



## Niederschrift

über den **öffentlichen** Teil der Sitzung **des Bau- und Umweltausschusses**

Hinweis: Es folgt eine nichtöffentliche Sitzung.

Sitzungstag: 25.10.2023  
Sitzungsnummer: 29 / Wahlperiode 2020 - 2026  
Sitzungsort: Rathaus Röhrmoos / Sitzungssaal  
Beginn der Sitzung: 19:30 Uhr  
Ende der Sitzung: 20:24 Uhr  
Beschlussfähigkeit: gegeben im Sinne des Art. 47 GO  
Schriftführer: Colin Müller

## Anwesenheiten

### Vorsitz:

Kugler, Dieter (CSU)

### Anwesend:

Bakomenko, Günter (FW)

Decker, Sabine (SPD)

vertritt Herr Wolfgang Götz (SPD)

Dr. Kugler, Nicolas (Grüne)

Kugler, Sebastian (CSU)

Leitenstorfer, Andrea (CSU)

Müller, Stefan (FW)

Stein, Arthur (Grüne)

### Entschuldigt fehlten:

Götz, Wolfgang (SPD)

entschuldigt

Sedlmair, Stefan (CSU)

entschuldigt

### Von der Verwaltung waren anwesend:

Müller, Colin (Schriftführer)



## Tagesordnung

### I. Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 13.09.2023
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Baugesuche
  - a) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO; BV-9/2023  
Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Fl. Nr. 53/2, Gemarkung Biberbach
  - b) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO BV-18/2023  
Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen, Fl. Nrn. 170/19, 170/20, 170/20, Gemarkung Röhrmoos
  - c) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO BV-17/2023  
Neuerrichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude, Fl.Nr. 302, Gemarkung Biberbach
  - d) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO BV-25/2023  
Neubau eines Doppelhaushälfte mit Garage, Fl.Nr. 53/10, Gemarkung Biberbach
4. Mobilfunkmast Ortsteil Biberbach; IV-1/2023  
Aktueller Sachstand
5. Bekanntgaben und Anfragen



## Sitzungsverlauf

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 13.09.2023 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben wurde.

Wenn bis zum Schluss der nichtöffentlichen Sitzung von den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses keine Einwendungen erhoben werden, gilt diese Niederschrift als genehmigt.

### I. Öffentliche Sitzung

#### TOP 1

#### Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 13.09.2023

Zum Protokoll der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.09.2023 werden keine Einwendungen erhoben.

#### **Beschluss**

*„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2023 wird genehmigt.“*

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend: 8          dafür: 8          dagegen: 0



Niederschrift zur 29. Sitzung  
des Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.10.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 8  
Die Sitzung war öffentlich.



**TOP 2**

**Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung**



Niederschrift zur 29. Sitzung  
des Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.10.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 8  
Die Sitzung war öffentlich.



**TOP 3**

**Baugesuche**



TOP a)

**Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO;**  
**Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Fl. Nr. 53/2, Gemarkung BiberbachBV-9/2023**

Am 31.08.2023 ist ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 53/2, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 2, eingegangen.

Colin Müller geht auf nachfolgenden Sachverhalt ein.

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 „Nr. 1 – Biberbach“ sowie dessen 1. Änderung befindet.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und dessen 1. Änderung werden beantragt:

- Festsetzung durch Planzeichen der 1. Änderung hinsichtlich der Ausführung als E + I anstatt I + U
- Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Ausführung eines Walmdaches anstatt eines Satteldaches.
- Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Umfassungswandhöhe von 3,40 m auf 6,20 m gemessen ab Rohfußboden im Erdgeschoss, weil das südliche Gelände abgegraben werden soll.
- Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Errichtung einer Garage mit 3,00 m Traufhöhe talseitig anstatt der maximal zulässigen Höhe von 2,75 m.
- Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ und Nr. 1.3 der 1. Änderung hinsichtlich der Ausführung der Garage mit Flachdach anstatt eines Pultdaches oder Satteldaches. Folglich ist auch eine Befreiung hinsichtlich der Dachneigung erforderlich (0° statt gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude).
- Festsetzung Nr. 1.1 der 1. Änderung hinsichtlich der Dacheindeckung als anthrazitfarbene Pfannen bzw. Biberschwänze statt ziegelroten bzw. rotbraunen Pfannen bzw. Biberschwänze.
- Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Errichtung eines Metallzauns statt eines Holzzauns.

