



TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Baugesuche
 - a) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO
Neubau von vier Wohneinheiten, Fl. Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos
 - b) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 70/1, Gemarkung Biberbach
 - c) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Neubau einer Doppelhaushälfte, Fl. Nr. 1495/4, Gemarkung Röhrmoos
 - d) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Neubau einer Doppelhaushälfte, Fl. Nr. 1495/5, Gemarkung Röhrmoos
 - e) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO
Nutzungsänderung eines Gärtnereibetriebsgebäudes in Büro und Aufstellung von Wohncontainern, Fl. Nr. 1, Gemarkung Schönbrunn
4. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 17. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.03.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



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 erfolgt durch Johannes Stein entsprechend Art. 33 Abs. 2 GO. Der Bau- und Umweltausschuss ist mit 9 Mitgliedern somit vollständig.

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 23.02.2022 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben wird.

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



**Niederschrift zur 17. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.03.2022
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 23.02.2022 werden keine Einwendungen erhoben.

Beschluss:

„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 23.02.2022 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9 dafür: 9 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:

- Vergabe der Ingenieurleistungen (Kanal- und Straßenbau) zur Erschließung des Baugebiets „Biberbach – Grafstraße“ (Bauausschuss 12.05.2021)
- Abschluss eines Erschließungsträgervertrags und eines Kostenerstattungsvertrags für die Erschließung des Baugebiets „Biberbach - Grafstraße“ (Bauausschuss 08.09.2021)
- Abschluss eines Erschließungsträgervertrags und eines Kostenerstattungsvertrags für die Erschließung des Baugebiets „Biberbach – Grafstraße“ (Bauausschuss 26.01.2022)
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Sicherung des Baulandmodells, der Übertragung der Erschließungsflächen und der Eintragung der Dienstbarkeit (Entwässerung) für das Baugebiet „Biberbach – Grafstraße“ (Bauausschuss 26.01.2022).
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrags für die Erschließung der Fl.Nrn. 1495/4 und 1495/5, Gemarkung Röhrhoos, Bahnhofstraße Riedenzhofen (Bauausschuss 23.02.2022).
- Genehmigung eines städtebaulichen Vertrags zur Sicherung des Baulandmodells, der Übertragung der Erschließungsflächen und der Eintragung der Dienstbarkeit (Entwässerung) für das Baugebiet „Biberbach – Grafstraße“ (Bauausschuss 23.02.2022).



TOP 3

Baugesuche

a) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO Neubau von vier Wohneinheiten, Fl. Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos

Herr Müller trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 15.02.2022 ist ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von vier Wohneinheiten, Fl.Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos, Bgm.-Haller-Straße 2, eingegangen. Für das geplante Bauvorhaben wurden drei Varianten vorgelegt.

- Variante 1: Wandhöhe 9,93 m, Grundfläche 241,50 m² entspricht GRZ nur auf Gebäude bezogen 0,292 (Gebäudeabmessung: 21,0 m x 11,50 m), Pultdach, Dachneigung 10 °
- Variante 2: Firsthöhe 10,25 m, Wandhöhe 6,05 m, Grundfläche 256,25 m² entspricht GRZ nur auf Gebäude bezogen 0,310 (Gebäudeabmessung: 2 x 10,25 m x 12,50 m), Walmdach, Dachneigung 35 °
- Variante 3: Firsthöhe 10,25 m, Wandhöhe 6,05 m, Grundfläche 264 m² entspricht GRZ nur auf Gebäude bezogen 0,319 (Gebäudeabmessung: 22 m x 12,0 m), Satteldach, Dachneigung 35 °

Folgende Fragen sollen im Rahmen des Vorbescheides beantwortet werden:

Zu Variante 1:

