



TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Baugesuche
 - a) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Neubau von drei Reihenhäusern, Haus 1 mit Garage und Carport, Fl. Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos
 - b) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Neubau von drei Reihenhäusern, Haus 2 mit zwei Stellplätzen, Fl. Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos
 - c) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Neubau von drei Reihenhäusern, Haus 3 mit zwei Stellplätzen, Fl. Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos
 - d) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO
Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Wohnhausdach, Fl.Nr. 1285/21, Gemarkung Röhrmoos
 - e) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Neubau einer Eingangshalle Friedhof Großinzemoos, Gestaltung des Eingangsportals durch eine Überdachung, Fl.Nr. 273, Gemarkung Großinzemoos
 - f) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Errichtung eines Sendemastes, Fl.Nr. 134, Gemarkung Schönbrunn
 - g) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus und Errichtung einer neuen Garage, Fl. Nr. 63/4, Gemarkung Sigmertshausen
4. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 24. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.03.2023
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 fest und weist darauf hin, dass der Bau- und Umweltausschuss mit sieben 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 21.12.2022 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 24. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.03.2023
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 21.12.2022 werden keine Einwendungen erhoben.

Beschluss:

„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 21.12.2022 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 7 dafür: 7 dagegen: 0



**Niederschrift zur 24. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.03.2023
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 2

Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung

Folgende Themen, bei denen nun Gründe der Geheimhaltung nicht mehr gegeben sind, wurden in vergangenen Sitzungen nichtöffentlich behandelt und werden der Öffentlichkeit mitgeteilt:

- Beauftragung des Ingenieurbüro Mayr, Aichach, mit der Planung zum Straßenausbau in der Dorfstraße Biberbach (Bau- und Umweltausschuss 07.09.2022)



TOP 3

Baugesuche

a) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Neubau von drei Reihenhäusern, Haus 1 mit Garage und Carport, Fl. Nr. 74/3, Gemarkung Röhmoos

Hinweis:

Bau- und Umweltausschussmitglied Dr. Nicolas Kugler nimmt an der Sitzung teil.

Herr Müller trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 23.01.2023 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Reihenhäusern, hier Haus 1 mit Garage und Carport, Fl.Nr. 74/3, Gemarkung Röhmoos, Bgm.-Haller-Straße 2, eingegangen. Das geplante Bauvorhaben (gesamt, drei Reihenhäuser) ist mit folgenden Abmessungen geplant:

- Firsthöhe 10,21 m, Wandhöhe 6,20 m, Gebäudeabmessung: 11 m x 19 m), Satteldach, Dachneigung 37,10 °, zwei Vollgeschosse

Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein Antrag auf Vorbescheid vorangegangen. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 30.03.2022 wurden dazu drei Varianten behandelt, wobei dabei bereits größeren Gebäudeabmessungen zugestimmt wurde. Nach mehreren Gesprächen zwischen der Bauherrin und der Bauaufsichtsbehörde wurde der Bauantrag mit den eingangs angepassten Abmessungen eingereicht und der Vorbescheidsantrag von der Bauherrin zurückgenommen.

Das Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich und wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhmoos als „Mischfläche“ dargestellt. Demnach ist 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.

Das Bauvorhaben fügt sich in die nähere Umgebungsbebauung ein; als Referenzgebäude dient ein bereits bestehendes Reihenhaus auf dem Grundstück Bgm.-Haller-Straße 2 a – c.

Auf dem Baugrundstück verläuft im nördlichen Bereich parallel zum Geh- und Radweg der öffentliche Mischwasserkanal. Über einen Gestattungsvertrag wurde der Gemeinde Röhmoos das Recht zum Bau des Kanals eingeräumt. Der Kanal wird lediglich durch offene Stellplätze überbaut und behindert das geplante Bauvorhaben nicht.

Die Erschließung ist gesichert.



