemarkung Röhrmoos

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 01.08.2022 ist ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Installation einer Wärmepumpe und einer PV-Anlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1285/7 der Gemarkung Röhrmoos, Pfarrer-Gauler-Weg 3 a, eingegangen.

Die PV-Anlage soll entsprechend der Empfehlung/Berechnungen eines Photovoltaikanlagenberaters auf der Garage errichtet werden, deren Dachfläche aber nicht vollständig bedecken. Die Installation der Wärmepumpe soll zwischen Wohnhaus und Pfarrer-Gauler-Weg erfolgen.

Die Installation von PV-Anlagen, unabhängig von der einnehmenden Dachfläche, ist auf Dachflächen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 a) aa) der Bayerischen Bauordnung – BayBO - grundsätzlich verfahrensfrei. Die Installation einer Wärmepumpe ist als Anlage der technischen Gebäudeausrüstung ebenfalls gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 b) BayBO grundsätzlich verfahrensfrei.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Röhrmoos - Gartenweg“ befindet.

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1985 „Röhrmoos Gartenweg“ regelt gemäß Festsetzung Nr. 1.8.3. des Bebauungsplans Sonnenkollektoren auf den Wohnhausdächern als nicht zulässig. Werden sie bei Dächern über der Garage und Freisitz eingebaut, müssten diese das Dach vollflächig bedecken.

Deshalb ist für die PV-Anlage hinsichtlich der nicht vollflächigen Bedeckung der Garage bzw. des Freisitzes eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß Festsetzung Nr. 1.8.2. des Bebauungsplans sind Nebenanlagen, worunter auch Wärmepumpen fallen, nur innerhalb der dafür vorgesehenen Bauräume und nur als Freisitz und Garage zulässig. Auch diesbezüglich ist für die Wärmepumpe, weil diese keine Garage oder kein Freisitz ist und außerhalb des dafür vorgesehenen Bauraums errichtet werden soll, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.



**Niederschrift zur 20. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 07.09.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Wärmepumpen und PV-Anlagen sollen immer stärker gefördert werden. Hierfür hat auch die Gemeinde Röhrmoos selbst Maßnahmen ergriffen, diese stärker durch einen PV-Berater zu fördern. Auch der Bebauungsplan ist hinsichtlich der hier betroffenen Festsetzungen veraltet und entspricht in diesen Punkten nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. Zielen. Eine vergleichbare Befreiung innerhalb des Bebauungsplangebiets wurde bereits erteilt.

Für die beantragten Befreiungen gilt, dass keinerlei Bedenken hinsichtlich der Belichtung und Belüftung sowie wegen des Brandschutzes bestehen. Die Befreiung ist unter Berücksichtigung der Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die von den betroffenen Nachbarn erforderlichen Unterschriften wurden geleistet.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss stimmt der Erteilung einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan „Röhrmoos - Gartenweg“ wegen der Abweichung von der Festsetzung Nr. 1.8.3. hinsichtlich der Zulässigkeit der PV-Anlage und Abweichung von der vollflächigen Bedeckung der Dachflächen sowie der Befreiung von Festsetzung Nr. 1.8.2. wegen der Errichtung einer Wärmepumpe außerhalb des dafür vorgesehenen Bauraums auf dem Grundstück Fl.Nr. 1285/7 der Gemarkung Röhrmoos, Pfarrer-Gauler-Weg 3 a, zu.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

b) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO

Installation einer Wärmepumpe, Fl. Nr. 1285/3, Gemarkung Röhrmoos

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 29.08.2022 ist ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Installation einer Wärmepumpe auf dem Grundstück Fl.Nr. 1285/3 der Gemarkung Röhrmoos, Pfarrer-Gauler-Weg 7 a, eingegangen.

Die Installation einer Wärmepumpe ist als Anlage der technischen Gebäudeausrüstung ebenfalls gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 b) BayBO grundsätzlich verfahrensfrei.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Röhrmoos - Gartenweg“ befindet.

