



TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Baugesuche
Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Errichtung einer Fertigteilgarage am Wasserwerk, Fl.Nr. 1146/1 der Gemarkung
Röhrmoos
4. Bebauungsplan „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“
 - Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Bauleitplanung von Nachbarkommunen
 - a) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177/19 „Neubau Landratsamt Dachau“ der Stadt Dachau
 - b) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Solarpark Sumitomo Cyclo“ des Marktes Markt Indersdorf
6. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 23. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 21.12.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Um 20:00 Uhr eröffnet der Vorsitzende die öffentliche Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Bau- und Umweltausschussmitglieder fest und weist darauf hin, dass der Bau- und Umweltausschuss mit acht anwesenden Mitgliedern nicht vollzählig ist, jedoch die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses gegeben ist und gibt die Tagesordnung bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 30.11.2022 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.



**Niederschrift zur 23. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 21.12.2022
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 30.11.2022 werden keine Einwendungen erhoben.

Beschlussvorschlag:

„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 30.11.2022 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9 dafür: 9 dagegen: 0



**Niederschrift zur 23. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 21.12.2022
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.

Hinweis:

Bau- und Umweltausschussmitglied Arthur Stein verlässt den Sitzungssaal.



TOP 3

Baugesuche

- Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Errichtung einer Fertigteilgarage am Wasserwerk, Fl.Nr. 1146/1, Gemarkung Röhr-
moos

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 30.11.2022 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Fertigteilgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1146/1, Gemarkung Röhrmoos, Arzbacher Straße, eingegangen. Die Garage ist mit einer Grundfläche von 22 m² und einer Wandhöhe von 3,48 m geplant.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Wasserversorgung dargestellt, befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das Vorhaben ist gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zulässig, da die Garage als Bestandteil des gesamten Wasserwerks der öffentlichen Versorgung mit Wasser dient, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Die Abstandsflächen werden eingehalten. Die Überdeckung der Abstandsflächen des bestehenden Nebengebäudes und der geplanten Garage ist gem. Art. 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO zulässig, weil die Gebäude in einem größeren Winkel als 75° zueinanderstehen (hier 90°).

Durch das Vorhaben wird kein erhöhter Stellplatzbedarf ausgelöst.

Die Nachbarn wurden nicht beteiligt. Die nicht erteilte Zustimmung hat zur Folge, dass die Nachbarn einen Abdruck des Baugenehmigungsbescheides vom Landratsamt Dachau erhalten.

Anlage: Lageplan

Hinweis:

Bau- und Umweltausschussmitglied Arthur Stein nimmt an der Sitzung teil

Beschlussvorschlag:

„Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Fertigteilgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1146/1, Gemarkung Röhrmoos, Arzbacher Straße.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 4

Bebauungsplan „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“

• Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Bürgermeister Kugler trägt den Sachverhalt vor, Herr Müller erläutert die fachlichen Themen:

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 23.09.2020 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“ der Gemeinde Röhrmoos beschlossen.

Im Bebauungsplanverfahren erfolgte zuletzt in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 25.05.2022, TOP 4, die Abwägung der im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Zuvor wurde in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 23.02.2022 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Fläche für einen Entwässerungsgraben und eines Regenrückhaltebeckens südlich der geplanten Bebauung zu erweitern. Außerdem wurde der Satzungsentwurf um die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen ergänzt und gebilligt.

Im Zuge der parallellaufenden Erschließungsplanungen wurde ein Baugrundgutachten im Bereich des Entwässerungsgrabens und des Regenrückhaltebeckens durchgeführt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass Torfschichten (organisches Material) im Planbereich vorhanden sind. Bei den Erschließungsarbeiten wird es sich nicht vermeiden lassen, etwas in diese Torfschichten einzugreifen. Es ist geplant, den anfallenden Aushub in unmittelbarer Nähe der Entnahmestellen oberflächlich aufzubringen. Dies bedarf jedoch der Zustimmung der Fachbehörden. Deswegen erfolgten bereits intensive Abstimmungen mit den entsprechenden Stellen (Landratsamt Dachau, Abteilung Bodenschutzrecht und UNB, Wasserwirtschaftsamt München, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten). Die finale Freigabe dieser Vorgehensweise steht zum jetzigen Zeitpunkt noch aus.

