



TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Bebauungsplan „Sigmertshausen Nord“
 - Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4. Baugesuche
 - a) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Nutzungsänderung einer Metzgerei mit Schlachthaus zur Wohnung und Garage mit Lagerräumen, Fl. Nr. 175/3, Gemarkung Röhrmoos
 - b) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO
Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen, Fl. Nr. 32/2 und 32/3, Gemarkung Biberbach
 - c) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Nutzungsänderung eines Feuerwehrraumes zur Wohnung, Fl. Nr. 419/0, Gemarkung Schönbrunn
 - d) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 53/8, Gemarkung Biberbach
 - e) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 53/7, Gemarkung Biberbach
5. Vollzug des Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG)
 - Widmung der Erweiterung des Drosselweges zur Ortstraße
6. Bauleitplanung von Nachbarkommunen
 - Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Karpfhofen-Ringstraße“ der Gemeinde Markt Indersdorf
7. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 15. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.01.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Um 19:30 Uhr eröffnet der Vorsitzende die öffentliche Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Bau- und Umweltausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest und gibt die Tagesordnung bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 03.11.2021 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben wird.

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



**Niederschrift zur 15. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.01.2022
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 08.12.2021 werden keine Einwendungen erhoben.

Beschluss:

„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.12.2021 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0



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 Bürgermeisters zum Abschluss eines Erschließungsvertrags in der Rothstraße für den Anschluss an die Entwässerungseinrichtung der Gemeinde (Bauausschuss 27.01.2021)
- Ermächtigung des Bürgermeisters zum Abschluss eines Erschließungsvertrags des Baugebiets „Sigmertshausen – Rothstraße, 1. Änderung und Erweiterung“ (Bauausschuss 12.05.2021)
- Genehmigung einer Notarurkunde zum Erschließungsvertrag des Baugebiets „Sigmertshausen – Rothstraße, 1. Änderung und Erweiterung“ (Bauausschuss 09.06.2021)
- Abschluss eines Erschließungsvertrags in der Rothstraße für den Anschluss an die Entwässerungseinrichtung der Gemeinde (Bauausschuss 09.06.2021)



TOP 3

Bebauungsplan „Sigmertshausen Nord“

- Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Bürgermeister Kugler erläutert folgenden Sachverhalt.

Im Norden des Ortsteils Sigmertshausen ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos eine Fläche als Wohnbauland ausgewiesen, auf der nach konkreten Anfragen nun dringend benötigter Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden soll. Es besteht ein städtebauliches Erfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Daher beabsichtigt die Gemeinde Röhrmoos die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) mit der Bezeichnung „Sigmertshausen Nord“ entlang der Kreisstraße DAH 3 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren.

Der Geltungsbereich ist aus dem dieser Sitzungsvorlage beigefügtem Lageplan ersichtlich, umfasst die Flurnummern 200/6, 200/7, 200/9 sowie Teilflächen der Flurnummern 202/1, 632, 90/50, jeweils Gemarkung Sigmertshausen, und hat eine Größe von rund 2.400 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden und Westen: von der landwirtschaftlichen Fläche Fl.Nr. 200, Gemarkung Sigmertshausen,
- im Osten: von der Kreisstraße DAH 3 (Hauptstraße),
- im Süden: vom Grundstück Hauptstraße 43, Fl.Nr. 200/3, Gemarkung Sigmertshausen.

Sämtliche anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden von den Grundstückseigentümern getragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung liegt der Gemeinde vor.

Den Planungsauftrag hat das Planungsbüro Längst & Voerkelius Landschaftsarchitekten, Landshut, daraufhin erhalten.

Ein Entwurf des Bebauungsplans „Sigmertshausen Nord“ mit dem Fassungsdatum 26.01.2022 liegt bereits vor und wird aufgezeigt. Dieser kann für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt werden.



