



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
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nrn. 83/35, 83/36, 83/37, Gemarkung Großinzemoos
4. Bauleitplanung von Nachbarkommunen
 - a) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für das Hauptsiedlungsgebiet Dachau
 - b) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth – Richtung Kreut“ des Marktes Markt Indersdorf
5. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 28. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 13.09.2023
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 des Bau- und Umweltausschusses sowie die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest und gibt die Tagesordnung bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 19.07.2023 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 28. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 13.09.2023
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 19.07.2023 werden keine Einwendungen erhoben.

Beschluss:

„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 19.07.2023 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 7 dafür: 7 dagegen: 0



**Niederschrift zur 28. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 13.09.2023
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 2

Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung



TOP 3

Baugesuche

Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nrn. 83/35, 83/36, 83/37, Gemarkung Großinzemoos

Herr Bader geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Am 25.08.2023 ist ein Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Grundstücken Fl.Nr. 83/35, 83/36 und 83/37, Gemarkung Großinzemoos, Drosselweg 10, eingegangen.

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 „Großinzemoos – Nördlich der DAH 3“, 1. Änderung, befindet.

Geplant ist unter anderem eine Terrassenüberdachung mit einer Breite von 6 m und einer Tiefe von 3,50 m. Außerdem soll die Garage mit einer Länge von 7,13 m errichtet werden. Dafür sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung beantragt:

- Festsetzung durch Planzeichen Nr. 3 hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze durch eine 6 m breite Terrassenüberdachung statt der max. zulässigen Breite von 3 m. Die Überschreitung der Baugrenze hinsichtlich der Tiefe der Terrassenüberdachung darf max. 2 m betragen; dies wird eingehalten. Bei der Berechnung der Abstandsflächen bleibt die Terrassenüberdachung entsprechend Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO außer Betracht.

- Festsetzung durch Planzeichen Nr. 8.2 hinsichtlich der Überschreitung des für Garagen festgesetzten Bauraums um 1 m.

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.“



**Niederschrift zur 28. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 13.09.2023
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Im gesamten Bebauungsplangebiet wurde bisher keinen Befreiungsanträgen hinsichtlich der Festsetzung Nr. 3 wegen Überschreitung der Baugrenze zugestimmt. Mit einer Zustimmung zum Befreiungsantrag schafft sich die Gemeinde Röhrmoos im Geltungsbereich grundsätzlich einen Bezugsfall. Vorliegend könnte nach Einschätzung der Verwaltung der Befreiung jedoch zugestimmt werden. Würde bei einem Doppelhaus jede Hälfte maximal von dieser Festsetzung Gebrauch machen, können Erker oder Terrassenüberdachungen mit jeweils 3 m Breite aneinander stehen, was sich optisch wie die hier beantragte Terrassenüberdachung mit einer Ansicht von 6 m Breite auswirkt. Insgesamt ergäbe sich dadurch keine „erdrückende Wirkung“. Auch würde sich diese Befreiung bzw. der Bezugsfall nur auf Einzelhäuser auswirken.

Die Garage soll aus Gründen des funktionalen Zusammenhangs mit dem Hauptwohngebäude etwas länger (1 m), als festgesetzt, sein. Diesbezüglich wurden in der Vergangenheit bereits Befreiungen erteilt, sodass bereits Bezugsfälle vorliegen. Die Zustimmung ist zu erteilen.

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Die erforderliche Anzahl von drei Stellplätzen wird auf dem eigenen Grundstück durch Schaffung von vier Stellplätzen nachgewiesen.

