



## 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  
Nutzungsänderung; Umnutzung einer Praxis in eine Pension, Fl. Nr. 1384/6, Gemarkung Röhrmoos – Erneute Vorlage
  - b) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplatz, Fl. Nr. 9/0, Gemarkung Biberbach
  - c) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO  
Tekturantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit einem Carport, Fl. Nr. 61/25, Gemarkung Röhrmoos
  - d) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO  
Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle, Fl. Nr. 900, Gemarkung Röhrmoos
4. Antrag der SPD-Fraktion zum Ausbau von Feldwegen/Wanderwegen im Gemeindegebiet Röhrmoos
5. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 06. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 24.02.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Um 19:31 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 27.01.2021 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.

**Hinweis:**

Nach Ablauf der Sitzung wurden keine Einwendungen zu der Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 27.01.2021 erhoben.

Die Niederschrift ist damit genehmigt.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 24.02.2021  
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 27.01.2021 werden keine Einwendungen erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschriften der nichtöffentlichen Sitzungen vom 27.01.2021 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben werden. Wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gelten diese Niederschriften als genehmigt.

**Beschlussvorschlag:**

*„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 27.01.2021 wird genehmigt.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 8**

**dafür: 8**

**dagegen: 0**



**Niederschrift zur 06. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 24.02.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**TOP 2**

**Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung**

Kein Vorgang beschlussmäßig behandelt.



## TOP 3

### Baugesuche

#### a) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Nutzungsänderung; Umnutzung einer Praxis in eine Pension, Fl. Nr. 1384/6, Ge- markung Röhrmoos – Erneute Vorlage

Herr Bader geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Zum Antrag auf Umnutzung einer Praxis in eine Pension in der Philipp-Reis-Straße 4 wurde am 24.06.2020 folgender Beschluss des Bau- und Umweltausschusses gefasst:

*„Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu, wenn ein verbindlicher Brandschutznachweis und ein ausreichendes schalltechnisches Gutachten vorliegen.“*

Im Nachgang musste festgestellt werden, dass sich 7 Parkplätze im südlichen Bereich des Grundstückes, entgegen der Festsetzung Nr. 7.2 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Röhrmoos“, auf einer als private Grünfläche eingezeichneten Fläche befinden. Da eine Befreiung hiervon nicht in Aussicht gestellt werden konnte, wurde der oben genannte Beschluss nicht vollzogen. Es erfolgte daraufhin seitens des bevollmächtigten Architekten mit Datum 06.12.2020 eine Rücknahme des Bauantrages.

In der Zwischenzeit sind mehrere Varianten und Änderungen vorgelegt worden, um bei gleichbleibender Zimmerzahl, die nötigen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen zu können. Da dies aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich war, ging am 10.12.2020 ein neuer Bauantrag auf Umnutzung einer Praxis in eine Pension mit nun 10 Beherbergungsräumen und 10 Betten (davon 5 Doppelbetten) ein. Im Antrag vom 25.05.2020 waren 20 Gastbetten in 16 Zimmern geplant. Es kommt deshalb auch zu einer Reduzierung von ursprünglich 16 Stellplätzen auf nun noch 10 Stellplätze. 8 Stellplätze werden auf der Westseite und 2 Stellplätze auf der Nordseite des Grundstückes situiert. Dies entspricht der aktuellen Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos.

Durch Planänderungen vom 28.01.2021 wurden noch Anpassungen bezüglich des Geländes (nun keine Abgrabungen und Stützmauern mehr nötig) sowie die Einfriedung überarbeitet.

Der nötige Brandschutznachweis liegt weiterhin noch nicht vor. Ebenfalls ist noch ein schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, welches darlegt, dass die Immissionsrichtwertanteile an den Immissionsorten nicht überschritten werden (Nr. 11.2 der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Röhrmoos“). Deren Prüfung ist dem Landratsamt Dachau vorbehalten.

Die Nachbarunterschriften wurden nicht geleistet.