**Niederschrift zur 24. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.03.2023
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Die erforderliche Anzahl von drei Stellplätzen für das Haus 1 nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Die Zufahrt dieser drei Stellplätze soll entsprechend der Zustimmung des Landratsamtes Dachau über die Schönbrunner Straße (Kreisstraße) erfolgen.

Die Beurteilung der Stellplätze für das Haus 2 und 3 erfolgt bei dem jeweiligen Bauantrag, welche heute ebenfalls behandelt werden.

Die Abstandsflächen werden entsprechen Art. 6 BayBO und der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Röhrmoos eingehalten.

Die Nachbarn wurden beteiligt.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Hinweis:

Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Sedlmair nimmt an der Sitzung teil.

Beschluss:

„Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Reihenhäusern, Haus 1 mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos, Bgm.-Haller-Straße 2.

Der bestehende Mischwasserkanal im nördlichen Bereich des Baugrundstücks darf lediglich mit offenen Stellplätzen überbaut werden. Eine mögliche Bepflanzung ist unter Berücksichtigung des Mischwasserkanals auszuwählen und mit der Gemeinde Röhrmoos abzustimmen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

b) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Neubau von drei Reihenhäusern, Haus 2 mit zwei Stellplätzen, Fl. Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos

Herr Müller geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Am 23.01.2023 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Reihenhäusern, hier Haus 2 mit Carport, Fl.Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos, Bgm.-Haller-Straße 2, eingegangen. Das geplante Bauvorhaben (gesamt, drei Reihenhäuser) ist mit folgenden Abmessungen geplant:

- Firsthöhe 10,21 m, Wandhöhe 6,20 m, Gebäudeabmessung: 11 m x 19 m), Satteldach, Dachneigung 37,10 °, zwei Vollgeschosse

Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein Antrag auf Vorbescheid vorangegangen. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 30.03.2022 wurden dazu drei Varianten behandelt, wobei dabei bereits größeren Gebäudeabmessungen zugestimmt wurde. Nach mehreren Gesprächen zwischen der Bauherrin und der Bauaufsichtsbehörde wurde der Bauantrag mit den eingangs angepassten Abmessungen eingereicht und der Vorbescheidsantrag von der Bauherrin zurückgenommen.

Das Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich und wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos als „Mischfläche“ dargestellt. Demnach ist 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.

Das Bauvorhaben fügt sich in die nähere Umgebungsbebauung ein; als Referenzgebäude dient ein bereits bestehendes Reihenhäuser auf dem Grundstück Bgm.-Haller-Straße 2 a – c.

Auf dem Baugrundstück verläuft im nördlichen Bereich parallel zum Geh- und Radweg der öffentliche Mischwasserkanal. Über einen Gestattungsvertrag wurde der Gemeinde Röhrmoos das Recht zum Bau des Kanals eingeräumt. Der Kanal wird lediglich durch offene Stellplätze bzw. Zuwegungen überbaut und behindert das geplante Bauvorhaben nicht.

Die Erschließung ist gesichert.

Gegenüber dem Antrag auf Vorbescheid, welcher am 30.03.2022 in der Bau- und Umweltausschusssitzung behandelt wurde, ist aufgrund der Umplanung dahingehend, dass lediglich drei Wohneinheiten geschaffen werden, eine Tiefgarage unwirtschaftlich, sodass der Nachweis der Stellplätze oberirdisch erfolgen soll.



**Niederschrift zur 24. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.03.2023
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Die erforderliche Anzahl von zwei Stellplätzen für das Haus 2 nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung soll auf dem eigenen Grundstück bzw. im Osten des Haus 3 entlang der Bgm.-Haller-Straße nachgewiesen werden. Eine direkte Anordnung der Stellplätze nebeneinander ist aufgrund einer Trafostation auf öffentlichem Grund nicht möglich.