1. Mit einer moderaten Vergrößerung des maßgebenden Nachbarbaukörpers mit den drei Reihenhäusern Fl.Nrn. 74/18, 74/17 und 74/16 um 2,5 m in der Länge und einer etwas tieferen Breite möchte die Bauherrin je ein Reihenhaus an den Stirnseiten und ein Zweifamilienhaus in der Mitte errichten. Kann der Länge und der Breite des Gesamtbaukörpers von 21,0 m x 11,50 m = überbaute Grundstücksfläche von 241,50 m² bei dem Grundstück mit einer Größe von 822 m² zugestimmt werden?
2. Die Bauherrin möchte auf das Pultdach, zur Sonne ausgerichtet, eine größere PV-Anlage ausführen, um im Passivhaus-Standard bauen zu können. Die Firsthöhe des Nachbarbaukörpers beträgt ca. 10,10 m bis 10,21 m. Die Wandhöhe 6,05 m.
Kann einem Pultdach mit 10 ° Dachneigung mit einer im Süden zurückgesetzten Wandhöhe mit Dachterrasse von 6,85 m Brüstung und 8,30 m Wandhöhe und nach Norden einem abgesetzten Dachgeschoss mit einer Wandhöhe von 9,93 m zugestimmt werden?



Zu Variante 2:

3. Kann der Errichtung von vier Reihenhäusern mit Walmdächern mit ca. 35 ° Neigung mit jeweils einer Garage und einem offenen Stellplatz pro Haus bzw. zwei offenen Stellplätzen für Haus 4 mit der Wandhöhe von 6,05 m und der Firsthöhe von 10,25 m zugestimmt werden?
4. Kann den vier Reihenhäusern mit den Außenmaßen 2 x 10,25 m x 12,50 m = mit der überbauten Grundstücksfläche von 256,25 m² zugestimmt werden?
5. Wäre bei dieser Lösung eine zusätzliche Zufahrt von der Bgm.-Haller-Straße für Haus 4 möglich?

Zu Variante 3:

6. Mit der Neubebauung von zwei Reihenhäusern und einem Zweifamilienhaus mit Satteldächern mit einer Dachneigung von ca. 35 ° mit Tiefgarage und der Wandhöhe und Firsthöhe der angrenzenden Reihenhäuser mit der Wandhöhe von 6,05 m und der Firsthöhe von 10,25 m soll eine Gesamtlänge von 22,0 m und eine Gesamtbreite von 12,0 m errichtet werden. Kann der überbauten Grundstücksfläche von 264 m² zugestimmt werden?
7. Kann einer größeren Dachneigung von 40 ° bei einem Satteldach zugestimmt werden?

Das Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich und wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos als „Mischfläche“ dargestellt. Demnach ist eine Wohnbebauung zulässig.

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.

Als Bezugsgebäude dienen hier aus Sicht der Verwaltung in erster Linie die umliegenden Grundstücke Bgm.-Haller-Straße 2 a - c sowie Am Giglberg 6, 6 a und Schönbrunner Straße 9. Die zuletzt genannten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Stögnfeld“ bzw. dessen 3. Änderung. Die Grundflächen der umliegenden Wohngebäude liegen zwischen 180,76 m² bis 212,48 m², Firsthöhen zwischen 10,21 m bis 11,30 m, Wandhöhen zwischen 6,05 m bis 6,20 m, Dachneigungen 30 ° bis 36,5 ° (jeweils Satteldach).

Hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche wird seitens der Bauverwaltung die Auffassung vertreten, dass die Grundfläche ggü. der umliegenden Bebauung bei allen drei Varianten zwar höher ist, jedoch im Verhältnis der geplanten Anzahl der Wohneinheiten nur in geringem Ausmaß. Insbesondere bei Variante 2 handelt es sich um zwei Gebäude, die sich in Ihrer Wirkung dem südlich bestehenden Reihnhaus unterordnen.