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.“

Weitere Frage im Vorbescheidsantrag:

- Dürfen vier Dachgauben mit einer Breite von jeweils 2 m errichtet werden?



Aus Sicht der Verwaltung kann den vorgenannten und beantragten Befreiungen zugestimmt werden. Es gibt bereits auf dem Grundstück Grafstraße 5 und 5 a einen Bezugsfall. Das geplante Vorhaben passt sich der zukünftigen Bebauung im Baugebiet „Biberbach – Grafstraße“ an. Lediglich für die Art der Dachform (Walmdach) gibt es keinen Bezugsfall. Im neuen Bebauungsplan „Biberbach – Grafstraße“ sind Walmdächer zulässig, jedoch noch kein Gebäude mit dieser Dachform errichtet.

Die weitere Frage hinsichtlich der Dachgauben kann bejaht werden, weil im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits Dachgauben vorhanden sind.

Erforderlichen Abgrabungen/Auffüllungen aufgrund der Hanglage kann ebenfalls zugestimmt werden.

Die Abstandsflächen sind gemäß der BayBO bzw. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung einzuhalten. Aus den Plänen geht hervor, dass dies der Fall ist. Eine genaue Prüfung kann jedoch erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Gleiches gilt für die Anzahl und Zulässigkeit der Stellplätze, da eine Wohnflächen-/Stellplatzberechnung nicht vorliegt.

Die Erschließung ist gesichert.

Von der Nachbarbeteiligung wird beim Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO abgesehen. Diese ist im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

### **Beschluss:**

*„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 53/2, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 2.*

*Allen beantragten und folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ sowie dessen 1. Änderung wird zugestimmt:*

*- Festsetzung durch Planzeichen der 1. Änderung hinsichtlich der Ausführung als E + I + D anstatt I + U*

*- Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Ausführung eines Walmdaches anstatt eines Satteldaches.*

*- Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Umfangswandhöhe von 3,40 m auf 6,20 m gemessen ab Rohfußboden im Erdgeschoss.*

*- Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Errichtung einer Garage mit 3,00 m Traufhöhe anstatt der maximal zulässigen Höhe von 2,75 m.*

*- Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ und Nr. 1.3 der 1. Änderung hinsichtlich der Ausführung der Garage mit Flachdach anstatt eines Pultdaches oder Satteldaches. Folglich auch der Befreiung hinsichtlich der Dachneigung (0° statt gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude).*

*- Festsetzung Nr. 1.1 der 1. Änderung hinsichtlich der Dacheindeckung als anthrazitfarbene Pfannen bzw. Biberschwänzen statt ziegelroten bzw. rotbraunen Pfannen bzw. Biberschwänzen.*

*- Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Errichtung eines Metallzauns statt eines Holzzauns.*



Niederschrift zur 29. Sitzung  
des Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.10.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 8  
Die Sitzung war öffentlich.



*Außerdem wird der Errichtung von vier Dachgauben mit einer Breite von jeweils 2 m zugestimmt. Aufgrund der Hanglage erforderlichen Abgrabungen und Auffüllungen wird zugestimmt.*

*Die Grundstücksentwässerungsanlage ist an das neu geschaffene Trennsystem anzuschließen.“*

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend: 8          dafür: 8          dagegen: 0





## TOP b)

### Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

### Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen, Fl. Nrn. 170/19, 170/20, 170/20, Gemarkung Röhrmoos **BV-18/2023**

Am 21.09.2023 ist ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 170/19, 170/20 und 170/21, Gemarkung Röhrmoos, Herbststraße, eingegangen. Das nördlich geplante Gebäude hat eine Grundfläche von 274 m<sup>2</sup>, das südliche Gebäude 233 m<sup>2</sup>.

Colin Müller erläutert den Antrag auf Vorbescheid im nachfolgenden.