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid wurde durch den Bau- und Umweltausschuss beschlossen, dass eine Zufahrt über die Bgm.-Haller-Straße nicht in Aussicht gestellt werden kann. Dies aber in Hinblick auf die ursprüngliche Planung, bei der die Zufahrt zu nah im Kreuzungsbereich lag und dabei eine hohe Gefahr für den Verkehr, insbesondere Radverkehr, darstellen würde.

Aufgrund der erforderlichen Umplanungen ist der Fall nun erneut und anhand anderer Gegebenheiten zu bewerten.

Nach vielen Gesprächen zwischen der Bauherrin, dem Landratsamt Dachau und der Verwaltung ist die Bauherrin im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu einem Vorschlag gelangt, welcher auch von der Verwaltung den Gegebenheiten entsprechend als vertretbar angesehen werden kann.

Eine Abweichung wurde hinsichtlich § 6 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos wegen der direkten Anfahrung der östlichen Stellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche Bgm.-Haller-Straße und hinsichtlich der Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten gestellt. Würde der Bau der drei Reihenhäuser inkl. der dazugehörigen Stellplätze als ein Gesamtbauvorhaben betrachtet werden (Grundstücke sind noch nicht geteilt), handelt es sich um drei Zufahrten mit jeweils einer Breite von ca. 5 m; wobei hier wiederum die Stellplätze auf der Ostseite des Grundstücks als eine Einheit zu betrachten wären und diese somit eine Breite von ca. 10 m aufweisen. Auch wären grundsätzlich mehr als 3 zusammenhängende Stellplätze über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

Bei Betrachtung der einzelnen Reihenhäuser für sich alleine und bei bereits erfolgter Grundstücksteilung wäre keine Abweichung von der Stellplatzsatzung erforderlich. Da allerdings das Grundstück bzw. die Grundstücke nicht geteilt sind, ist über den Abweichungsantrag zu beschließen.

Unter Berücksichtigung des Aspektes, dass vorliegend ein Grundstück sinnvoll mit entsprechend gesunden Wohnverhältnissen im Sinne der Nachverdichtung bebaut werden soll und die geplanten Stellplätze entgegen früherer Planungen nun einen ausreichend großen Abstand von über fünf Meter zum Kreuzungsbereich bzw. dem Geh- und Radweg haben, ist in Hinblick auf Vergleichsfälle eine Zustimmung der Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos denkbar und vertretbar.

Die Abstandsflächen werden entsprechen Art. 6 BayBO und der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Röhrmoos eingehalten.

Die Nachbarn wurden beteiligt.

Der Lageplan wird aufgezeigt.



**Niederschrift zur 24. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.03.2023
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

„Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Reihenhäusern, Haus 2 mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos, Bgm.-Haller-Straße 2.

Der beantragten Abweichung von § 6 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos wegen der Schaffung einer zusätzlichen Zufahrt, der Zufahrtsbreite von über 6,00 m und der direkten Anfahrung von der öffentlichen Verkehrsfläche Bgm.-Haller-Straße wird zugestimmt.

Der bestehende Mischwasserkanal im nördlichen Bereich des Baugrundstücks darf lediglich mit Zuwegungen überbaut werden. Eine mögliche Bepflanzung ist unter Berücksichtigung des Mischwasserkanals auszuwählen und mit der Gemeinde Röhrmoos abzustimmen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

c) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Neubau von drei Reihenhäusern, Haus 3 mit zwei Stellplätzen, Fl. Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos

Herr Müller erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 23.01.2023 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Reihenhäusern, hier Haus 3 mit zwei Stellplätzen, Fl.Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos, Bgm.-Haller-Straße 2, eingegangen. Das geplante Bauvorhaben (gesamt, drei Reihenhäuser) ist mit folgenden Abmessungen geplant:

- Firsthöhe 10,21 m, Wandhöhe 6,20 m, Gebäudeabmessung: 11 m x 19 m), Satteldach, Dachneigung 37,10 °, zwei Vollgeschosse

Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein Antrag auf Vorbescheid vorangegangen. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 30.03.2022 wurden dazu drei Varianten behandelt, wobei dabei bereits größeren Gebäudeabmessungen zugestimmt wurde. Nach mehreren Gesprächen zwischen der Bauherrin und der Bauaufsichtsbehörde wurde der Bauantrag mit den eingangs angepassten Abmessungen eingereicht und der Vorbescheidsantrag von der Bauherrin zurückgenommen.