Gemäß Festsetzung Nr. 1.8.2. des Bebauungsplans aus dem Jahre 1985 sind Nebenanlagen, worunter auch Wärmepumpen fallen, nur innerhalb der dafür vorgesehenen Bau-räume und nur als Freisitz und Garage zulässig. Diesbezüglich ist für die Wärmepumpe, weil diese keine Garage oder kein Freisitz ist und außerhalb des dafür vorgesehenen Bau-raums errichtet werden soll, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Wärmepumpen und z. B. auch PV-Anlagen sollen immer stärker gefördert werden. Hierfür hat auch die Gemeinde Röhrmoos selbst Maßnahmen ergriffen, diese stärker durch einen PV-Berater zu fördern. Auch der Bebauungsplan ist hinsichtlich der hier betroffenen Festsetzungen veraltet und entspricht in diesen Punkten nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. Zielen.

Für die beantragten Befreiungen gilt, dass keinerlei Bedenken hinsichtlich der Belichtung und Belüftung sowie wegen des Brandschutzes bestehen. Die Befreiung ist unter Berücksichtigung der Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die von den betroffenen Nachbarn erforderlichen Unterschriften wurden geleistet.

Der Lageplan wird aufgezeigt.



**Niederschrift zur 20. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 07.09.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

„Der Bauausschuss stimmt der Erteilung einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan „Röhrmoos - Gartenweg“ wegen der Abweichung von der Festsetzung Nr. 1.8.2. hinsichtlich der Errichtung einer Wärmepumpe außerhalb des dafür vorgesehenen Bauraums auf dem Grundstück Fl.Nr. 1285/3 der Gemarkung Röhrmoos, Pfarrer-Gauler-Weg 7 a, zu.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

c) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO

Installation von Photovoltaik-Modulen auf dem Wohnhausdach, Fl. Nr. 1285/16, Gemarkung Röhrmoos

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 18.08.2022 ist ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Installation von Photovoltaik-Modulen auf dem Wohnhausdach der Fl.Nr. 1285/16 der Gemarkung Röhrmoos, Pfarrer-Gauler-Weg 9 a, eingegangen.

Für die PV-Anlage sollen 20 Module installiert werden, aufgeteilt auf die östliche und westliche Dachfläche.

Die Installation von PV-Anlagen, unabhängig von der einnehmenden Dachfläche, ist auf Dachflächen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 a) aa) der Bayerischen Bauordnung – BayBO - grundsätzlich verfahrensfrei.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Röhrmoos - Gartenweg“ befindet.

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1985 „Röhrmoos Gartenweg“ regelt gemäß Festsetzung Nr. 1.8.3. des Bebauungsplans Sonnenkollektoren auf den Wohnhausdächern als nicht zulässig. Werden sie bei Dächern über der Garage und Freisitz eingebaut, müssten diese das Dach vollflächig bedecken.

Es ist deshalb für die PV-Anlage auf dem Wohnhaus bzw. der nicht vollflächigen Bedeckung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Da das östliche Garagendach wegen Verschattung die nutzbare Fläche weiter einschränkt und die westliche Seite nicht ausreichend Fläche für die nach aktuellen Maßstäben sinnvolle Anlagengröße bietet, wird beantragt, das Hauptdach für PV-Module nutzen zu können.



**Niederschrift zur 20. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 07.09.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



PV-Anlagen sollen immer stärker gefördert werden. Hierfür hat auch die Gemeinde Röhrmoos selbst Maßnahmen ergriffen, diese stärker durch einen PV-Berater zu fördern. Auch der Bebauungsplan ist hinsichtlich der hier betroffenen Festsetzungen veraltet und entspricht in diesen Punkten nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. Zielen. Eine vergleichbare Befreiung zur Nutzung des Hauptdaches für eine PV-Anlage wurde bereits erteilt.