Folgende Fragen sollen im Rahmen des Vorbescheides beantwortet werden:

1. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als Wohngebäude zulässig?
2. Zum Maß der baulichen Nutzung des nördlichen Gebäudes auf Fl.Nr. 170/20 und 170/21:
  - Ist die zeichnerisch dargestellte überbaute Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig?
  - Ist eine Geschossigkeit von EG + OG + DG zulässig?
3. Zum Maß der baulichen Nutzung des südlichen Gebäudes auf Fl.Nr. 170/19:
  - Ist die zeichnerisch dargestellte überbaute Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig?
  - Ist eine Geschossigkeit von EG + OG + DG zulässig?
  - Ist die geplante Tiefgarage im Hinblick auf die dargestellten Maße zulässig?
4. Ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen im Hinblick auf Lage und überbaute Fläche grundsätzlich planungsrechtlich zulässig?

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des nördlichen Gebäudes auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Röhrmoos – Bahnhof, 2. Änderung“ befindet. Das südliche Gebäude ist auf der Grundlage des Teilbebauungs- und Baulinienplan „Röhrmoos – Bahnhof“ hinsichtlich der überbaubaren Flächen und im Übrigen auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Fragen des Vorbescheidsantrags werden wie folgt beantwortet:

Zu 1.: Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos als Wohnbaufläche ausgewiesen und befinden sich im Innenbereich. Eine Wohnnutzung ist dementsprechend unproblematisch zulässig.

Zu 2.:

Das nördliche Gebäude befindet sich innerhalb der Baugrenzen und die zulässige Grundfläche von max. 0,4 wird eingehalten. Hinsichtlich der Geschossigkeit setzt der Bebauungsplan diese mit II fest. Einem dritten Vollgeschoss kann zugestimmt werden, wenn das äußere Erscheinungsbild grundsätzlich dem Bebauungsplan entspricht. Das bedeutet, dass die max. zulässige Wandhöhe von 6,20 m eingehalten wird oder sich am benachbarten Gebäude Herbststraße 8 orientiert. Befreiungsanträge wegen der Geschossigkeit und möglicherweise abweichender Dachneigung etc. sind im Rahmen eines Antrags auf Baugenehmigung zu stellen.



Insgesamt wird das Maß der baulichen Nutzung des nördlichen Gebäudes auf den Fl.Nrn. 170/20 und 170/20 als zulässig betrachtet.

Zu 3.:

Der Teilbebauungs- und Baulinienplan setzt lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen fest. Alle anderen Aspekte sind nach § 34 BauGB zu beurteilen (Gebäude muss sich in die Umgebungsbebauung einfügen). Der Bauraum wird durch das Gebäude und die Tiefgarage überschritten. Eine Befreiung wegen dieser Überschreitung kann in Aussicht gestellt werden. Allerdings fügt sich das geplante Gebäude wegen seiner Grundfläche nicht in die nähere Umgebungsbebauung. Ein entsprechend großes Referenzgebäude ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist von daher aus Sicht der Gemeinde im Gesamten mit Nein zu beantworten.

Bzgl. der Geschossigkeit wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen. Diese gilt bei dem südlichen Gebäude sinngemäß. Drei Geschosse können zugelassen werden, wenn sich das Gebäude ansonsten in die Umgebungsbebauung einfügt (Grundfläche, Höhe etc.).

Zu 4.:

Oberirdische Stellplätze sind grundsätzlich zulässig. Hinsichtlich der überbauten Fläche und der Lage kann mitgeteilt werden, dass diese ebenfalls grundsätzlich zulässig sind. Eine genauere Planung mit Angabe der Längen und Breiten der jeweiligen Stellplätze ist im Antrag auf Baugenehmigung vorzulegen. Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos i. d. F. vom 25.01.2019 ist zu berücksichtigen.

In einem kleinen Teilbereich verläuft durch das Grundstück Fl.Nr. 170/19 eine Abwasserleitung der Gemeinde Röhrmoos. Diese liegt zwischen den beiden geplanten Gebäuden. Es soll darauf hingewiesen, dass der Kanal nicht verändert werden darf und im Zuge der späteren Detailplanung zu berücksichtigen ist; insbesondere hinsichtlich einer geplanten Tiefgarage. Mögliche Kosten für erforderliche Umverlegungen wären entsprechend einer vorhandenen Dienstbarkeit vom Bauherren zu tragen.