Der Lageplan wird aufgezeigt.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 24.02.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**Beschluss:**

*„Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu, wenn ein verbindlicher Brandschutznachweis und ein ausreichendes schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 8**

**dafür: 7**

**dagegen: 1**



## TOP 3

### Baugesuche

#### **b) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO** **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplatz, Fl. Nr. 9/0, Gemarkung Biberbach**

Herr Bader erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 10.02.2021 ist der Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplatz, Fl. Nr. 9/0, Gemarkung Biberbach, Dachauer Straße 7 b eingegangen.

Zu diesem Bauantrag gab es bereits einen Antrag auf Vorbescheid, welcher am 29.07.2020 mit folgendem Beschluss behandelt wurde:

„Der Bauausschuss stimmt dem beantragten Bauvorhaben grundsätzlich zu, wenn eine baurechtliche Genehmigung für diesen Bereich erfolgen kann. Wegen dem Ortsbild wird eine steilere Dachneigung in Aussicht gestellt, falls dadurch die Höhe der umliegenden Gebäude nicht überschritten wird.“

Das Landratsamt Dachau genehmigte den Vorbescheid am 08.01.2021 mit folgenden Auflagen:

- Zulässig ist ein Einfamilienhaus (E + 1 + D) mit Doppelgarage
- Es sind die Vorgaben des gemeindlichen Stellplatzsatzung und der Abstandsflächen einzuhalten
- Auf die Stellungnahme der Kreisstraßenbehörde ist zu achten
- Der Naturschutz wünscht einen Freiflächenplan, welcher mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmt werden soll.

Die nun eingereichten Pläne entsprechen dem genehmigten Vorbescheid weitgehend (geringfügige Verschiebung des Baukörpers nach Nordwesten sowie Vergrößerung der Garage). Aufgrund unserer neuen Abstandsflächensatzung ist eine geänderte Abstandsflächenberechnung beigefügt. Die benötigten drei Stellplätze werden in der Garage bzw. neben der Garage nachgewiesen. Der qualifizierte Freiflächenplan fehlt. Stattdessen liegen Unterlagen bei, welche eine ausreichende Kompensation der versiegelten Fläche am Waldrand durch eine neue Waldrandgestaltung auf einem anderen Flurstück vorschlagen. Dieser Vorschlag scheint mit der Revierleiterin sowie der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Der Lageplan wird aufgezeigt.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 24.02.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**Beschluss:**

*„Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 8**

**dafür: 7**

**dagegen: 1**





## TOP 3

### Baugesuche

#### **c) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Tekturantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit einem Carport, Fl. Nr. 61/25, Gemarkung Röhmoos**

Herr Bader trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 12.02.2021 ist der Tekturantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport, Fl. Nr. 61/25, Gemarkung Röhmoos, Taradeauer Straße 1 eingegangen.

Der ursprüngliche Bauantrag hierzu wurde bereits am 25.05.2020 gestellt und aufgrund der Geschäftsordnung als laufende Angelegenheit behandelt und genehmigt. Das Landratsamt Dachau erteilte am 28.09.2020 die Baugenehmigung.

Das Vorhaben befindet sich im Planbereich des Bebauungsplanes „Am Stögenfeld“ mit seiner 2. Änderung. Da sich der nun eingereichte Tekturantrag nicht vollumfänglich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes hält, ist für die Genehmigung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß Festsetzung durch Plandarstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Stögenfeld“ ist auf der Ostseite dieser Parzelle ein Carport mit den Abmessungen 6 m x 3,50 m vorgesehen. Beantragt wird nun ein Carport mit den Abmessungen 4,06 m x 8,17 m. Die Breite des Carportes befindet sich aufgrund der geringeren Breite des Haupthauses noch im Bauraum. Eine Überschreitung findet lediglich in der Länge des Carportes mit 2,17 m statt. Begründet wird dies mit der Situierung des Einganges und der durch die Verlängerung des Carports möglichen Überdachung des Einganges.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und entweder Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde; in jedem Fall muss die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Es handelt sich bei diesem Grundstück um den östlichen Abschluss des Plangebietes „Am Stögenfeld“. Östlich angrenzend an den Carport befindet sich ein gemeindlicher Weg, welcher durch einen verlängerten Carport nicht beeinträchtigt wird. Da auch bauordnungsrechtlich eine Grenzbebauung von bis zu 9 Meter zulässig wäre und der größere Carport auch funktional sinnvoll erscheint, kann die Befreiung erteilt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Der Lageplan wird aufgezeigt.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 24.02.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**Beschluss:**