Für die beantragten Befreiungen gilt deshalb, dass keinerlei Bedenken hinsichtlich der Belichtung und Belüftung sowie wegen des Brandschutzes bestehen. Die Befreiung ist unter Berücksichtigung der Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die von den betroffenen Nachbarn erforderlichen Unterschriften wurden geleistet.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss stimmt der Erteilung einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan „Röhrmoos - Gartenweg“ wegen der Abweichung von der Festsetzung Nr. 1.8.3. hinsichtlich der Zulässigkeit der PV-Anlage und Abweichung von der vollflächigen Bedeckung der Dachflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1285/16 der Gemarkung Röhrmoos, Pfarrer-Gauler-Weg 9 a, zu.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

d) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO

Installation von Photovoltaik-Modulen auf dem Wohnhausdach, Fl. Nr. 1285/16, Gemarkung Röhrmoos

Herr Müller trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 23.08.2022 ist ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen, Fl.Nr. 1437, Gemarkung Röhrmoos, Nähe Riedstraße, eingegangen. Das Gebäude ist in folgenden Abmessungen geplant:

- Grundfläche 154 m² (Gebäudeabmessung: 14,00 m x 11,00 m), Geschosse E + D, Dachneigung 45 °

Folgende Fragen sollen im Rahmen des Vorbescheides beantwortet werden:

1. Ist eine Bebauung im nördlichen Bereich des Flurstücks 1437 wie im Lageplan dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist die Bebauung mit einem Gebäude wie oben beschrieben möglich?

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Vorhaben nach Ansicht der Verwaltung im Innenbereich. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos führt den Bereich des situierten Baukörpers als Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Grundsätzlich ist demnach eine Wohnbebauung zulässig.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Als Bezugsgebäude dient hier aus Sicht der Verwaltung das Gebäude der Riedstraße 18 und 18a. Dieses ist mit einer Grundfläche von 154 m² und einer Abmessung von 14,00 m auf 11,00 m mit dem beantragten Baukörper identisch. Die Geschossigkeit beträgt hierbei ebenfalls E + D und es handelt sich um eine Dachneigung von 50 °, welche demzufolge sogar noch steiler als die beantragte Dachneigung ist. Das Einfügegebot gem. § 34 BauGB ist demnach erfüllt.

Die Abstandsflächen sind gemäß der BayBO bzw. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung einzuhalten. Die Anzahl und Zulässigkeit der Stellplätze kann im Rahmen dieses Vorbescheids nicht geklärt werden, da eine Wohnflächen-/Stellplatzberechnung nicht vorliegt. Die Erschließung scheint gesichert, müsste im Rahmen der Prüfung des Bauantrages jedoch noch abschließend geprüft werden.



**Niederschrift zur 20. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 07.09.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Die einzelnen Fragen des Antrags auf Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1.: Die Bebauung im nördlichen Bereich des Flurstückes 1437, Gemarkung Röhrmoos ist wie im Lageplan dargestellt bauplanungsrechtlich grundsätzlich möglich.

Zu Frage 2.: Die Kubatur des geplanten Gebäudes mit einer Grundfläche von 154 m² (Gebäudeabmessung: 14,0 m x 11,0 m), Geschosse E + D, Dachneigung 45 ° ist wie beschrieben möglich und fügt sich gem. § 34 BauGB ein.

Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1437, Gemarkung Röhrmoos,

Die Abstandsflächen- sowie die Stellplatzsatzung und die Erschließung sind im Rahmen der Bauantragstellung zu prüfen und waren nicht Gegenstand des Vorbescheides."

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

e) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO

Installation von Photovoltaik-Modulen auf dem Wohnhausdach, Fl. Nr. 1285/16, Gemarkung Röhrmoos

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 11.08.2022 ist ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Installation von Photovoltaik-Modulen auf dem Wohnhausdach und teilweise auf dem Garagendach der Fl.Nr. 1285/19 der Gemarkung Röhrmoos, Gartenweg 9, eingegangen.

Für die PV-Anlage sollen 24 Module installiert werden, aufgeteilt auf die östliche und westliche Dachfläche.

Die Installation von PV-Anlagen, unabhängig von der einnehmenden Dachfläche, ist auf Dachflächen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 a) aa) der Bayerischen Bauordnung – BayBO - grundsätzlich verfahrensfrei.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Röhrmoos - Gartenweg“ befindet.