Aktuell verläuft über das Grundstück Fl.Nr. 170/19 außerdem ein Spaziergängerweg von der Herbststraße entlang der Bahnlinie Richtung Süden, welcher stark von der anliegenden Bevölkerung genutzt wird. Dieser Weg dient gleichzeitig als Wirtschafts-/Unterhaltungsweg für die Bahn. In mehreren Abstimmungsgesprächen mit den Bauherren wurde seitens der Gemeinde die Wichtigkeit des Weges betont und darum gebeten, diesen weiterhin für die Öffentlichkeit bereitzustellen. Eine Grundlage für eine behördliche Verpflichtung, diesen Weg zu erhalten, gibt es nicht. Die Bauherren haben allerdings ohnehin zugesichert, dass eine Erhaltung des Weges angestrebt wird und lediglich eine Umverlegung erforderlich wird, falls dieser in seinem jetzigen Verlauf durch ein Bauvorhaben überbaut wird.

Die Abstandsflächen sind gemäß der BayBO bzw. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung einzuhalten. Aus den Plänen geht hervor, dass dies der Fall ist. Eine genaue Prüfung kann jedoch erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Gleiches gilt für die Anzahl und Zulässigkeit der Stellplätze, da eine Wohnflächen-/Stellplatzberechnung nicht vorliegt und diese nicht vermaßt sind.

Von der Nachbarbeteiligung wird beim Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO abgesehen. Diese ist im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. Da das gemeindliche Einvernehmen nur für den Antrag im Gesamten erteilt oder



verweigert werden kann, ist es grundsätzlich nicht möglich, für jedes Gebäude einen eigenen Beschluss zu fassen.

### **Beschluss:**

*„Der Bauausschuss verweigert sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 170/19, 170/20 und 170/21, Gemarkung Röhrmoos.*

*Klargestellt wird, dass aus Sicht der Gemeinde Röhrmoos das nördliche Gebäude auf den Fl.Nrn. 170/20 und 170/21, Gemarkung Röhrmoos, als zulässig erachtet wird. Das südliche Gebäude nach jetzigem Stand jedoch nicht.*

*Die bestehende Abwasserleitung ist zu erhalten und darf nicht verändert oder durch Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Für Kosten aufgrund möglicher Schäden hat der Bauherr aufzukommen. Sollte eine Umverlegung erforderlich sein, sind dafür anfallende Kosten entsprechend einer vorhandenen Dienstbarkeit durch den Bauherren zu tragen.*

*Der Bauherr wird gebeten, den bestehenden Spaziergängerweg entlang der Bahnstrecke Richtung Süden zu erhalten bzw. im Zuge des Bauvorhabens so umzuverlegen, dass dieser weiterhin genutzt werden kann.*

*Die Fragen des Antrags auf Vorbescheid werden seitens der Gemeinde Röhrmoos wie folgt beantwortet:*

- 1. Das Vorhaben ist hinsichtlich der Art der Nutzung als Wohngebäude zulässig.*
- 2. Das nördliche Gebäude auf den Fl.Nrn. 170/20 und 170/21 ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in Hinblick auf die überbaute Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig. Eine Befreiung vom Bebauungsplan „Röhrmoos – Bahnhof, 2. Änderung“ von der Geschossigkeit auf EG + OG + DG wird in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung, dass die festgesetzte Wandhöhe des Bebauungsplans von max. 6,20 m eingehalten wird oder nicht höher als das nördlich benachbarte Gebäude ist. Weitere Befreiungen wie z. B. Dachneigung wären bei Bedarf im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung zu beantragen.*
- 3. Das südliche Gebäude auf der Fl.Nr. 170/19 ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Gesamten planungsrechtlich nicht zulässig, weil es sich nicht nach § 34 BauGB in die nähere Umgebungsbebauung einfügt. Eine Befreiung vom Teilbebauungs- und Baulinienplan „Röhrmoos – Bahnhof“ wegen Überschreitung der Baugrenze durch das Gebäude und die Tiefgarage wird in Aussicht gestellt. Die Tiefgarage sowie drei Geschosse (EG + OG + DG) sind aus Sicht der Gemeinde Röhrmoos zulässig, wenn sich das Gebäude im Übrigen in die nähere Umgebungsbebauung einfügt.*
- 4. Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen im Hinblick auf Lage und überbauter Fläche ist grundsätzlich zulässig. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze oder die Einhaltung der Maße der Stellplätze entsprechend der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung kann jedoch erst im Rahmen eines Antrags auf Baugenehmigung erfolgen.“*

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend: 8          dafür: 8          dagegen: 0



TOP c)

### **Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO**

### **Neuerrichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude, Fl.Nr. 302, Gemarkung Biberbach** **BV-17/2023**

Am 22.09.2023 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zur Neuerrichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 302, Gemarkung Biberbach, Lindenhof 2, eingegangen.