Die Nachbarn wurden vom Bauherrn beteiligt und haben ihre Zustimmung erteilt.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Grundstücken Fl.Nr. 83/35, 83/36 und 83/37, Gemarkung Großinzemoos, Drosselweg 10. Den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Großinzemoos – Nördlich der DAH 3“, 1. Änderung, hinsichtlich der Abweichung von Festsetzung Nr. 3 wegen der Errichtung einer 6 m breiten Terrassenüberdachung statt der max. zulässigen Breite von 3 m und hinsichtlich der Überschreitung des Bauraums für Garagen um 1 m (Festsetzung Nr. 8.2) wird zugestimmt. Klargestellt wird, dass sich die erteilte Befreiung wegen der Terrassenüberdachung nur auf Einzelhäuser bezieht.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 7

dafür: 7

dagegen: 0



TOP 4

Bauleitplanung von Nachbarkommunen

a) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für das Hauptsiedlungsgebiet Dachau

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Die Stadt Dachau hat in der Sitzung am 04.07.2023 den Entwurf zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für das Hauptsiedlungsgebiet beschlossen. Für zwei Teilgebiete soll eine städtebauliche Sanierung im vereinfachten Sanierungsverfahren erfolgen. Geplant sind für die Gebiete „Altstadt und Umgebung“ sowie „Unterer Markt“ jeweils eine Satzung über das Sanierungsgebiet zu erlassen.

Ziel der ISEK-Planung ist die Erstellung eines übergeordneten und integrierten Entwicklungskonzepts für das Hauptsiedlungsgebiet Dachau mit insgesamt 31 abgestimmten Maßnahmen zur Verbesserung der wichtigsten städtischen Handlungsfelder für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Es sollen beispielsweise Maßnahmen erfolgen, durch die Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr bei Aufrechterhaltung der Mobilität insgesamt reduziert werden sollen. Außerdem ist vor allem die Entwicklung des ehemaligen MD-Geländes als urbanes Quartier mit Wohn-, Arbeits- und Versorgungsfunktion für die Stadt Dachau von hoher Bedeutung, aber auch die Schaffung von barrierefreien öffentlichen Räumen.

Da es sich lediglich um die Behördenbeteiligung handelt, sind Unterlagen noch nicht im Internet veröffentlicht.

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 vom Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Dachau Kenntnis. Gegen die vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 7

dafür: 7

dagegen: 0



TOP 4

Bauleitplanung von Nachbarkommunen

b) Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth – Richtung Kreut“ des Marktes Markt Indersdorf

Bürgermeister Kugler erläutert folgenden Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Indersdorf hat in der Sitzung am 28.06.2023 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth – Richtung Kreut“ beschlossen. Der Entwurf vom Planungsbüro TOPgrün GmbH, Dachau, wurden in der Fassung vom 26.07.2023 am 26.07.2023 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 die Ausweisung von einem Gebiet am südlichen Ortsrand von Niederroth, indem ein Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet entstehen soll. Zwei ortsansässige Betriebe (Bäckerei und Landschaftsbaubetrieb) möchten ihre Betriebsstandorte verlagern. Mithilfe der Überplanung soll für den Bäckereibetrieb eine neue Produktionsstätte mit zukunftssicheren Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Dem Landschaftsbaubetrieb soll die Möglichkeit gegeben werden, seine bisher verteilten Stand- und Lagerorte an einem neuen Betriebsstandort zusammenzuführen.

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 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth – Richtung Kreut“ Kenntnis. Gegen die vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 7