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1985 „Röhrmoos Gartenweg“ regelt gemäß Festsetzung Nr. 1.8.3. des Bebauungsplans Sonnenkollektoren auf den Wohnhausdächern als nicht zulässig. Werden sie bei Dächern über der Garage und Freisitz eingebaut, müssten diese das Dach vollflächig bedecken.

Es ist deshalb für die PV-Anlage auf dem Wohnhaus bzw. der nicht vollflächigen Bedeckung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Da das östliche Garagendach wegen Verschattung die nutzbare Fläche weiter einschränkt und die westliche Seite nicht ausreichend Fläche für die nach aktuellen Maßstäben sinnvolle Anlagengröße bietet, wird beantragt, das Hauptdach für PV-Module nutzen zu können.



**Niederschrift zur 20. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 07.09.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



PV-Anlagen sollen immer stärker gefördert werden. Hierfür hat auch die Gemeinde Röhrmoos selbst Maßnahmen ergriffen, diese stärker durch einen PV-Berater zu fördern. Auch der Bebauungsplan ist hinsichtlich der hier betroffenen Festsetzungen veraltet und entspricht in diesen Punkten nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. Zielen. Eine vergleichbare Befreiung zur Nutzung des Hauptdaches für eine PV-Anlage wurde bereits erteilt.

Für die beantragten Befreiungen gilt deshalb, dass keinerlei Bedenken hinsichtlich der Belichtung und Belüftung sowie wegen des Brandschutzes bestehen. Die Befreiung ist unter Berücksichtigung der Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die von den betroffenen Nachbarn erforderlichen Unterschriften wurden geleistet.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss stimmt der Erteilung einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan „Röhrmoos - Gartenweg“ wegen der Abweichung von der Festsetzung Nr. 1.8.3. hinsichtlich der Zulässigkeit der PV-Anlage und Abweichung von der vollflächigen Bedeckung der Dachflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1285/19 der Gemarkung Röhrmoos, Gartenweg 9, zu.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 4

Bauleitplanung von Nachbarkommunen

a) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vierkirchen – Gröbmaierstraße Nr. 1“ der Gemeinde Vierkirchen

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Der Gemeinderat der Gemeinde Vierkirchen hat in der Sitzung am 21.07.2022 den Entwurf des Bebauungsplans „Vierkirchen – Gröbmaierstraße Nr. 1“ vom Architekturbüro Werner Schaffner, München, in der Fassung vom 21.07.2022 gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Anlass ist die Erweiterungsmöglichkeit für das bestehende Rathaus und den barrierefreien Umbau, die nachhaltige Bündelung öffentlicher Einrichtungen (Bücherei, VHS-Räume, Veranstaltungsräume), die Stärkung der Auffindbarkeit und kurzer Wege durch eine Stärkung der Durchwegung im Umfeld des Rathauses sowie die Schaffung von bezahlbaren und geförderten Wohnraum im nördlichen Teil des Grundstücks.

Die vollständigen Planunterlagen sind auf der Homepage www.vierkirchen.de der Gemeinde Vierkirchen im Menüpunkt „Rathaus“, Untermenü „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.

Beschluss:

„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt von der Aufstellung des Bebauungsplans „Vierkirchen – Gröbmaierstraße Nr. 1“ Kenntnis. Gegen die vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 4

Bauleitplanung von Nachbarkommunen

b) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwabhausen

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Der Gemeinderat Schwabhausen hat in der Sitzung am 28.04.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans wurde in der Fassung vom 26.07.2022 vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Schwabhausen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen umfasst:

- Umstrukturierung und Neuausweisung von Wohnbauflächen, Schaffung von Flächen für Gewerbegebiete, Gemeinbedarf, Verkehr (Umgehung)
- kleine Korrekturen und Arrondierungen, Berichtigungen und nachrichtliche Übernahmen
- Änderung für das Grundstück Flur-Nr. 120, Gemarkung Schwabhausen von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für soziale Zwecke“ zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern

Die vollständigen Planunterlagen sind auf der Homepage www.schwabhausen.de der Gemeinde Schwabhausen im Bereich „Rathaus und Politik“, Rubrik „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 vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 4

Bauleitplanung von Nachbarkommunen

c) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Fahrenzhausen Zentrum“ – (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Der Gemeinderat der Gemeinde Fahrenzhausen hat in seiner Sitzung am 27.06.2022 die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans beschlossen und den Planentwurf in der Fassung vom 27.06.2022 gebilligt.