Der geplante erdgeschossige Anbau hat eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup>.

Colin Müller informiert den Bau- und Umweltausschuss über folgenden Bauantrag.

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.2 BauGB zulässig, da es sich um sonstige Vorhaben handelt, die öffentliche Belange nicht beeinträchtigen, deren Erschließung gesichert ist und die Vorgaben des § 35 Abs. 4 Nr. 5 i. V. m. Abs. 3 BauGB erfüllt sind.

Das Gebäude wurde zulässigerweise errichtet, es wird vom bisherigen Eigentümer bzw. seiner Familie selbst genutzt und die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen. Als angemessen gilt eine Wohnfläche bis 140 m<sup>2</sup> (hier nach Erweiterung 136 m<sup>2</sup>).

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Im Bestand sind bereits drei Stellplätze dem Objekt zugeordnet. Die erforderliche Anzahl von zwei Stellplätzen bleibt unverändert und wird auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

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

#### **Beschluss:**

*„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zur Neuerrichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 302, Gemarkung Biberbach, Lindenhof 2.“*

#### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend: 8          dafür: 8          dagegen: 0



TOP d)

**Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO**  
**Neubau eines Doppelhaushälfte mit Garage, Fl.Nr. 53/10, Gemarkung BiberbachBV-25/2023**

Am 16.10.2023 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 53/10, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 7 a, eingegangen.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird im Folgenden der Sachverhalt von Colin Müller erläutert.

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 „Biberbach – Grafstraße“ befindet.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung werden beantragt:

- Befreiung von Festsetzung durch Planzeichen Nr. 4.3 hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze zur Straße um 1,0 m
- Abweichung von Art. 6 Abs. 2 BayBO wegen Überschreitung der Straßenmitte durch Abstandsflächen um 0,15 m<sup>2</sup>.

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.“

Aus Sicht der Verwaltung kann der vorgenannten und beantragten Befreiung sowie der folgenden Abweichung von den Abstandsflächen zugestimmt werden, weil insbesondere nachbarschützende Belange nicht beeinträchtigt werden und dies städtebaulich vertretbar ist. Für das benachbarte Doppelhausgrundstück gelten bei Zustimmung die gleichen Voraussetzungen.

Die Abstandsflächen werden, außer hinsichtlich der Abweichung, gemäß der BayBO bzw. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung eingehalten.  
Gleiches gilt für die Anzahl und Zulässigkeit der Stellplätze.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarbeteiligung wird aktuell noch durchgeführt und dem Landratsamt Dachau nachgereicht. Diese hat jedoch keine Auswirkungen auf die Entscheidung der Gemeinde, weil nachbarschützende Belange nicht beeinträchtigt werden.

**Beschluss:**



Niederschrift zur 29. Sitzung  
des Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 25.10.2023  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 8  
Die Sitzung war öffentlich.



*„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 53/10, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 7 a.*

*Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Biberbach - Grafstraße“ hinsichtlich der Überschreitung der nördlichen Baugrenze zur Straße hin um 1,0 m wird zugestimmt. Ebenfalls zugestimmt wird der folglich Abweichung von Art. 6 Abs. 2 BayBO wegen Überschreitung der Straßenmitte durch die Abstandsflächen um 0,15 m<sup>2</sup>.“*

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend: 8      dafür: 8      dagegen: 0



## TOP 4

### **Mobilfunkmast Ortsteil Biberbach;** **Aktueller Sachstand**

IV-1/2023

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 07.09.2022 wurde ein erteilter Vorbescheid für Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen der Gemeinde Röhrmoos zum Schließen von Mobilfunklöchern im Ortsteil Biberbach zur Kenntnis genommen. Es wurde beschlossen, eine Ausschreibung im Baukonzessionsmodell durchzuführen. Zunächst sollte jedoch geprüft ob ein bestehender BOS-Funkturm 1,5 km östlich von Biberbach mitgenutzt werden kann. Die Ausschreibung sollte erst dann erfolgen, wenn dies technisch oder tatsächlich nicht möglich ist.