Das Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich und wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos als „Mischfläche“ dargestellt. Demnach ist 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.

Das Bauvorhaben fügt sich in die nähere Umgebungsbebauung ein; als Referenzgebäude dient ein bereits bestehendes Reihenhäuser auf dem Grundstück Bgm.-Haller-Straße 2 a – c.

Auf dem Baugrundstück verläuft im nördlichen Bereich parallel zum Geh- und Radweg der öffentliche Mischwasserkanal. Über einen Gestattungsvertrag wurde der Gemeinde Röhrmoos das Recht zum Bau des Kanals eingeräumt. Der Kanal wird lediglich durch offene Stellplätze bzw. Zuwegungen überbaut und behindert das geplante Bauvorhaben nicht.

Die Erschließung ist gesichert.

Gegenüber dem Antrag auf Vorbescheid, welcher am 30.03.2022 in der Bau- und Umweltausschusssitzung behandelt wurde, ist aufgrund der Umplanung dahingehend, dass lediglich drei Wohneinheiten geschaffen werden, eine Tiefgarage unwirtschaftlich, sodass der Nachweis der Stellplätze oberirdisch erfolgen soll.



**Niederschrift zur 24. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.03.2023
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Die erforderliche Anzahl von zwei Stellplätzen für das Haus 3 nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung soll auf dem eigenen Grundstück bzw. im Osten des Haus 3 entlang der Bgm.-Haller-Straße nachgewiesen werden. Eine direkte Anordnung der Stellplätze nebeneinander ist aufgrund des geplanten Erkers nicht möglich.

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid wurde durch den Bau- und Umweltausschuss beschlossen, dass eine Zufahrt über die Bgm.-Haller-Straße nicht in Aussicht gestellt werden kann. Dies aber in Hinblick auf die ursprüngliche Planung, bei der die Zufahrt zu nah im Kreuzungsbereich lag und dabei eine hohe Gefahr für den Verkehr, insbesondere Radverkehr, darstellen würde.

Aufgrund der erforderlichen Umplanungen ist der Fall nun erneut und anhand anderer Gegebenheiten zu bewerten.

Nach vielen Gesprächen zwischen der Bauherrin, dem Landratsamt Dachau und der Verwaltung ist die Bauherrin im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu einem Vorschlag gelangt, welcher auch von der Verwaltung den Gegebenheiten entsprechend als vertretbar angesehen werden kann.

Eine Abweichung wurde hinsichtlich § 6 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos wegen der direkten Anfahrung der östlichen Stellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche Bgm.-Haller-Straße und hinsichtlich der Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten gestellt. Würde der Bau der drei Reihenhäuser inkl. der dazugehörigen Stellplätze als ein Gesamtbauvorhaben betrachtet werden (Grundstücke sind noch nicht geteilt), handelt es sich um drei Zufahrten mit jeweils einer Breite von ca. 5 m; wobei hier wiederum die Stellplätze auf der Ostseite des Grundstücks als eine Einheit zu betrachten wären und diese somit eine Breite von ca. 10 m aufweisen. Auch wären grundsätzlich mehr als 3 zusammenhängende Stellplätze über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

Bei Betrachtung der einzelnen Reihenhäuser für sich alleine und bei bereits erfolgter Grundstücksteilung wäre keine Abweichung von der Stellplatzsatzung erforderlich. Da allerdings das Grundstück bzw. die Grundstücke nicht geteilt sind, ist über den Abweichungsantrag zu beschließen.