**Niederschrift zur 15. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.01.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Gemeinderatsmitglied Dr. Nicolas Kugler stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung, dass vor dem Beschluss der Wortlaut unter Beschlussvorschlag Nr. 2 „für die ortsansässige“ Bevölkerung gestrichen wird.

Beschluss:

Der Wortlaut „für ortsansässige Bevölkerung“ wird gestrichen.

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 7 dagegen: 1

Beschluss:

„1. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sigmertshausen Nord“ im Regelverfahren (§ 2 Abs. 1 BauGB). Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

2. Mit der Neuaufstellung werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum*
- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauräume sowie der geordneten städtebaulichen Struktur und geregelten Erschließung*
- Festsetzung von Vorgaben für die Grünordnung und von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sigmertshausen Nord“ umfasst die in der Gemarkung Sigmertshausen liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 200/6, 200/7, 200/9 sowie Teilflächen der Flurnummern 202/1, 632, 90/50 und hat eine Größe von rund 2.400 m².

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden und Westen: von der landwirtschaftlichen Fläche Fl.Nr. 200, Gemarkung Sigmertshausen,*
- im Osten: von der Kreisstraße DAH 3 (Hauptstraße),*
- im Süden: vom Grundstück Hauptstraße 43, Fl.Nr. 200/3, Gemarkung Sigmertshausen.*

Der Plangeltungsbereich kann im Laufe des Verfahrens noch verändert und vergrößert oder verkleinert werden.

4. Der Planungsauftrag an das Planungsbüro Längst & Voerkelius Landschaftsarchitekten, Landshut, wird aufgrund der bestehenden Kostenübernahmeerklärung durch die Grundstückseigentümer bestätigt.

5. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans „Sigmertshausen Nord“ wird in der Fassung vom 26.01.2022, wie in der Sitzung aufgezeigt und erläutert, gebilligt.



**Niederschrift zur 15. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.01.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



6. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verwaltung wird gleichzeitig beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Von einem Erörterungstermin wird entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgesehen, weil sich die Aufstellung des Bebauungsplans auf das Plangebiet und Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8

dafür: 8

dagegen: 0



TOP 4

Baugesuche

a) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Nutzungsänderung einer Metzgerei mit Schlachthaus zur Wohnung und Garage mit Lagerräumen, Fl. Nr. 175/3, Gemarkung Röhrmoos

Bürgermeister Kugler geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Am 22.12.2021 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Metzgerei mit Schlachthaus zur Wohnung und Garage mit Lagerräumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 175/3, Gemarkung Röhrmoos, Lagerhausstraße 2, 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 „Röhrmoos - Bahnhof“ befindet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Hinsichtlich der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos ist jedoch eine Abweichung von § 6 Abs. 3 erforderlich. Grundsätzlich sind mehr als drei zusammenhängende Stellplätze über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Die bisher entlang des Sparkassenplatzes vorhandenen acht Stellplätze genießen Bestandsschutz und bestanden bereits vor Erlass der vorgenannten Regelung. Da eine anderweitige Ausschöpfung des Grundstückes wegen der vorhandenen Bebauung nicht möglich ist und sich der neu zu schaffende Stellplatz nicht im Kreuzungsbereich befindet, kann dieser Abweichung zugestimmt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Metzgerei mit Schlachthaus zur Wohnung und Garage mit Lagerräumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 175/3, Gemarkung Röhrmoos, Lagerhausstraße 2.

Der Abweichung von § 6 Abs. 3 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos in der Fassung vom 25.01.2019 wegen des Verzichts auf eine gemeinsame Zu- und Abfahrt wird laut Sachverhalt zugestimmt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8

dafür: 8

dagegen: 0



TOP 4

Baugesuche

b) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO **Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen, Fl. Nr. 32/2 und 32/3,** **Gemarkung Biberbach**

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 10.01.2022 ist ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 32/2 und 32/3, Gemarkung Biberbach, Schulstraße 15 a und 15 b, eingegangen.