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Fahrenzhausen südwestlich der Hauptstraße (B 13) und südlich der Blumenstraße. Im Südwesten grenzt das Gelände einer Gärtnerei und im Südosten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 216 (Teilfläche TF), 216/1, 216/2 und 401 (Blumenstraße, TF), Gemarkung Fahrenzhausen und ist rund 3.900 m² groß.

Ziel und Zweck der Planung ist die Optimierung des bestehenden Baurechts zur Errichtung mehrerer Wohngebäude und einer Erschließungsstraße im Ortszentrum.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - im vereinfachten Verfahren geändert. Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die vollständigen Planunterlagen stehen auf der Internetseite der Gemeinde Fahrenzhausen in der Rubrik „Bauen und Gewerbe“ (<https://www.fahrenzhausen.de/bauleitplaene-in-aufstellung>) zur Verfügung.

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 vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 5

Mobilfunkmast Ortsteil Biberbach

- **Grundsatzbeschluss**

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Durch den Landkreis Dachau wurde die Firma IKT mit einer Untersuchung zu Mobilfunkstandorten beauftragt. Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass im Ortsteil Biberbach eine Unterversorgung besteht. Aufgrund dessen hat die Gemeinde Röhrmoos über das Bayerische Mobilfunkzentrum Regensburg ein Markterkundungsverfahren mit den Mobilfunkanbietern in die Wege geleitet. Dieses hat ergeben, dass in der Gemeinde Röhrmoos Pläne der Mobilfunkanbieter für einen eigenwirtschaftlichen Ausbau vorliegen, jedoch die Mobilfunklücken nicht bzw. nur zum Teil geschlossen werden. Damit besteht für die Gemeinde Röhrmoos die Möglichkeit einer Förderung gemäß der Mobilfunkrichtlinie.

Ein entsprechender Antrag wurde am 25.05.2022 gestellt. Mit Datum vom 28.07.2022 wurde ein Vorbescheid zur Zuwendung für Investitionsmaßnahmen zum Schließen von Mobilfunklöchern erteilt. Bewilligt ist der Förderhöchstbetrag i. H. v. 500.000,00 €. Gefördert werden 80 % der Investitionskosten.

Im nächsten Schritt kann die Gemeinde zwischen zwei Varianten wählen. Entweder baut die Gemeinde den Mobilfunkmast selbst (Bauauftragsvariante) oder sie beauftragt einen Konzessionär (Baukonzessionsmodell). Die Gemeinde wurde in einer Videokonferenz am 11.08.2022 vom Mobilfunkzentrum beraten. Aus Sicht der Verwaltung wird die Baukonzessionsvariante bevorzugt.

Die Konzession wird ausgeschrieben. Dabei kann die Gemeinde bereits geeignete Grundstücke vorgeben oder durch den Konzessionär ein geeignetes Grundstück suchen lassen. Ein zu schließender Konzessionsvertrag ist Gegenstand der Ausschreibung.

Planungsleistungen, Bau, Vermietung an die Netzbetreiber und Instandhaltung erfolgt durch den Konzessionär auf eigene Kosten in eigenem Namen. Zuzahlungen an den Konzessionär sind erst zu leisten, wenn die Gemeinde die Fördergelder erhalten hat. Des Weiteren ist die Gemeinde Eigentümerin der passiven Infrastruktur.