*„Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben sowie der benötigten Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen um 2,17 m zur Errichtung des Carports zu.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 8**

**dafür: 8**

**dagegen: 0**



## TOP 3

### Baugesuche

#### d) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO

#### Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle, Fl. Nr. 900, Gemarkung Röhrmoos.

Herr Bader erklärt folgenden Sachverhalt:

Am 16.02.2021 ist der Antrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle, Fl. Nr. 900, Gemarkung Röhrmoos, Römerstraße 5 in Arzbach eingegangen.

Geplant ist ein Gebäude mit den Maßen 7 m x 55 m (zuzüglich Vordach), welches westlich der bereits bestehenden Halle angeordnet werden soll. Benötigt wird die Halle aufgrund von Platzmangel für Maschinen und Schüttgüter. Weiterhin soll mit dem Gebäude auch der Lärmschutz für die Nachbarschaft verbessert werden.

Das Vorhaben befindet sich baurechtlich im Außenbereich und ist deshalb gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Weiterhin muss das Vorhaben einem land- oder forwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos weist den Baubereich als:  
*„Fläche mit besonderer Bedeutung für Landschaftsökologie, Orts- und Landschaftsbild, Vorranggebiet für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, Freizuhalten von Bebauung aus landschaftsökologischen Gründen und zur Bewahrung des Landschaftsbildes“* aus.

Dieser Belang kann jedoch unter der Voraussetzung der landwirtschaftlichen Privilegierung zurückgestellt werden.

Sonstige öffentliche Belange, welche dem Vorhaben entgegenstehen können, sind nicht ersichtlich. Das Vorhaben nimmt aufgrund seiner Größe im Verhältnis zum Gesamtbetrieb auch nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

Ob das geplante Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, ist vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu beurteilen. Eine abschließende Stellungnahme hierüber liegt bisher noch nicht vor.

Weiterhin ist ein Löschwassernachweis am geplanten Standort vorzulegen und zu überprüfen.

Die Nachbarunterschriften wurden nicht vollständig eingeholt.

Der Lageplan wird aufgezeigt.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 24.02.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**Beschluss:**

*„Der Bauausschuss stimmt der Erteilung der Baugenehmigung zu, wenn die Privilegierung gegeben ist und der fehlende Löschwassernachweis nachgereicht wird.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 8**

**dafür: 8**

**dagegen: 0**



## TOP 4

### Antrag der SPD-Fraktion zum Ausbau von Feldwegen/Wanderwegen im Gemeindegebiet Röhrmoos

Bau- und Umweltausschussmitglied Wolfgang Götz erläutert folgenden Antrag:

Die Fraktion der SPD hat mit Schreiben vom 18.01.2021 (eingegangen am 18.01.2021) folgenden Antrag gestellt:

„Die Gemeindeverwaltung stellt dem Gemeinderat einen Wegeplan zur Verfügung, anhand dessen ein Ausbau der in Frage kommenden Wege für die verschiedenen Ortsteile geprüft und nach und nach realisiert werden soll. Beim Ausbau soll insbesondere berücksichtigt werden, dass die Wege künftig mit Kinderwagen, Rollstuhl und Rollator begehbar sind, damit sie allen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen.“

Zum weiteren Inhalt des Antrages bzw. zur Begründung wird auf die Anlage verwiesen.

