



TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Baugesuche
 - a) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Neubau eines Zweifamilienhauses
Baugesuche
 - b) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle mit
Werkstatt und Schleppergarage sowie Unterkünfte für sieben Saison-
arbeitskräfte
4. Bauleitplanung von Nachbarkommunen
 - Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren „Sachlicher und
räumlicher Teilflächennutzungsplan zur Ausweisung von Konzent-
rationsflächen für Höchstspannungsleitungen“ der Gemeinde Haim-
hausen
5. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 13. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 03.11.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 8
Die Sitzung war öffentlich.**



Hinweis:

Aufgrund der entschuldigenden Abwesenheit des Vorsitzenden des Bau- und Umweltausschusses Dieter Kugler nimmt der zweite Bürgermeister und Bau- und Umweltausschussmitglied Arthur Stein die Vorsitzführung als zusätzliche Funktion wahr. Eine Stellvertretung des Bau- und Umweltausschussmitgliedes Arthur Stein ist deshalb nicht möglich. Der Bau- und Umweltausschuss hat daher vorübergehend nur 8 Mitglieder.

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 06.10.2021 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 06.10.2021 erhoben.

Die Niederschrift ist damit genehmigt.



**Niederschrift zur 13. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 03.11.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 8
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Sachverhalt:

Zum Protokoll der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.10.2021 werden keine Einwendungen erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschriften der nichtöffentlichen Sitzungen vom 06.10.2021 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben werden. Wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gelten diese Niederschriften als genehmigt.

Beschluss:

„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 06.10.2021 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0



**Niederschrift zur 13. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 03.11.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 8
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 Neubau eines Zweifamilienhauses

Herr Müller erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 07.10.2021 ist ein Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1522/4, Gemarkung Röhrhoos, Bahnhofstr. 13, eingegangen.

Dem Antrag auf Baugenehmigung ging ein genehmigter Vorbescheid des Landratsamtes Dachau vom 03.08.2020, Aktenzeichen 41/BV200431, zur Errichtung eines Wohngebäudes (Ersatzbau) mit Erweiterung auf zwei Wohneinheiten voraus, welcher mit folgenden Auflagen versehen wurde:

- Zulässig ist ein Wohnhaus als Gebäude „Erd- und Dachgeschoss (E+D)“
- Die Lage, Größe des Baukörpers und die Firstrichtung des Wohnhauses bestimmt sich nach der beiliegenden Lageplanskizze (Nord-Süd-Firstrichtung, 16 m Länge x 9,05 m Breite x 8,50 m Höhe).
- Auf dem Wohngebäude ist ein Satteldach mit 40 Grad bis 45 Grad Dachneigung zu errichten.
- Zulässig sind Dachgauben entsprechend der Planskizzen (drei Dachgauben).
- Garagen- bzw. offene Stellplätze sind gem. der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.
- Die Stellungnahme des Sachgebiets 52 (Abteilung Tiefbau) vom 07.07.2020 ist Bestandteil dieser Genehmigung.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wurde in der Sitzung des Ferienausschusses am 29.04.2020 erteilt.

Das zu bebauende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnfläche dargestellt, befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Ein privilegiertes Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Es handelt sich demnach um ein sonstiges Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung ist gesichert.

Grundsätzlich würde dieses Vorhaben jedoch öffentliche Belange, wie etwa die natürliche Eigenart der Landschaft, beeinträchtigen.

Gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 unter anderem nicht entgegengehalten werden, dass sie die natürliche Eigenart der Landschaft widersprechen, wenn die Voraussetzungen für begünstigte Vorhaben etwa zur Neuerrichtung eines gleichwertigen bereits bestehenden Wohngebäudes (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) vorliegen. Hierbei sind auch geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem bestehenden Gebäude (§ 35 Abs. 4 Satz. 3 BauGB) sowie eine Erweiterung des Wohngebäudes auf bis zu zwei Wohneinheiten (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB) grundsätzlich möglich.



**Niederschrift zur 13. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 03.11.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 8
Die Sitzung war öffentlich.**



Dies wurde durch den genehmigten Vorbescheid bauaufsichtlich bestätigt.

Die Auflagen des Vorbescheides werden grundsätzlich eingehalten; lediglich hinsichtlich der Dachgauben wurde die Anzahl ggü. dem Vorbescheid von drei auf vier erhöht. Auf der Ostseite war ursprünglich eine große Dachgaube geplant, welche nun durch zwei kleinere ersetzt wird. Die bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgt nochmals durch das Landratsamt Dachau.

Die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos geforderten vier Stellplätze werden in der bestehenden Doppelgarage sowie mit zwei neuen, offenen Stellplätzen nachgewiesen. Die Abstandsflächen werden entsprechend der gemeindlichen Abstandsflächensatzung eingehalten.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1522/4, Gemarkung Röhrmoos, Bahnhofstr. 13.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8

dafür: 8

dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

b) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO

Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle mit Werkstatt und Schleppergarage sowie Unterkünfte für sieben Saisonarbeitskräfte

Herr Müller stellt folgenden Sachverhalt vor:

Am 20.10.2021 ist ein Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle mit Werkstatt und Schleppergarage sowie Unterkünfte für sieben Saisonarbeitskräfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 339, Gemarkung Röhrhoos, Schönbrunner Straße 20, eingegangen.