Das Doppelhaus ist geplant mit E + D (Erdgeschoss und ausgebautes Vollgeschoss mit einer Dachneigung von 45°). Zur Erschließung ist eine Verlängerung der bereits vorhandenen Zufahrt zu Fl.Nr. 32/1, Gemarkung Biberbach, vorgesehen. Es erfolgt eine notarielle Sicherung und Eintragung in das Grundbuch.

Folgende Fragen sollen im Rahmen des Vorbescheides beantwortet werden:

1. Kann eine Zustimmung für die vorgesehene Erschließung in Aussicht gestellt werden?
2. Welche Voraussetzungen sind hierfür erforderlich?
3. Kann eine Zustimmung zur Art der Nutzung erfolgen?
4. Ist die Grenzbebauung mit den beiden vorgesehenen Garagen wie dargestellt möglich?
5. Optional soll die Garage auf der Fl.Nr. 32/2 an die Garage der Fl.Nr. 32/1 (Schwester des Bauherrn) angebaut werden, sodass zwischen Garage und Doppelhaus ein ca. 3 m breiter Zwischenraum entsteht (siehe beigefügter Plan). Die Garage steht dann ca. jeweils zur Hälfte auf Fl.Nr. 31/1 und Fl.Nr. 32/2. Kann hierfür eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden, wenn hier ebenfalls eine notarielle Sicherung mit Grundbucheintragung erfolgt?
6. Welche Voraussetzungen wären hierzu ansonsten noch notwendig?

Das Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich und wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

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.

Zu Frage 1. und 2.: Die Zustimmung der vorgesehenen Erschließung über die Schulstraße kann in Aussicht gestellt werden, wenn die notarielle Sicherung durch Grunddienstbarkeit erfolgt (Geh- und Fahrrecht in ausreichender Breite sowie Leitungsrechte).

Zur Erschließung durch Wasser und Abwasser wurden im Vorbescheidsantrag keine Aussagen getroffen. Hier wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück vor der Grundstücksteilung bereits über die Dorfstraße erschlossen war. Hier ist als Voraussetzung einer Zustimmung der Abschluss einer Sondervereinbarung nach § 7 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Röhrmoos mit Übernahme aller für den Anschluss an die Entwässerungseinrichtung anfallenden Kosten erforderlich. Gleiches gilt hinsichtlich des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe.



**Niederschrift zur 15. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.01.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Zu Frage 3.: In gemischten Bauflächen ist die Art der Nutzung als Wohnnutzung zulässig.

Zu Frage 4.: Mit Verweis auf Art. 7 BayBO kann festgestellt werden, dass die Garagen jeweils zulässig sind, wenn die mittlere Wandhöhe max. 3 m beträgt und an einer Grundstücksgrenze nicht länger als 9 m sind und pro Grundstück insgesamt nicht mehr als 15 m an der Grenze überschreitet. Nach der vorliegenden Planung werden diese Kriterien eingehalten.

Zu Frage 5. und 6.: Mit Vorliegen einer notariellen Sicherung kann der Anbau der Garage an die bestehende Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 32/1, Gemarkung Biberbach, in Aussicht gestellt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 32/2 und 32/3, Gemarkung Biberbach, Schulstraße 15 a und 15 b, unter der Voraussetzung, dass eine unterzeichnete Sondervereinbarung zum Anschluss an die Entwässerungsanlage der Gemeinde Röhrmoos vorliegt und die Erschließung über Fremdgrundstücke in ausreichender Breite gesichert wird.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8

dafür: 8

dagegen: 0



TOP 4

Baugesuche

c) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Nutzungsänderung eines Feuerwehrgerätehauses zur Wohnung, Fl. Nr. 419/0, Gemarkung Schönbrunn

Bürgermeister Kugler erläutert folgenden Sachverhalt:

Wie vom Haupt- und Finanzausschuss beschlossen, soll das Feuerwehrgerätehaus in der Untertlstraße 6, Fl. Nr. 419/0, Gemarkung Schönbrunn mittelfristig komplett zur Wohnnutzung umgebaut werden.