Diese Vorgehensweise und sämtliche dabei gewonnenen Erkenntnisse sind in Bezug auf die umweltrelevanten Themen im Bebauungsplanentwurf bzw. in den dazugehörigen Umweltbericht einzuarbeiten und zu beschreiben.

Um das Bebauungsplanverfahren nicht mehr als erforderlich in die Länge zu ziehen, vor allem in Hinblick auf das laufende Planfeststellungsverfahren der 380kV-Leitung Oberbachern – Ottenhofen, soll die Verwaltung ermächtigt werden, den bisher gebilligten Bebauungsplanentwurf hinsichtlich aller umweltrelevanten Themen durch das beauftragte Planungsbüro überarbeiten bzw. ergänzen zu lassen und unmittelbar im Anschluss die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Sonstige Änderungen ergeben sich nicht.

Anlage: Planzeichnung



**Niederschrift zur 23. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 21.12.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

„Die Verwaltung wird ermächtigt, den bisherigen Bebauungsplanentwurf hinsichtlich aller sich durch die Planung der Entwässerung (Regenrückhaltebecken, Entwässerungsgraben, Ausgleichsflächen) ergebenden umweltrelevanten Themen überarbeiten und ergänzen zu lassen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“ bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext, Begründung und Umweltbericht wird unter Berücksichtigung der noch einzuarbeitenden Anpassungen gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen (verkürzte Auslegung).“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 5

Bauleitplanung von Nachbarkommunen

a) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177/19 „Neubau Landratsamt Dachau“ der Stadt Dachau

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Die Große Kreisstadt Dachau hat in der Sitzung am 11.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 177/19 „Neubau Landratsamt Dachau“ für die Beteiligung i. S. d. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Baurecht für den Neubau des Landratsamtes Dachau zur langfristigen Erfüllung der funktionalen und räumlichen Anforderungen eines modernen Verwaltungsbetriebs.

Die vollständigen Planunterlagen sind auf der Homepage www.dachau.de der Stadt Dachau im Menüpunkt „Rathaus“, Untermenü „Bürgerbeteiligung“ -> „Aktuelle Beteiligungsverfahren“ 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 Nr. 177/19 „Neubau Landratsamt Dachau“ Kenntnis. Gegen die vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 5

Bauleitplanung von Nachbarkommunen

b) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Solarpark Sumitomo Cyclo“ des Marktes Markt Indersdorf

Bürgermeister Kugler geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Der Marktgemeinderat Indersdorf hat in der Sitzung am 27.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Ortseinfahrt Indersdorf“ beschlossen. Die Entwürfe der 6. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 95 „Solarpark Sumitomo Cyclo“ vom Planungsbüro EGL, Landshut, wurden in der Fassung vom 09.11.2022 am 09.11.2022 vom Marktgemeinderat gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist der Klimaschutz durch die Ausweisung von Flächen zur Produktion von Energie aus der Sonneneinstrahlung (Photovoltaik). Damit kann der Anteil an Strom aus erneuerbaren Energien am Gesamtstromverbrauch erhöht werden.