Unter Berücksichtigung des Aspektes, dass vorliegend ein Grundstück sinnvoll mit entsprechend gesunden Wohnverhältnissen im Sinne der Nachverdichtung bebaut werden soll und die geplanten Stellplätze entgegen früherer Planungen nun einen ausreichend großen Abstand von über fünf Meter zum Kreuzungsbereich bzw. dem Geh- und Radweg haben, ist in Hinblick auf Vergleichsfälle eine Zustimmung der Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos denkbar und vertretbar.

Die Abstandsflächen werden entsprechen Art. 6 BayBO und der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Röhrmoos eingehalten.

Die Nachbarn wurden beteiligt.

Der Lageplan wird aufgezeigt.



**Niederschrift zur 24. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.03.2023
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Beschluss:

„Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Reihenhäusern, Haus 3 mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos, Bgm.-Haller-Straße 2.

Der beantragten Abweichung von § 6 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos wegen der Schaffung einer zusätzlichen Zufahrt, der Zufahrtsbreite von über 6,00 m und der direkten Anfahrung von der öffentlichen Verkehrsfläche Bgm.-Haller-Straße wird zugestimmt.

Der bestehende Mischwasserkanal im nördlichen Bereich des Baugrundstücks darf lediglich mit Zuwegungen überbaut werden. Eine mögliche Bepflanzung ist unter Berücksichtigung des Mischwasserkanals auszuwählen und mit der Gemeinde Röhrmoos abzustimmen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

d) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Wohnhausdach, Fl.Nr. 1285/21, Gemarkung Röhrmoos

Bürgermeister Kugler geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Am 27.01.2023 ist ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Wohnhausdach der Fl.Nr. 1285/21 der Gemarkung Röhrmoos, Gartenweg 11 b, eingegangen.

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.“

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.



**Niederschrift zur 24. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.03.2023
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Ein Eigentümer der benachbarten Grundstücke wurde nicht beteiligt. Weil vorliegende PV-Anlage grundsätzlich verfahrensfrei zulässig ist, sind nachbarschützende Belange jedoch nicht beeinträchtigt. Die nicht durchgeführte Beteiligung der Nachbarn hat zur Folge, dass diese einen Abdruck des Bescheides erhalten.

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. 1285/21 der Gemarkung Röhrmoos, Gartenweg 11, zu.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

e) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Neubau einer Eingangshalle Friedhof Großinzemoos, Gestaltung des Eingangsportals durch eine Überdachung, Fl.Nr. 273, Gemarkung Großinzemoos

Bürgermeister Kugler erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 06.02.2023 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Eingangshalle Friedhof Großinzemoos, Gestaltung des Eingangsportals durch eine Überdachung, Fl.Nr. 273, Gemarkung Großinzemoos, eingegangen.

Das zu bebauende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung Friedhof dargestellt, befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Ein privilegiertes Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Es handelt sich 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.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Öffentliche Belange werden durch das Vorhaben wegen der Darstellung des Flächennutzungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof nicht beeinträchtigt und es handelt sich lediglich um ein Einzelvorhaben.

Die Erschließung ist gesichert.

Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen hinsichtlich der Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos. Es sind keine zusätzlichen Stellplätze zu schaffen.

Die Abstandsflächen werden entsprechend der gemeindlichen Abstandsflächensatzung eingehalten.

Die Nachbarn wurden beteiligt.

Der Lageplan wird aufgezeigt

Beschluss:

„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Eingangshalle Friedhof Großinzemoos, Gestaltung des Eingangsportals durch eine Überdachung, auf dem Grundstück Fl.Nr. 273, Gemarkung Großinzemoos.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

f) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Errichtung eines Sendemastes, Fl.Nr. 134, Gemarkung Schönbrunn

Bürgermeister Kugler geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Am 08.02.2023 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Sendemastes auf dem Grundstück Fl.Nr. 134, Gemarkung Schönbrunn, eingegangen.
Der Sendemast ist als Stahlkonstruktion mit einer Höhe von 34,24 m geplant.