Es befindet sich derzeit im 1.OG eine vermiete Wohnung und im Erdgeschoss, in der ehemaligen Fahrzeuggarage, Lagergegenstände des Burschen- und Mädchenvereins Röhrmoos. Für diese Lagergegenstände müssten im Falle der Umsetzung des Vorhabens ein Alternativstandort (eventuell im Bereich des gemeindlichen Bauhofes) gefunden werden.

Baurechtlich handelt es sich hierbei um eine Nutzungsänderung eines Feuerwehrgerätehauses in eine zusätzliche Wohneinheit. Bauliche Veränderungen des Gebäudes finden nur im Inneren und an der Fassade im Rahmen von Umänderungen von Fenstern und Türen statt.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich, weshalb sich die Vorgaben nach § 34 BauGB richten. Da keine Veränderung des Gebäudes stattfindet, ist lediglich die Art der Nutzung zu beurteilen. Im Bereich der Untertlstraße 6 befinden sich ausschließlich Wohngebäude, wodurch hier eine zusätzliche Wohnnutzung ebenfalls zulässig ist.

Hinweis:

Bau- und Umweltausschussmitglied Matthias Rager nimmt an der Sitzung teil.

Die erforderlichen Stellplätze (4 Stellplätze für 2 Wohneinheiten) werden in der Garage im Keller, im Nordteil des Grundstückes sowie vor dem Gebäude im Südteil vor dem Gebäude nachgewiesen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Eingabeplanes wurde festgestellt, dass die aktuellen abstandsrechtlichen Vorgaben auf der Westseite des Gebäudes zur Fl. Nr. 421/4 nicht vollumfänglich eingehalten werden. 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 15. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.01.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Die Überschreitung der Abstandsfläche beträgt 43,5 cm an der längsten Kante bzw. insgesamt 0,41 m². 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 Nachbarunterschriften wurden eingeholt.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Nutzungsänderung eines Feuerwehrgeräteraumes in eine zusätzliche Wohneinheit. Weiterhin wird einer Abweichung von den Vorgaben der Abstandsflächensatzung und der Bayerischen Bauordnung zugestimmt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 4

Baugesuche

d) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 53/8, Gemarkung Biberbach

Herr Müller trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 19.01.2021 ist ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 53/8, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 4, 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 „Nr. 1 – Biberbach“ sowie dessen 1. Änderung befindet.

Folgende Frage soll im Rahmen des Vorbescheides beantwortet werden:

„Ist das Bauvorhaben entsprechend der Eingabebplanung und der beigelegten Befreiungsanträge genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist/wäre?“

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und dessen 1. Änderung werden im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid abgefragt:

- Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Umfassungswandhöhe von 3,40 m auf 6,20 m. Begründet wird dies dadurch, dass die Steigung des Hangs zu gering ist, um ein Hanghaus herzustellen und dafür umfangreiche Auffüllarbeiten notwendig wären. Das Erdgeschoss wird zusätzlich belichtet und die Räumlichkeiten können besser genutzt werden. Auf Vergleichsfälle auf Nachbargrundstücken wird hingewiesen.
- Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Errichtung einer Fertiggarage 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 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 statt ziegelroten bzw. rotbraunen Pfannen.
- Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Errichtung eines 1,20 m hohen Stabgitterzauns an der Straßenseite statt eines Holzzauns mit max. 1,10 m Höhe und Errichtung eines 1,20 m hohen Maschendraht- oder Stabgitterzauns als Zwischenzäune statt Maschendrahtzaun mit max. 1,10 m Höhe.



**Niederschrift zur 15. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.01.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



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

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

Aus Sicht der Verwaltung kann den vorgenannten und beantragten Befreiungen zugestimmt werden. Das geplante Vorhaben passt sich der zukünftigen Bebauung im Baugebiet „Biberbach – Grafstraße“ an.