Die vollständigen Planunterlagen sind auf der Homepage www.markt-indersdorf.de des Marktes Indersdorf im Menüpunkt „Aktuelles“, Untermenü „Bauleitplanungen“ -> „Bauleitplanungen in Aufstellung“ 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 6. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Solarpark Sumitomo Cyclo“ im Parallelverfahren Kenntnis. Gegen die vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 6

Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben

a) Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:

- Die Baugenehmigung zum Umbau des best. Zweifamilienhauses sowie Dachaufsteilung für eine weitere Wohneinheit, Fl. Nr. 290/3, Gemarkung Großinzemoos, Sigmertshauser Straße 10, wurde am 29.11.2022 erteilt (Ifd. Verwaltung).
- Die Tekturgenehmigung zur Errichtung landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Wohneinheit, Fl. Nr. 304, Gemarkung Röhrmoos, Scharlhof 1, wurde am 29.11.2022 erteilt (Ifd. Verwaltung).
- Der Vorbescheid zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen, Fl. Nr. 1437, Gemarkung Röhrmoos, Riedstraße, wurde am 22.11.2022 erteilt (BUA 07.09.2022).

b) Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau

- Mit Schreiben vom 06.12.2022 informiert das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr über den am 06.12.2022 vom Ministerrat der Bayerischen Staatsregierung gebilligten Entwurf der Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau. Die Städte, Gemeinden und Verbände werden mit diesem Schreiben angehört.

Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) sollen insbesondere die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland sowie zur Sicherung bezahlbaren Wohnens gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. In einem ersten Schritt wurde daher von der Verordnungsermächtigung des § 201a BauGB in Bayern Gebrauch gemacht. Mit der Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau), die seit dem 16. September 2022 in Kraft ist, wurden Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt, in denen Erleichterungen bei Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans und zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten im Wege einer Erweiterung des Vorkaufsrechtes und des Baugebotes für die Gemeinden gelten.

Die Gemeinde Röhrmoos wurde nicht zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt.



In einem weiteren Schritt soll nun auch von der Verordnungsermächtigung nach § 250 BauGB Gebrauch gemacht werden.

Gegenstand der Verordnungsermächtigung des § 250 BauGB ist die Festlegung der Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen gelten soll. Wohngebäude, in denen sich nicht mehr als fünf Wohnungen befinden, sind gesetzlich von dem Genehmigungserfordernis ausgenommen (sogenannte Kleineigentümerklausel). Die Landesregierungen haben die Möglichkeit, auf die örtlichen Gegebenheiten einzugehen, indem sie eine hiervon abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmen, die zwischen drei und 15 Wohnungen je Wohngebäude liegen kann.

Ziel des § 250 BauGB ist es, ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu erhalten. Die Regelung gilt deshalb nur für Bestandsgebäude. In der Rechtsverordnung bestimmen die Länder zugleich die für die Genehmigungserteilung beziehungsweise Versagung zuständige Stelle. Die inhaltliche Ausgestaltung des Umwandlungsverbots und dessen Rechtsfolgen ergeben sich ausschließlich aus der gesetzlichen Regelung des § 250 BauGB. Diese Bestimmung legt auch fest, dass die Rechtsverordnung spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten muss.

Weil die Gemeinde Röhrmoos nicht zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt zählt und dementsprechend von der Verordnung nicht betroffen ist, wird auf eine Stellungnahme verzichtet.

Anfragen

- Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Müller: Am Schlittenberg beim Baugebiet Stögnfeld (Anmerkung der Verwaltung nachrichtlich: Fl.Nrn. 77/4 und 83/1, Gemarkung Röhrmoos, hinterhalb des Grundstücks „Am Stögnfeld 12 und 12 A“) ist aktuell zum Radweg entlang der Schönbrunner Straße eine Böschungssicherung, speziell für spielende Kinder angebracht. Allerdings ist unter der bestehenden Absperrung noch viel Platz, dass Kinder durchrutschen oder –fallen könnten und Richtung Geh- und Radweg oder Kreisstraße schlittern. Es wird daher gebeten, eine zusätzliche Absicherung anzubringen.
 - Bürgermeister Kugler teilt mit, dass mit dem Bauhof eine Lösung gefunden wird.

Dieter Kugler
(Vorsitzender)

Colin Müller
(Schriftführer)