Zur Ermittlung eines geeigneten Standortes wurde die Gemeinde im Jahre 2018 gemäß § 7a der 26. BImSchV vorab über den Suchkreis und die Standortvorschläge im Einzugsgebiet Schönbrunn informiert. Diese wurden dem Gemeinderatsgremium am 14.11.2018 bekanntgegeben. Am 13.03.2019 erfolgte die Behandlung der Beteiligung der Gemeinde im Bau- und Umweltausschuss zu den Vorschlägen eines Standortes. Es wurde hierbei von der Gemeinde der bereits bestehende Standort der Mobilfunkantennen auf dem ehemaligen Wasserturm von Schönbrunn vorgeschlagen. Dies wurde damals von Seiten des Betreibers aufgrund von statischen Problemen des Wasserturmes abgelehnt. Anschließend wurde als Alternative ein Standort in der Nähe der Biogasanlage auf der Fl. Nr. 163 der Gemarkung Schönbrunn vorgeschlagen und von Seiten des Gemeinderatsgremiums befürwortet.

Bei weiterer Prüfung der Tauglichkeit des Grundstückes an der Biogasanlage ergab sich seitdem doch noch eine Möglichkeit zur Errichtung auf dem Privatgrundstück der Fl. Nr. 134 der Gemarkung Schönbrunn, zumindest südlich des Wasserturmes.

Zu einem entsprechenden Antrag auf Baugenehmigung wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.04.2021 die Zustimmung erteilt. Der Bauantrag wurde allerdings zwischenzeitlich zurückgezogen und hiermit für einen anderen Betreiber erneut beantragt.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche 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 der Sendemast der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dient, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung aufgrund des vorhandenen Feldweges gesichert ist.

Eine entsprechend § 35 Abs. 5 BauGB als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung erforderliche Verpflichtungserklärung zum Rückbau und Beseitigung von Bodenversiegelungen des Vorhabens nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung liegt dem Bauantrag bei.

Die Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung i. V. m. der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Röhrmoos werden eingehalten.

Es wird ein Stellplatz für Wartungs- und Reparaturarbeiten hergestellt. Die Erfüllung der Stellplatzpflicht ist damit gegeben.



**Niederschrift zur 24. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.03.2023
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Die Nachbarn wurden nicht beteiligt bzw. haben dem Bauvorhaben laut Antragsformular nicht zugestimmt. Die nicht erteilte Zustimmung hat zur Folge, dass die Nachbarn einen Abdruck des Baugenehmigungsbescheides vom Landratsamt Dachau erhalten.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Sendemastes auf dem Grundstück Fl.Nr. 134, Gemarkung Schönbrunn.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

g) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus und Er- richtung einer neuen Garage, Fl. Nr. 63/4, Gemarkung Sigmertshausen

Bürgermeister trägt folgenden Sachverhalt vor und Herr Müller geht auf die Stellplatzsatzung ein:

Am 24.02.2023 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus und Errichtung einer neuen Garage, Fl.Nr. 63/4, Gemarkung Sigmertshausen, Kirchenstraße 26, eingegangen.

Dem Antrag auf Baugenehmigung liegt außerdem ein Abweichungsantrag hinsichtlich der Überschreitung von Abstandsflächen des Bestandsgebäudes bei.

Das Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich und wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos als „Mischfläche“ dargestellt. Demnach ist 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.

Das Bauvorhaben fügt sich in die nähere Umgebungsbebauung ein; als Referenzgebäude dienen die bereits bestehenden Gebäude der Kirchenstraße 24 und 28.

Die Erschließung ist gesichert.

Grundsätzlich wäre für das Bestandsgebäude nach aktueller Stellplatzsatzung ein Stellplatzbedarf von drei erforderlich. Da dieses jedoch Bestandsschutz genießt, behält die ursprüngliche Stellplatzzahl von zwei ihre Gültigkeit. Es ist lediglich ein zusätzlicher Bedarf für den Neubau gegeben. Aufgrund einer Wohnfläche von 142,22 m² sind für den Neubau ebenfalls zwei Stellplätze erforderlich. Die erforderliche Anzahl von insgesamt vier Stellplätzen nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird auf dem eigenen Grundstück wird somit nachgewiesen.