Die vollständige Erschließung der Grundstücke erfolgt voraussichtlich im Zeitraum Frühjahr bis Herbst 2022. Während der Erschließungsarbeiten ist der Hochbau nicht möglich. Sobald die Erschließung tatsächlich gesichert ist, ist das Bauvorhaben aus Sicht der Bauverwaltung genehmigungsfähig.

Die Nachbarn wurden vom Bauherrn beteiligt.

Der Lageplan wird aufgezeigt:

Beschluss:

„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 53/8, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 4.

Den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ sowie dessen 1. Änderung hinsichtlich der Abweichung von Festsetzung Nr. 2 wegen der Überschreitung der maximal zulässigen Umfassungswandhöhe mit 2,80 m und der damit zusammenhängenden Abgrabung, von Festsetzung Nr. 7 wegen der Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe der Garage um 0,25 m, von Festsetzung Nr. 7 wegen der Ausführung der Garage mit Flachdach ohne an das Hauptgebäude angepasste Dachneigung, von Festsetzung Nr. 1.1 wegen der Dacheindeckung mit anthrazitfarbenen Pfannen und wegen der Errichtung eines Stabgitterzauns an der Straßenseite mit 1,20 m Höhe und von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen als Zwischenzäune mit 1,20 m Höhe, wie beantragt und im Eingabeplan dargestellt, wird jeweils zugestimmt.

Der Bauausschuss stellt fest, dass das Bauvorhaben hinsichtlich der beantragten Befreiungen genehmigungsfähig ist, sobald die Erschließung voraussichtlich im Herbst 2022 hergestellt ist.

Da eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich ist, ist das Grundstück an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 4

Baugesuche

e) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 53/7, Gemarkung Biberbach

Bürgermeister Kugler geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Am 19.01.2021 ist ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 53/7, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 4 a, 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 „Nr. 1 – Biberbach“ sowie dessen 1. Änderung befindet.

Folgende Frage soll im Rahmen des Vorbescheides beantwortet werden:

„Ist das Bauvorhaben entsprechend der Eingabeplanung und der beigelegten Befreiungsanträge genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist/wäre?“

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und dessen 1. Änderung werden im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid abgefragt:

- Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Umfassungswandhöhe von 3,40 m auf 6,20 m. Begründet wird dies dadurch, dass die Steigung des Hangs zu gering ist, um ein Hanghaus herzustellen und dafür umfangreiche Auffüllerarbeiten notwendig wären. Das Erdgeschoss wird zusätzlich belichtet und die Räumlichkeiten können besser genutzt werden. Auf Vergleichsfälle auf Nachbargrundstücken wird hingewiesen.
- Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Errichtung einer Fertiggarage 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 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 statt ziegelroten bzw. rotbraunen Pfannen.
- Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ hinsichtlich der Errichtung eines 1,20 m hohen Stabgitterzauns an der Straßenseite statt eines Holzzauns mit max. 1,10 m Höhe und Errichtung eines 1,20 m hohen Maschendraht- oder Stabgitterzauns als Zwischenzäune statt Maschendrahtzaun mit max. 1,10 m Höhe.



**Niederschrift zur 15. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.01.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



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

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

Aus Sicht der Verwaltung kann den vorgenannten und beantragten Befreiungen zugestimmt werden. Das geplante Vorhaben passt sich der zukünftigen Bebauung im Baugebiet „Biberbach – Grafstraße“ an.

Die vollständige Erschließung der Grundstücke erfolgt voraussichtlich im Zeitraum Frühjahr bis Herbst 2022. Während der Erschließungsarbeiten ist der Hochbau nicht möglich. Sobald die Erschließung tatsächlich gesichert ist, ist das Bauvorhaben aus Sicht der Bauverwaltung genehmigungsfähig.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 53/7, Gemarkung Biberbach, Grafstraße 4 a.