Die Abstandsflächen der bestehenden Kartoffellagerhalle des Bauherrn überdecken sich geringfügig mit den Abstandsflächen der neu zu errichtenden Lager- und Maschinenhalle. Hierfür wird eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Art. 6 Abs. 3 BayBO) bzw. von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung beantragt.

Dem Antrag auf Baugenehmigung ging ein genehmigter Vorbescheid vom 06.06.2016, Aktenzeichen 41/BV150540, zur Errichtung eines Aussiedlerhofes (Zwiebellagerhalle, Werkstatt/Aufbereitung/Getreidelager, Kartoffellagerhalle, Wohnhaus) voraus.

Die Zwiebel- sowie die Kartoffellagerhalle des Aussiedlerhofes wurden bereits mit Baugenehmigungen vom 08.06.2016, 15.05.2017 und 14.09.2017 errichtet.

Der Vorbescheid vom 06.06.2016 wurde vom Landratsamt Dachau nach Zustimmung durch den Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 06.10.201 bis 08.06.2023 verlängert.

Das zu bebauende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das Bauvorhaben ist gem. § 35 Abs. 1 BauGB zulässig (Privilegiert), weil es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Bezüglich der Erschließung ist die Zufahrt sowie die Wasser- und Löschwasserversorgung gesichert. Hinsichtlich der Entwässerung liegt eine Sondervereinbarung zum Anschluss an die gemeindliche Entwässerungseinrichtung vor, in der sich der Eigentümer verpflichtet, sämtliche dafür anfallende Kosten zu übernehmen. Ein Anschluss an die Entwässerungsanlage wird voraussichtlich nicht erfolgen, weil für die Schmutzwasserentwässerung eine Kleinkläranlage vorgesehen ist und das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert wird.

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 13. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 03.11.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 8
Die Sitzung war öffentlich.**



Da die Abstandsflächenüberdeckung lediglich auf dem eigenen Grundstück des Bauherrn zu liegen kommt und der geforderte Brandschutzabstand von 5,0 m eingehalten wird, ist die Erteilung einer Abweichung möglich.

Nachbarliche oder öffentliche Belange sowie die Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO werden nicht berührt.

Die erforderliche Anzahl von vier Stellplätzen wird auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Ein Stellplatzbedarf wird lediglich durch die vier Saisonarbeiterwohnungen ausgelöst.

Grundsätzlich bemisst sich die Anzahl der Stellplätze nach der Anlage 1 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos; alternativ bei nicht aufgeführten baulichen Anlagen und Nutzungen nach der Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern (GaStellV). Da die beantragte Nutzung weder in der Anlage der Satzung der Gemeinde noch in der GaStellV aufgeführt ist, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln. Als vergleichbare Nutzung wird die Nr. 1.4 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos herangezogen (Schwestern- und sonstige Wohnheime). Dementsprechend ist je zwei Betten ein Stellplatz nachzuweisen. Vorliegend ergibt sich bei 7 Betten ein Bedarf von 3,5 Stellplätzen. Bei einem Bruchteil ist dieser auf die nächsthöhere Zahl aufzurunden = 4 Stellplätze).

Die vier erforderlichen Stellplätze werden somit nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle mit Werkstatt und Schleppergarage sowie Unterkünfte für sieben Saisonarbeitskräfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 339, Gemarkung Röhrmoos, Schönbrunner Straße 20.

Der beantragten Abweichung von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Röhrmoos sowie der Bayerischen Bauordnung wegen der Überdeckung von Abstandsflächen wird zugestimmt

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8

dafür: 8

dagegen: 0



TOP 4

Bauleitplanung von Nachbarkommunen

- Beteiligung als Nachbarkommune am Verfahren „Sachlicher und räumlicher Teilflächennutzungsplan zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Höchstspannungsleitungen“ der Gemeinde Haimhausen

Herr Müller berichtet folgenden Sachverhalt:

Bereits mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses hat sich die Gemeinde Röhmoos im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum „Sachlichen und räumlichen Teilflächennutzungsplan zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Höchstspannungsleitungen“ der Gemeinde geäußert. Gegen die vorgelegte Planung wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Nun findet die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Wesentliche Änderungen, insbesondere am Verlauf der Trasse, haben sich gegenüber der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB nicht ergeben.

Die Gemeinde Haimhausen plant mit der Neuaufstellung des Teilflächennutzungsplanes die Rahmenbedingungen für die orts- und landschaftsbildverträgliche und gleichzeitig zuverlässige Stromversorgung des Gemeindegebiets zu setzen. Geplant ist hierbei die Ausweisung von umwelt- und landschaftsbildverträglichen Bereichen für den Verlauf von Höchstspannungsleitungen, durch die eine zuverlässige Stromversorgung möglich ist. Außerhalb dieser Konzentrationsflächen sollen Höchstspannungsleitungen im Außenbereich ausgeschlossen werden.