Über den aktuellen Sachstand wird nachfolgend von Bürgermeister Kugler berichtet:  
Eine Vorabanfrage durch das Mobilfunkzentrum der Regierung Oberpfalz bei der autorisierten Stelle Bayern (ASBY) im September 2022 hat ergeben, dass eine Realisierungsanfrage zur möglichen Mitnutzung des BOS-Funkturms durch Vodafone gestellt werden muss. Eine solche Realisierungsanfrage erfordert jedoch einen erheblichen organisatorischen und planerischen Aufwand seitens Vodafone. Zunächst müssen dort laufende Projekte abgeschlossen sein, sodass ein Projektant Kapazitäten frei hat. Der Projektant von Vodafone ist dann verantwortlich die Vorbereitung und Koordination der Realisierungsanfrage. Nach mehreren Anfragen bei Vodafone durch das Mobilfunkzentrum - welches die Gemeinden in diesen Themen unterstützt - als auch durch die Gemeinde selbst, wurde am 26.09.2023 mitgeteilt, dass Vodafone nun die Anfrage bearbeitet. Das Mobilfunkzentrum informiert darüber, dass damit die Akquise in den darauffolgenden Tagen den notwendigen Auftrag und erste Bestandspläne anfordern wird und rechnet damit, dass neue Vorabergebnisse Anfang November mitgeteilt werden können. Mit einer abschließenden verbindlichen Aussage zur Nutzung des BOS-Funkturms durch die AS-BY kann voraussichtlich Mitte 2024 gerechnet werden. Sobald neue und relevante Erkenntnisse vorliegen, werden diese dem Bau- und Umweltausschuss mitgeteilt.

*„Der Sachstandsbericht zum Thema Mobilfunk wird zu Kenntnis genommen.“*

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend: 8          dafür: 8          dagegen: 0



## TOP 5

### **Bekanntgaben und Anfragen**

- a) Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurden folgende Bauanträge an das Landratsamt Dachau weitergegeben:
- Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Carports, Fl. Nr. 54, Gemarkung Biberbach, Dorfstraße 33.
  - Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage, Fl. Nr. 25/8, Gemarkung Sigmertshausen, Pappelweg 6 b (genehmigter Vorbescheid vorhanden).
  - Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 25/12, Gemarkung Sigmertshausen, Pappelweg 6 c (genehmigter Vorbescheid vorhanden).
- b) Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:
- Die Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Fl. Nr. 1494/6, Gemarkung Röhrmoos, Bahnhofstraße 29, wurde am 19.09.2023 erteilt (BUA 19.07.2023).
  - Die Baueinstellung vom 20.06.2023 zur Errichtung einer Maschinenhalle und Aufstellung eines mobilen Geflügelstalles, Fl. Nr. 610, Gemarkung Röhrmoos (Außenbereich), wurde mit Bescheid vom 19.10.2023 aufgehoben, weil ausgehend von der Zielgröße von 30 Bienenvölkern von einem kleinen landwirtschaftlichen Betrieb nach Baugesetzbuch ausgegangen werden kann, wobei die Errichtung der Maschinenhalle eine dienende Funktion für diesen Betrieb darstellt.

### **Anfragen**

Anfrage von Stefan Müller: Stefan Müller erkundigt sich, wer für den bestehenden Bücherlweiher zuständig ist. Hintergrund seiner Frage ist, dass seiner Ansicht nach der Weiher verlandet und sehr verschlammt ist. Da in diesem Weiher auch Fische vorhanden sind (u. a. auch Goldfische, die wohl mal ausgesetzt wurden) und diese bedroht sind, möchte er wissen, ob es möglich ist, diesen auszubaggern und zu ertüchtigen.

#### Antwort:

BGM Kugler erläutert, dass dieser Teich/Weiher dem zukünftigen Baugebiet „Am Bücherlweiher“ auch als Regenrückhaltebecken dienen soll. Eine spontane Klärung der Anfrage ist nicht möglich; es wird aber zugesichert, die Angelegenheit zu prüfen und ggf. nötige Schritte in die Wege zu leiten.

Dieter Kugler  
(Vorsitzender)

Colin Müller  
(Schriftführer)