Durch das Mobilfunkzentrum wird aktuell noch der Vorschlag der Gemeinde geprüft, einen bestehenden BOS-Funkturm ca. 1,5 km östlich von Biberbach mit zu nutzen. Erst wenn dies technisch oder tatsächlich nicht möglich ist, erfolgt die Ausschreibung als Konzession. Geplant wäre dafür das Grundstück Fl.Nr. 849 der Gemarkung Biberbach (Waldfläche nördlich von Biberbach).

Genaue Kosten können zum jetzigen Stand noch nicht genannt werden. Sobald es einen Konzessionär gibt, können dem Rat Kostenschätzungen vorgelegt werden und über die Vergabe der Konzession beschlossen werden.



**Niederschrift zur 20. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 07.09.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt vom erteilten Vorbescheid für Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen der Gemeinde Röhrmoos zum Schließen von Mobilfunklöchern Kenntnis und spricht sich grundsätzlich für die Schließung der Mobilfunklöcher aus. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung als Konzession (Baukonzessionsmodell) durchzuführen. Ein entsprechender Vergabevorschlag ist dem zuständigen Ausschuss nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens vorzulegen. Sobald Kostenschätzungen vorliegen, sind entsprechende Mittel im Haushalt vorzusehen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 6

Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben

- a) Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurden folgende Bauanträge an das Landratsamt Dachau weitergegeben:
- Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung eines Balkons eines Bestandswohngebäudes zur Dachterrasse, Fl. Nr. 63/16, Gemarkung Sigmertshausen, St.-Vitalis-Weg 1.
 - Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr.70/1, Gemarkung Biberbach, Nähe Waldostraße.
- b) Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:
- Die Baugenehmigung zum Anbau eines Heizraumes mit Hackschnitzzellager an eine landwirtschaftliche Bergehalle, Fl. Nr. 1, Gemarkung Sigmertshausen, Pellheimer Straße 1, wurde am 24.06.2022 erteilt (lfd. Verwaltung).
 - Die Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit, Fl. Nr. 53/8, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 5, wurde am 07.07.2022 erteilt (BUA v. 25.05.2022).
 - Die Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit, Fl. Nr. 53/7, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 5 a, wurde am 07.07.2022 erteilt (BUA v. 25.05.2022).
 - Die Rücknahme eines Antrags auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 70/1, Gemarkung Biberbach, Nähe Waldostraße, wurde am 19.07.2022 vorgenommen (BUA v. 30.03.2022).
 - Die Baugenehmigung zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle mit Werkstatt und Schleppergarage sowie Unterkünfte für 7 Saisonarbeitskräfte, Fl. Nr. 339, Gemarkung Röhrmoos, Schönbrunner Straße 20, wurde am 26.07.2022 erteilt (BUA v. 03.11.2021).
 - Die Baugenehmigung zur Aufstockung des Dachgeschosses, Errichtung von zwei Dachgauben, Wohnraum auf der Garage und einer Außentreppe, Einbau einer zweiten Wohneinheit, Fl. Nr. 287/22, Gemarkung Großinzemoos, Schusterweg 3, wurde am 27.07.2022 erteilt (lfd. Verwaltung).



**Niederschrift zur 20. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 07.09.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