Den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 1 – Biberbach“ sowie dessen 1. Änderung hinsichtlich der Abweichung von Festsetzung Nr. 2 wegen der Überschreitung der maximal zulässigen Umfassungswandhöhe mit 2,80 m und der damit zusammenhängenden Abgrabung, von Festsetzung Nr. 7 wegen der Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe der Garage um 0,25 m, von Festsetzung Nr. 7 wegen der Ausführung der Garage mit Flachdach ohne an das Hauptgebäude angepasste Dachneigung, von Festsetzung Nr. 1.1 wegen der Dacheindeckung mit anthrazitfarbenen Pfannen und wegen der Errichtung eines Stabgitterzauns an der Straßenseite mit 1,20 m Höhe und von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen als Zwischenzäune mit 1,20 m Höhe, wie beantragt und im Eingabeplan dargestellt, wird jeweils zugestimmt.

Der Bauausschuss stellt fest, dass das Bauvorhaben hinsichtlich der beantragten Befreiungen genehmigungsfähig ist, sobald die Erschließung voraussichtlich im Herbst 2022 hergestellt ist.

Da eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich ist, ist das Grundstück an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 5

Vollzug des Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG)

- Widmung der Erweiterung des Drosselweges zur Ortstraße

Bürgermeister Kugler erläutert folgenden Sachverhalt:

Im Bebauungsplangebiet „Großinzemoos – Nördlich der DAH 3 - Drosselweg“ sind die Bauarbeiten abgeschlossen und abgenommen. Die Straßenfläche ist als Ortsstraße öffentlich zu widmen. Da sich die zu widmende Fläche im Eigentum der Gemeinde Röhrmoos befindet, ist keine weitere Zustimmung notwendig.

Im zugrundeliegenden Bebauungsplan ist die Straßenfläche öffentlich ausgewiesen worden und ist gemäß dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) von der Straßenbaubehörde dem öffentlichen Verkehr zu widmen.

Gemäß Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG ist die Gemeinde Röhrmoos Straßenbaubehörde für Ortsstraßen. Außerdem ist sie gemäß Art. 47 Abs. 1 BayStrWG auch Straßenbaulastträger für diese Straßenklasse.

Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Die Erweiterung des Drosselweges wird gem. Art. 6 BayStrWG zur Ortsstraße (Art. 46 Nr. 2 BayStrWG) gewidmet. Die Straße hat die Fl.Nrn. 83/42 und 83/41, Gemarkung Großinzemoos und trägt den Namen Drosselweg.

Anfangspunkt: Nordgrenze des bestehenden Drosselweges (Fl.Nr.83/13, Gemarkung Großinzemoos) bei Fl.Nr. 83/13, Gemarkung Großinzemoos.

Endpunkt: Grenze zur Pasenbacher Straße, Fl. Nr. 88/3, Gemarkung Großinzemoos, Gemeinde Röhrmoos, Landkreis Dachau.

Länge ca. 0,160 km. Straßenbaulastträger ist die Gemeinde Röhrmoos.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 6

Bauleitplanung von Nachbarkommunen

- Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Karpfhofen-Ringstraße“ des Marktes Markt Indersdorf

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Der Marktgemeinderat Markt Indersdorf hat in der Sitzung am 24.11.2021 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Karpfhofen-Ringstraße“ in der Fassung vom 24.11.2021 gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im überplanten Gebiet besteht eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt und Waschanlage, die aufgegeben und verkauft wurde. Nachdem derzeit ein akuter Mangel an Wohnungen in Markt Indersdorf besteht, beabsichtigt der Käufer, das Grundstück einer Geschosswohnungsnutzung zuzuführen die städtebauliche Verdichtung sowie die Änderung der Art der baulichen Nutzung von „Mischgebiet“ zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ ist das Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans.

Die vollständigen Planunterlagen sind auf der Homepage www.markt-indersdorf.de des Marktes Markt Indersdorf im Bereich „Aktuelles“, Rubrik „Bauleitplanungen“ abrufbar.

Belange der Gemeinde Röhrmoos werden durch die Planungen nicht berührt. Es wird daher empfohlen, gegen die vorliegende Planung keine Einwendungen oder Hinweise vorzubringen.

Bebauungsplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis. Gegen die vorgelegten Planungen werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 7

Bekanntgaben und Anfragen

a) Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurden folgende Bauanträge an das Landratsamt Dachau weitergegeben:

- Antrag auf Baugenehmigung zur Wohnraumerweiterung durch Anbau, Fl. Nr. 148/82, Gemarkung Röhrmoos, Bahnhofstraße 10 b.
- Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau des Untergeschosses in einer bestehenden Pension zu einem Arbeiterwohnheim, Tektur: Grundrissänderungen im Erdgeschoss, Untergeschoss und Dachgeschoss, Fl.Nr. 119/2, Gemarkung Sigmertshausen, Rothstraße 3 a

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

- Die Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses, Fl. Nr. 1522/4, Gemarkung Röhrmoos, Bahnhofstr. 13, wurde am 16.12.2021 erteilt (BUA 03.11.2021).
- Die Verlängerung eines Vorbescheids zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung als Ersatzbau, Fl. Nr. 335/1, Gemarkung Großinzemoos, Rennweg 4, wurde am 14.12.2021 erteilt (BUA 08.12.2021).
- Die Verlängerung eines Vorbescheids zum Neubau eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 943/1, Gemarkung Röhrmoos, Römerstraße 25, wurde am 14.12.2021 erteilt (BUA 08.12.2021).
- Die Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Kartoffellagerhalle, Fl. Nr. 60, Gemarkung Großinzemoos, Kieningweg 6, wurde am 17.12.2021 erteilt (BUA 22.07.2021).
- Die Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens mit Balkon und Außentreppe an ein Zweifamilienhaus, Fl. Nr. 156/5, Gemarkung Röhrmoos, Flurstraße 6, wurde am 17.12.2021 erteilt (BUA 08.12.2021).
- Die Baugenehmigung zur Wohnraumerweiterung durch Anbau, Fl. Nr. 148/82, Gemarkung Röhrmoos, Bahnhofstraße 10 b, wurde am 05.01.2022 erteilt (Ifd. Verwaltung).
- Der Vorbescheid zum Neubau von 2 Doppelhaushälften und Dachgeschossausbau mit zwei Wohnungen und sieben Stellplätzen, Fl. Nr. 88/0, Gemarkung Sigmertshausen, Hauptstraße 28, wurde am 16.12.2021 erteilt (BUA 27.01.2021).



**Niederschrift zur 15. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.01.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



- Die Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen, Fl. Nr. 120/4, Gemarkung Sigmertshausen, Rothstraße, wurde am 05.01.2022 erteilt (BUA 09.06.2021).
 - Die Baugenehmigung zum Ausbau des Untergeschosses in einer bestehenden Pension zu einem Arbeiterwohnheim, Tektur: Grundrissänderungen im Erdgeschoss, Untergeschoss und Dachgeschoss, Fl.Nr. 119/2, Gemarkung Sigmertshausen, Rothstraße 3 a, wurde am 19.01.2022 erteilt (lfd. Verwaltung)
- c) Am 20.12.2021 wurde uns mitgeteilt, dass das Raumordnungsverfahren zum „Ersatzneubau 380/220-kV-Leitung Oberbachern – Ottenhofen“ der Regierung von Oberbayern durch die landesplanerische Beurteilung abgeschlossen ist. Das Gesamtergebnis der landesplanerischen Beurteilung lautet wie folgt:
„Das Vorhaben ist für die Trassenabschnitte 1 „Stetten – Moosshaus“, 2b „Haimhausen Süd“, 3 „Hollern – Finsing“, 4a „St 2580“, 4b „Finsinger Holz“ und 5 „UW Ottenhofen“ unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßgaben raumverträglich.
Das Vorhaben ist für den Trassenabschnitt 2a „Haimhausen Nord“ nicht raumverträglich.“

Die bewerteten Maßstäbe der landesplanerischen Beurteilung können auf der Homepage der Regierung von Oberbayern oder in der Bauverwaltung eingesehen werden. Die Korridore in der Gemeinde Röhrmoos bleiben unverändert.