Hinsichtlich der Abstandsflächen wurde festgestellt, dass die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes nach aktueller Abstandsflächensatzung nicht mehr auf dem eigenen Grundstück liegen. Hierfür ist eine Abweichung erforderlich, welche auch beantragt wurde.

Nach § 4 Abstandsflächensatzung i. V. m. Art. 63 BayBO können von den Anforderungen der Abstandsflächensatzung Abweichungen erteilt werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO (Baukultur, öffentliche Sicherheit und Ordnung usw.) vereinbar sind.



**Niederschrift zur 24. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 08.03.2023
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Die Überschreitung der Abstandsfläche wird auf beiden Seiten des Grundstücks geringfügig durch kleine Giebeldreiecke überschritten (siehe Anlage Abstandsflächenplan). Da es sich um ein Bestandsgebäude handelt, dessen Abmessungen sich durch die Nutzungsänderung nicht ändern, kann hier eine Abweichung von den Vorgaben der Abstandsflächensatzung gem. § 4 Abstandsflächensatzung i. V. m. Art. 63 BayBO erteilt werden. Eine zusätzliche Überschreitung zum Bestand findet nicht statt.

Die übrigen Abstandsflächen, insbesondere die des Neubaus, werden entsprechend Art. 6 BayBO und der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Röhrmoos eingehalten.

Die Nachbarn wurden beteiligt.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus und Errichtung einer neuen Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 63/4, Gemarkung Sigmertshausen, Kirchenstraße 26.

Der beantragten Abweichung von den Vorgaben der Abstandsflächensatzung und der Bayerischen Bauordnung wegen geringfügiger Überschreitung der Abstandsflächen wird zugestimmt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 4

Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben

- a) Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurden folgende Bauanträge an das Landratsamt Dachau weitergegeben:
- Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Zweifamilienhauses, Aufstockung, Dachstuhlerneuerung und Neubau einer Garage, Fl. Nr. 1263/12, Gemarkung Röhrmoos, Sandstraße 3.
- b) Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:
- Die Baugenehmigung zum Anbau eines Technikraumes an ein Wohnhaus, Fl. Nr. 1156, Gemarkung Röhrmoos, Schillhofen 1, wurde am 15.12.2022 erteilt (BUA 05.12.2022).
 - Der Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen, Fl. Nr. 25, Gemarkung Sigmertshausen, Hauptstraße 21, wurde am 23.12.2022 erteilt (BUA 29.06.2022 und 26.10.2022).
 - Die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Speichers zur 3. Wohneinheit, Fl. Nr. 1261/16, Gemarkung Röhrmoos, Flurstraße 32, wurde am 05.01.2023 erteilt (BUA 30.11.2022).
 - Der Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgaragen, Fl. Nr. 7, Gemarkung Sigmertshausen, Kastanienweg, wurde am 24.01.2023 erteilt (BUA 30.11.2022).
 - Der Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage, Fl. Nr. 38/4, Gemarkung Röhrmoos, Schneiderweg 1, wurde am 03.02.2023 erteilt (BUA 30.11.2022).
 - Die Baugenehmigung zur Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber in Containerbauweise, befristet bis zum 30.11.2025, Fl. Nr. 4, Gemarkung Schönbrunn, Kaiserstraße 11, wurde am 30.12.2022 erteilt (BUA 26.10.2022).



- c) Die Genehmigungsfreistellung wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung erteilt:
- Rückbau eines Dachflächenfensters und Einbau einer Dachgaube, Fl. Nr. 92/11, Gemarkung Röhrhoos, Sternstraße 14 (Genehmigungsfreistellungserklärung ist erfolgt am 24.01.2023).
 - Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage – Überdachung Garage und Carport, Fl. Nr. 1369/12, Gemarkung Großinzemoos, Drosselweg 6 a (Genehmigungsfreistellungserklärung ist erfolgt am 20.02.2023).