dafür: 7

dagegen: 0



TOP 5

Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben

- a) Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurden folgende Bauanträge an das Landratsamt Dachau weitergegeben:
- Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle, Fl. Nr. 900, Gemarkung Röhrmoos, Römerstraße 5.
- b) Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:
- Die Baugenehmigung zur Errichtung und Anbringung von Werbeanlagen, Fl. Nr. 98 und 200, Gemarkung Sigmertshausen, Rothstraße 6, wurde am 26.07.2023 erteilt (BUA 21.06.2023).
 - Die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle in eine Hackschnitzelheizung, Fl. Nr. 25/7, Gemarkung Sigmertshausen, Hauptstraße 21 a, wurde am 21.07.2023 erteilt (Angelegenheit der laufenden Verwaltung am 31.05.2023).
 - Die Baugenehmigung zum Neubau eines 4- und anschließend 3-zügigen Gymnasiums inkl. Mensa sowie Nebengebäuden und Außenanlagen, Fl. Nr. 1296, Gemarkung Röhrmoos, Arzbacher Str. 1, wurde am 23.08.2023 erteilt (GR 17.05.2023).
 - Die Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 25/14, Gemarkung Sigmertshausen, Hauptstraße 21, wurde am 24.08.2023 erteilt (Angelegenheit der laufenden Verwaltung am 20.06.2023).
 - Die Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 25, Gemarkung Sigmertshausen, Hauptstraße 21, wurde am 24.08.2023 erteilt (Angelegenheit der laufenden Verwaltung am 20.06.2023).
 - Die Tekturgenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle (Änderung Gebäudehöhe im nördlichen Hallenbereich), Fl. Nr. 900, Gemarkung Röhrmoos, Römerstraße 5, wurde am 24.08.2023 erteilt (Angelegenheit der laufenden Verwaltung am 07.08.2023).
 - Die Baugenehmigung zur Dachaufsteilung und Dachausbau des Dachgeschosses, Angleichung Dachneigung, Fl. Nr. 40/2, Gemarkung Großinzemoos, Indersdorfer Straße 63, wurde am 24.08.2023 erteilt (Angelegenheit der laufenden Verwaltung am 20.06.2023).



**Niederschrift zur 28. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 13.09.2023
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



- c) Die Genehmigungsfreistellung wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung erteilt:
- Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung mit Doppelgarage und drei offenen Stellplätzen, Fl. Nr. 53/9, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 9 (Genehmigungsfreistellungserklärung vom 07.08.2023).
- d) Derzeit werden drei Doppelhausgrundstücke im Baugebiet „Röhrmoos – Unterweilbacher Straße“ ausgeschrieben. Zwei Grundstücke haben eine Größe von 237,5 m² und ein Grundstück 312,5 m². Der Quadratmeterpreis beläuft sich auf 843,36 €/m² inklusive der veranschlagten erstmaligen Erschließungskosten – Straße und öffentliche Entwässerungseinrichtung). Die Vertragsnebenkosten (Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuchkosten etc.) sind von den Käufern zu tragen.
Die Bewerbungsfrist endet am 29.09.2023. Bis dahin haben Interessierte die Möglichkeit, sich auf die Grundstücke zu bewerben.
Die Ausschuss- bzw. Gemeinderatsmitglieder werden gebeten, im Rahmen ihrer Möglichkeiten gerne auf die Ausschreibung der Grundstücke aufmerksam zu machen.
Nähere Informationen können der Homepage der Gemeinde Röhrmoos unter der Rubrik „Aktuelles“ entnommen werden.
- e) Antworten zu den Anfragen aus der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 19.07.2023:
1. Anfrage von Stefan Müller; Sonnensegel für den Spielplatz Riedenzhofen:
Der Anfrage nach einem Sonnensegel auf dem Spielplatz Riedenzhofen kann von Verwaltungs- und Bauhofseite leider nicht zugestimmt werden. Es handelt sich, wie bereits mitgeteilt, um eine Fläche, welche wir nur gepachtet haben. Eine Zustimmung des Eigentümers müsste also eingeholt werden. Aber auch unabhängig hiervon wird von der Anbringung eines starren Sonnensegels auf weiter Flur abgeraten. In einem unserer Kindergärten wurde letzstens vergessen ein solches Sonnensegel vor dem Gewitter einzuholen. Am nächsten Tag war es inklusive des Pfostens fast vollständig zerstört. Es wird jedoch nochmal geprüft, ob nicht eine andere/weitere Bepflanzung eine Alternative wäre. Diese muss jedoch mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt sein.