Im Frühjahr soll das Planfeststellungsverfahren mit den Standorten der Masten beginnen.

Anfragen:

- Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Sedlmair fragt an, wie der aktuelle Stand hinsichtlich Obdachloser in Röhrmoos ist und welche Maßnahmen in der Gemeinde Röhrmoos getroffen werden.
- Bürgermeister Kugler teilt hierzu mit, dass die Gemeinde Röhrmoos Mitglied der Fachstelle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit mit Hauptsitz in Markt Indersdorf ist. Die Fachstelle leistet sehr gute Arbeit und ist für Obdachlose ein wichtiger Ansprechpartner. Des Weiteren hat die Gemeinde am Bauhof Fundamente errichtet, welche im Bedarfsfall ein zügiges Handeln in Form von Wohncontainern ermöglichen würden. Glücklicherweise ist aktuell ein entsprechender Bedarf nicht vorhanden.



**Niederschrift zur 15. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.01.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



- Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Müller erkundigt sich nach dem Sachstand hinsichtlich der verkehrlichen Engstelle im Bereich der Grundschule und des Pfarrhauses Röhrmoos.
- Herr Bader erläutert, dass ca. im Sommer 2021 eine Begehung mit der Polizei stattfand, um die Verkehrssituation zu entschärfen. Die Polizei teilte mit, dass ein Gehweg vorstellbar und zielführend wäre. Nach einer weiteren Besichtigung mit dem Ingenieurbüro Mayr im Herbst 2021 wurde dieses beauftragt, einen solchen Gehweg zu planen. Das Ergebnis wird derzeit noch abgewartet.

- Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Müller möchte wissen, ob es hinsichtlich der bereits länger fortwährenden Parkproblematik im Bereich der Feuerwehr Röhrmoos im Gewerbegebiet die Möglichkeit gibt, über Beschilderungen eine vernünftige Lösung zu erreichen. Hierzu wurde ein konkreter Vorschlag über ein Halteverbot oder eine Beschilderung nur für Einsatzkräfte der Feuerwehr, ähnlich wie bei der Feuerwehr Sigmertshausen, genannt.
- Bürgermeister Kugler erläutert kurz die bisherigen Bemühungen und verschiedenen Versuche. Eine Prüfung durch die Verwaltung wird zugesichert.

- Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Müller hat festgestellt, dass in einigen Bereichen des Gemeindegebiets viele Bäume entfernt wurden und möchte wissen, warum diese Bäume entfernt wurden und wer dafür verantwortlich ist. Als Beispiele werden hier unter anderem Bäume entlang der Kreisstraße bei Schönbrunn oder zwei Birnenbäume bei der Feuerwehr Röhrmoos genannt.
- Herr Bader informiert darüber, dass in der Gemeinde Röhrmoos grundsätzlich ein Baumkataster geführt wird. Die Waldbesitzervereinigung prüft jährlich die Bäume und bewertet diese nach ihrem Zustand. Unter Umständen kann es vorkommen, dass einzelne Bäume aus Sicherheitsgründen und Verkehrssicherungspflichten beseitigt werden müssen. Die Gründe für die Entfernung der Birnenbäume werden durch die Verwaltung geprüft. Die Bäume entlang der Kreisstraße sind im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Dachau. Darauf hat die Gemeinde keinen Einfluss.

- Im Zusammenhang mit der vorgenannten Anfrage bittet Bau- und Umweltausschussmitglied Arthur Stein um Mitteilung, ob es möglich ist, eine Übersichtsliste zu erstellen, wie viele Bäume jährlich durch die Gemeinde Röhrmoos gepflanzt werden.
- Herr Bader teilt hierzu mit, dass dies geprüft wird.

Dieter Kugler
(Vorsitzender)

Colin Müller
(Schriftführer)