Herr Bader trägt hierzu folgende Stellungnahme der Verwaltung vor:

Bereits ab dem Jahr 2008 befasste sich das Gemeinderatsgremium Röhrmoos mit der Errichtung und Ausweisung von Wanderwegen im Gemeindegebiet. Hierzu wurde eine Arbeitsgruppe gegründet und verschiedene Routen ausgearbeitet. In der Gemeinderatssitzung am 18.09.2012 wurden die vorgeschlagenen Wanderwege beschlossen und eine Karte diesbezüglich erstellt. Diese Wanderkarte mit Radwegen und Ortsplan liegt im Rathaus aus.

Aus dem Antrag erschließt sich nicht genau, wie der zur Verfügung stellende Wegeplan aufbereitet werden soll. Zur Erstellung eines professionellen Wegeplanes wird man einen Auftrag an ein entsprechendes Planungsbüro erteilen müssen. Dieses Büro macht dann eine Bestandsanalyse der Wege und kann ein entsprechendes Wegenetz aufbereiten bzw. den Auswahlprozess begleiten. Im Weiteren bedarf es ein Planungsbüro zur Sanierung der Wege, damit eine barrierefreie Nutzung überhaupt möglich ist. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Wirtschaftswege, die üblicherweise zur Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen dienen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbaulaust dieser landwirtschaftlichen Wege oftmals bei den Anliegern liegt und nicht bei der Gemeinde, vor allem nicht vollumfänglich.

Häufig ist es auch so, dass sich Wege tatsächlich verschoben haben und nicht in der ursprünglichen Lage liegen. Für einen Ausbau wäre in diesen Fällen daher zuerst eine Grenzermittlung erforderlich. Ebenfalls kann es sein, dass tatsächlich ein landwirtschaftlicher Weg vorhanden ist, dieser aber auf Privatgrund verläuft. Dies ist z.B. bei dem Weg vom Wasserturm Schönbrunn in Richtung Mariabrunn der Fall.

Aufgrund dieser vorgenannten Ausführungen, werden Kosten fällig, die im kommenden Haushalt nicht berücksichtigt sind. Gemäß Geschäftsordnung soll bei einem Antrag, der mit Ausgaben verbunden ist, die im Haushaltsplan nicht vorgesehen sind, ein Deckungsvorschlag enthalten sein. Dies ist hier nicht erfolgt.



**Niederschrift zur 06. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 24.02.2021  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**Beschluss:**

*„Ein Pilotprojekt soll in Eigenregie ertüchtigt werden. Die Verwaltung soll anhand des Wegeplans einen Vorschlag unter Einbringung des Bauhofes (Leiter Stefan Orthofer) machen. Der Ausbau soll mit „Mineraler“ erfolgen und hierzu soll eine Kostenschätzung eingeholt und dem Bau- und Umweltausschuss vorgelegt werden.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**

**Hinweis:**

Bau- und Umweltausschussmitglied Matthias Rager nimmt ab TOP 4 an der Sitzung teil.



## TOP 5

### Bekanntgaben und Anfragen

#### Bekanntgaben:

Der Vorsitzende geht auf folgende Bekanntgaben ein:

- a) Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurde folgender Bauantrag an das Landratsamt Dachau weitergegeben:
  - Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; hier: Änderung der Garage, Fl. Nr. 69/2, Gemarkung Sigmertshausen, Waldstraße 4
- b) Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:
  - Bauantrag zur Dachaufteilung mit Erweiterung der OG-Wohnung, Fl. Nr. 106/2, Gemarkung Großinzemoos, Pasenbacher Straße 1 wurde die Baugenehmigung erteilt (lfd. Verwaltung).
  - Bauvoranfrage vom 12.04.2019 für den Neubau eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 63/4, Gemarkung Sigmertshausen, Kirchenstr. 26 wurde versagt (BUA vom 17.07.2019).

#### Anfragen:

- Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Müller teilt mit, dass in der Lagerhausstraße Ecke Weinsteiger alles zugeparkt wird und fragt an, ob hier ein Halteverbot erlassen werden kann.
  - Der Vorsitzende teilt hierzu mit, dass demnächst der Neubau der Lagerhausstraße startet und nach dem Umbau die Situation neu bewertet wird.

Dieter Kugler  
(Vorsitzender)

Tobias Bader  
(Schriftführer)