2. Anfrage von Stefan Müller; Fahrbahnmarkierungen für Fuß- und Radverkehr; insbesondere Schüler (u. a. Sonnenstraße):

Hierbei wird von Seiten der Verwaltung bereits die relevanten Stellen im Gemeindegebiet zusammengetragen, welche ebenfalls neu markiert werden müssen. Leider gibt es für den Auftrag der Fahrbahnmarkierung nur sehr wenige Firmen, welche erst ab einem gewissen Volumen einen Auftrag annehmen bzw. überhaupt ein Angebot abgeben. Die bisherigen Kostenschätzungen sind weiter über dem geplanten Budget. Es ist deshalb geplant im nächsten Jahr im Zusammenhang mit den geplanten Straßenbauarbeiten am Gymnasium und in Biberbach, an welchen ebenfalls Markierungsarbeiten stattfinden, auch die Erneuerung der sonstigen Fahrbahnmarkierungen ausführen zu lassen. Dies sollte eine wirtschaftlichere Lösung sein. Entsprechende Mittel werden auch in den nächsten Haushalt eingestellt.

3. Anfrage von Stefan Müller; Zeitliche Beschränkung von Parkflächen für Wohnmobile oder aller PKW (insbesondere Dorfstraße Biberbach):

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit durch entsprechende Beschilderung Wohnmobile an bestimmten Stellen vom Parken auszuschließen. Von dieser Möglichkeit wurde bisher wenig bis kein Gebrauch gemacht, da sich die Frage stellt, wo dies wirklich notwendig ist und ob diese Schilder dann nicht im gesamten Gemeindegebiet gewünscht werden. Bisher hat die Verwaltung durch Kontaktaufnahme mit den Eigentümern der jeweils problematischen Wohnmobile gute Erfahrungen gemacht auch ohne das Aufstellen zusätzlicher Verkehrsschilder. Eine Prüfung der Notwendigkeit einer Beschilderung der Dorfstraße in Biberbach erfolgt nach baulicher Erneuerung und bei entsprechendem Bedarf.

- f) In Bayern ist die Regierung von Oberfranken mit der Lärmaktionsplanung für Hauptverkehrsstraßen außerhalb von Ballungsräumen und für Bundesautobahnen innerhalb von Ballungsräumen beauftragt. Das betrifft über 1.300 Gemeinden in Bayern. In der jetzt anlaufenden ersten Phase erhalten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, ihre persönliche Lärmsituation mitzuteilen. Bis 30. September 2023 kann jeder, der sich durch Lärm von Hauptverkehrsstraßen außerhalb von Ballungsräumen und Bundesautobahnen in Ballungsräumen gestört fühlt, an der zentralen Lärmaktionsplanung für Bayern mitwirken und sich zu seinen Lärmproblemen äußern. Weitere Informationen finden Sie unter www.umgebungslaerm.bayern.de



**Niederschrift zur 28. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 13.09.2023
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



g) Bauleitpläne von Nachbarkommunen

- Mit Mail vom 27.07.2023 wurde die Gemeinde Röhrmoos im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom Markt Markt Indersdorf an der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 und der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 II „Unteres Eisfeld“ im kombinierten Verfahren beteiligt. Ziel der beiden Änderungsbebauungspläne ist die Schaffung von Wohnbebauung zur dringenden Deckung des Wohnungsbedarfs im Ortsteil Kloster in Markt Indersdorf. Durch die Bauverwaltung wurde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände bestehen und eine weitere Verfahrensbeteiligung nicht erforderlich ist. Eine Behandlung in der Bau- und Umweltausschusssitzung war aufgrund der „Sitzungssommerpause“ leider nicht möglich. Die Planunterlagen können ggf. noch auf der Homepage des Marktes Markt Indersdorf (www.markt-indersdorf.de) im Bereich „Aktuelles“ unter der Rubrik „Bauleitplanungen“ -> „Bauleitplanungen in Aufstellung“ eingesehen werden.

Anfragen

Es erfolgten keine Anfragen.

Dieter Kugler
(Vorsitzender)

Tobias Bader
(Schriftführer)