Die vollständigen Planungsunterlagen sind auf der Homepage www.haimhausen.de der Gemeinde Haimhausen im Menüpunkt „Aktuelles und Termine“ in der Rubrik „Bekanntmachungen“ abrufbar.

Belange der Gemeinde Röhmoos 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 dies zur Kenntnis. Gegen die vorgelegte Planung werden keine Einwendungen vorgebracht.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8

dafür: 8

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 zur Balkonerweiterung mit Stahl-Außentreppe, Fl. Nr. 26, Gemarkung Sigmertshausen, Alleestraße 4.
 - Antrag auf Nutzungsänderung eines Kuhstalles mit Heulager in eine Betriebs- und Lagerstätte für Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation, Fl. Nr. 1/0, Gemarkung Sigmertshausen, Pellheimer Str. 1.
- b) Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:
- Die Baugenehmigung zur Erweiterung eines Werkstattgebäudes, Fl. Nr. 1/0, Gemarkung Biberbach, Viehbacher Str. 2, wurde am 06.10.2021 erteilt (lfd. Verwaltung).
 - Die Baugenehmigung zur Errichtung eines Warmwintergartens, Fl. Nr. 90/1, Gemarkung Röhrmoos, Sonnenstr. 1, wurde am 12.10.2021 erteilt (lfd. Verwaltung).
- c) Die Anfrage von Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Müller bezüglich einer Fläche für eine Pflanzaktion mit den Jugendlichen des JUZ kann wie folgt beantwortet werden:
Für einzelne Pflanzaktionen stehen von Seiten der Gemeinde grundsätzlich potentielle Flächen, vor allem in der Gemarkung Biberbach, zur Verfügung. Es wird vorgeschlagen, dass der Jugendbeauftragte des Gemeinderates zusammen mit der Gemeindeverwaltung und dem Ortsvorsitzenden des Bund-Naturschutzes 1 – 2 Standorte besichtigt und die Pflanzaktion dann mit den Jugendlichen zusammen koordiniert und durchführt.
- d) Bezüglich der Anfrage von Bau- und Umweltausschussmitglied Dr. Kugler zum Sachstand bezüglich einer Fläche für die Pflanzung von Bäumen für Neugeborene in der Gemeinde wird mitgeteilt, dass eine derart große Fläche derzeit nicht zur Verfügung steht. Es wurden die letzten drei Jahre ca. 60 Geburten bzw. Neubürger pro Jahr im Gemeindegebiet gezählt. Bereits eine Hochrechnung auf zehn Jahre würde eine Fläche für ca. 600 Bäume bedeuten. Das zuletzt erworbene Waldstück Pflegwiesholz in Sigmertshausen hat eine Fläche von 41.500 m² mit geschätzt etwa 500 Bäumen. Bereits hierdurch ist, zumindest rechnerisch, für einen Großteil der zukünftigen Neubürger mit dem Erhalt und der ökologischen Weiterentwicklung ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass wir im Rahmen der jährlichen Prüfung unseres Baumkatasters durch den Waldbauernverband und der daraus folgenden Neupflanzungen unseren Ansatz zur Pflanzung von neuen Bäumen im Haushalt verdoppeln wollen.



**Niederschrift zur 13. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 03.11.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 8
Die Sitzung war öffentlich.**



Bereits durch die hieraus erfolgten Neupflanzungen ist ein Großteil der Bäume für Neugeborene rechnerisch abgedeckt.

Die Prüfung der sonstigen Flächen im Gemeindebesitz ergab, dass diese entweder zu klein sind oder bereits durch die bisherigen zahlreichen Projekte wie etwa Blühflächen, Ausgleichsflächen, Artenschutz und Biotopverbund genutzt oder entwickelt werden.



**Niederschrift zur 13. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrhoos vom 03.11.2021
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 8
Die Sitzung war öffentlich.**



Anfragen:

- Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Müller erkundigt sich nach dem Sachstand der Verkehrsplanung im Zusammenhang mit der Bauleitplanung „Röhrhoos – Gymnasium“. Ob es hierzu schon Ergebnisse der Untersuchung des Landkreises gibt. Er bittet bis zur nächsten Bau- und Umweltausschusssitzung um Auskunft.
 - Herr Bader teilte hierzu mit, dass für die Bewertung der Vorschläge zur Verkehrsführung im Zusammenhang mit der Bauleitplanung „Röhrhoos – Gymnasium“ umfangreiche Untersuchungen des Landkreises erforderlich sind und die Ergebnisse hierzu bisher noch nicht vorliegen. Es wird jedoch eine Sachstandsanfrage gestellt.

- Bau- und Umweltausschussmitglied Günter Bakomenko erkundigt sich nach dem Fortschritt bzw. der Fertigstellung des Bestattungswaldes.
 - Herr Bader teilte hierzu mit, dass die Bauleitplanung hierfür abgeschlossen ist. Die Bauarbeiten zum Umbau des Waldes haben begonnen. Wann der Bestattungswald eröffnet werden kann, ist jedoch noch nicht bekannt. Es wird auf den Eigentümer und Betreiber verwiesen.

Arthur Stein
(Vorsitzender)

Tobias Bader
(Schriftführer)