- Die Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Terrassenüberdachung, Fl. Nr. 5/6, Gemarkung Sigmertshausen, Schellweg 2, wurde am 02.08.2022 erteilt (BUA v. 29.06.2022).
 - Die Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 70/1, Gemarkung Biberbach, Waldostraße 18, wurde am 02.08.2022 erteilt (lfd. Verwaltung).
 - Die Baugenehmigung zur Errichtung einer Dachgaube und Aufsteilung des Daches auf einem bestehenden Anbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Fl. Nr. 7/11, Gemarkung Großinzemoos, Oberanger 17, wurde am 02.08.2022 erteilt (BUA v. 25.05.2022).
 - Die Baugenehmigung zur Erweiterung eines Balkons zur Dachterrasse, Fl. Nr. 63/16, Gemarkung Sigmertshausen, St.-Vitalis-Weg 1, wurde am 18.08.2022 erteilt (lfd. Verwaltung).
 - Die Baugenehmigung zur Installation eines Flex-BHKW's, Erstellung eines Fahrsilos und eines Havariebeckens zur Biogasanlage, Fl. Nr. 305/1, 304, 304/2, 295, 296, 78, Gemarkung Röhrmoos, Scharlhof 1, wurde am 18.08.2022 erteilt (BUA v. 23.02.2022).
- c) Die Genehmigungsfreistellung wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung erteilt:
- Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage, Fl.Nr. 53 Tfl., Gemarkung Biberbach, Grafstraße 11 (12.08.2022)
- d) Bauleitpläne von Nachbarkommunen
- Mit Mail vom 04.07.2022 wurde die Gemeinde Röhrmoos vom Markt Markt Indersdorf informiert, dass der Bebauungsplans Nr. 20 „Karpfhofen-Ringstraße“ am 27.06.2022 als Satzung beschlossen wurde. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.06.2022.
Durch die Gemeinde Röhrmoos wurde im vorangegangenen Verfahren mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände bestehen.
 - Mit Mail vom 08.07.2022 wurde die Gemeinde Röhrmoos im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB von der Stadt Dachau an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177/19 „Neubau Landratsamt Dachau“ beteiligt. Durch die Bauverwaltung wurde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände bestehen und eine weitere Verfahrensbeteiligung nicht erforderlich ist.



- e) Ersatzneubau der 380-kV-Leitung Oberbachern-Ottenhofen
- Mit Mail vom 24.08.2022 wurde die Gemeinde Röhrhoos über bevorstehende Infomärkte zum Ersatzneubau der bestehenden Höchstspannungsleitung Oberbachern-Ottenhofen informiert. Zu diesen sind alle Bürgerinnen und Bürger herzlich eingeladen. Während dieser Infomärkte besteht die Möglichkeit, sich über den aktuellen Stand der Trassierung und Genehmigung sowie über Abläufe und anstehende Arbeiten zu informieren.
Folgende Termine werden jeweils zwischen 14:00 und 19:00 Uhr angeboten:
 - Dienstag, 27.09.2022: Gasthaus Göttler, Dorfstr. 31, 85247 Schwabhausen, Ortsteil Rumeltshausen
 - Mittwoch, 28.09.2022: Neuwirt, St.-Martin-Str. 14, 85467 Oberneuching
 - Donnerstag, 29.09.2022: Bürgerhaus Eching, Roßbergstr. 6, 85386 Eching

Der Einladungsflyer ist auch digital auf der Homepage der Gemeinde Röhrhoos unter der Rubrik „Aktuelles“ veröffentlicht. Des Weiteren können darüber hinausgehende Informationen auf der Projektwebseite der Firma TenneT TSO GmbH unter folgendem Link abgerufen werden: <https://www.tennet.eu/de/projekte/oberbachern-ottenhofen>

- Mit Mail vom 05.09.2022 wurde durch die Firma TenneT TSO GmbH mitgeteilt, dass ab Oktober 2022 auf den geplanten Maststandorten des Ersatzneubaus der Höchstspannungsleitung Oberbachern-Ottenhofen Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden, welche für die Planung der zukünftigen Fundamente benötigt werden. Darüber hinaus werden die Standorte der Bestandsleitung in geringem Umfang beprobt, um den Rückbau im Anschluss an den Ersatzbau vorzubereiten. Nähere Informationen können der Bekanntmachung sowie einer Flurstücksliste aller in Röhrhoos betroffenen Grundstücke (südlicher Gemeindeteil) und einem ebenfalls veröffentlichten Informationsflyers entnommen werden. Die Unterlagen sind über die Homepage der Gemeinde Röhrhoos unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ abrufbar. Alternativ stehen die Unterlagen der Firma TenneT TSO GmbH ebenfalls auf der Projekthomepage zur Verfügung: <https://www.tennet.eu/de/projekte/oberbachern-ottenhofen>

Anfragen

Es erfolgten keine Anfragen.

Dieter Kugler
(Vorsitzender)

Colin Müller
(Schriftführer)