- d) Gewässerrandstreifen im Landkreis Dachau; Umsetzung des Volksbegehrens „Rettet die Bienen“:

Mit Umsetzung des Volksbegehrens „Rettet die Bienen“ wurde unter anderem folgende Vorschrift im Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG eingeführt:

„Es ist verboten, in der freien Natur entlang natürlicher oder naturnaher Bereiche fließender oder stehender Gewässer, ausgenommen künstliche Gewässer im Sinne von § 3 Nr. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes und Be- und Entwässerungsgräben im Sinne von Art. 1 des Bayerischen Wassergesetzes, in einer Breite von mindestens 5 m von der Uferlinie diese garten- oder ackerbaulich zu nutzen (Gewässerrandstreifen)“

Das Wasserwirtschaftsamt München hat dazu anhand von Ortsbegehungen, historischen Karten, Bildern etc. eine Hinweiskarte für den Landkreis Dachau erstellt, welche Gewässer von dieser Vorschrift abgedeckt sind. An allen vom Wasserwirtschaftsamt dargestellten Flächen ist der Gewässerrandstreifen zwingend einzuhalten.

Die Karte ist auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamtes München unter folgendem Link veröffentlicht: https://www.wwa-m.bayern.de/fluesse_seen/gewaesserrandstreifen/index.htm

Außerdem sind auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamtes München weitergehende Informationen und Broschüren mit allen Hinweisen veröffentlicht.

Mit der Vorabveröffentlichung der Karten (05.01.2023) lief eine sechswöchige Frist bis Donnerstag, den 16.02.2023. Während dieser Frist konnten Hinweise und Anregungen zur Orientierungshilfe Gewässerrandstreifen an das Wasserwirtschaftsamt München (poststelle@wwa-m.bayern.de) gerichtet werden. Nach Prüfung und Einarbeitung der Hinweise wird diese Orientierungshilfe Gewässerrandstreifen zum kommenden 1. Juli vom Bayerischen Landesamt für Umwelt im UmweltAtlas (<https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>) bereitgestellt.

Seitens der Gemeinde Röhrhoos werden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht. Von der Gemeinde betroffene Flächen wurden durch die Verwaltung geprüft und entsprechende Maßnahmen ergriffen (z. B. gesonderte Information an Pächter).



**Niederschrift zur 24. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrhoos vom 08.03.2023
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



e) Anfragen aus vergangenen Sitzungen

- In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 21.12.2022 hat Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Müller gebeten, am Schlittenberg beim Baugebiet Stögnfeld die Böschungssicherung zum Schutz von spielenden Kindern zu ergänzen. Der Bauhof hat umgehend am nächsten Tag der Sitzung weitere Holzbretter zum Schutz angebracht (siehe nachfolgendes Foto vom 22.12.2022):



f) Am 03.02.2023 teilte uns die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG mit, dass diese die bestehende ortsfeste Funkanlage am Funkmast in Arzbach erweitert und modernisiert um für künftige mobile Telefon- und Breitbanddienste in den entsprechenden Technologien (GSM, LTE, 5G) gerüstet zu sein. Der Standort wird also um eine 5G Sendeanlage erweitert.

g) Am 06.02.2023 teilte uns die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG mit, dass sie die bestehende ortsfeste Funkanlage am Wasserturm in Schönbrunn erweitert und modernisiert um für künftige mobile Telefon- und Breitbanddienste in den entsprechenden Technologien (GSM, LTE, 5G) gerüstet zu sein. Der Standort wird also ebenfalls um eine 5 G Sendeanlage erweitert.

Anfragen

Es erfolgten keine Anfragen.

Dieter Kugler
(Vorsitzender)

Colin Müller
(Schriftführer)