**Niederschrift zur 17. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.03.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Im Rahmen der Prüfung des Einfügens in die nähere Umgebung ist wesentlicher Gegenstand das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl Vollgeschosse, Höhe, Grund-/Geschossflächenzahl). Dachform und Dachneigung spielen keine bzw. lediglich eine untergeordnete Rolle. Eine Relevanz ergibt sich dabei in Bezug auf die Höhen der baulichen Anlagen (z. B. ist bei einem Satteldach die bauliche Anlage i. d. R. höher, als bei einem Pultdach). Somit kann grundsätzlich den Dachformen und Dachneigungen zugestimmt werden, jedoch unter der Voraussetzung, dass sich die Gebäude in ihrer Höhe in die nähere Umgebung einfügen. Bezüglich der Wand- bzw. Firsthöhen der Varianten 2 und 3 bestehen keinerlei Bedenken, sofern es sich beim Dachgeschoss jeweils nicht um ein Vollgeschoss handelt. Durch die Ausführung bei Variante 1 entstünde zweifelsfrei ein drittes Vollgeschoss, welches in der Umgebungsbebauung nicht vorhanden ist. Die Zulassung würde Bezugsfälle nach sich ziehen. Die Variante 1 fügt sich wegen der unverhältnismäßig hohen Wand nicht ein. Aus gestalterischen Gesichtspunkten fügt sich ein Pultdach in die von Satteldächern geprägte Umgebung nicht ein. Der Variante 1 kann aus vorgenannten Gründen nicht zugestimmt werden.

Die Grundstückszu- und abfahrt soll über die Kreisstraße DAH 3, Schönbrunner Straße, erfolgen. Dem Antrag auf Vorbescheid liegt eine E-Mail der Kreisstraßenverwaltung des Landratsamtes Dachau bei, in der die generelle Möglichkeit einer direkten Zu- und Abfahrt auf die Kreisstraße in Aussicht gestellt wird. Voraussetzung wäre eine ausreichend große Aufstellfläche. Außerdem sollen Fahrzeuge noch vor der Ausfahrt aus dem Grundstück in Gänge waagrecht stehen.

Eine Zu- und Abfahrt über die Bgm.-Haller-Straße analog zur Zufahrt der Gebäude mit den Hausnummern 1, 1 a und 1 b wäre auf dieser Straßenseite aufgrund deutlich geringerer Radien des von Großinzemoos kommenden Verkehrs aus Sicht der Verwaltung eine erhöhte Gefahrenquelle.

Auch unter Betrachtung mehrerer Vergleichsfälle kann dementsprechend der Einschätzung des Landratsamtes Dachau gefolgt werden und der Zu- und abfahrt unter den genannten Auflagen zugestimmt werden.

Bei Variante 2 soll eine zweite Zufahrt über die Bgm.-Haller-Straße erfolgen.

Entsprechend § 6 Abs. 3 der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf das notwendige Maß (max. 6,00 m) zu beschränken. Es wird daher die Auffassung vertreten, die Zufahrt komplett, wie vorgesehen, über die Kreisstraße DAH 3, Schönbrunner Straße, abzuwickeln. Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung sollte wegen der vorgenannten Gründe wegen der zu geringen Radien nicht in Aussicht gestellt werden.

Auf dem Baugrundstück verläuft im nördlichen Bereich parallel zum Geh- und Radweg der öffentliche Mischwasserkanal. Über einen Gestattungsvertrag wurde der Gemeinde Röhrmoos das Recht zum Bau des Kanals eingeräumt. Der Kanal wird bei allen vorgelegten Varianten lediglich durch offene Stellplätze überbaut und behindert das geplante Bauvorhaben nicht.

Die Erschließung ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen hinsichtlich der Grundstückszu-/abfahrten und Kanal gesichert.

Die Anzahl und Zulässigkeit der Stellplätze kann im Rahmen dieses Vorbescheids nicht geklärt werden, da eine Stellplatzberechnung nicht vorliegt.



**Niederschrift zur 17. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.03.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Von der Nachbarbeteiligung soll beim Antrag auf Vorbescheid gem. Art. 71 Satz 2 Halbsatz 2 BayBO abgesehen werden.

Der Lageplan und die Schnitte werden aufgezeigt.

Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Müller stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung, dass vor dem Beschluss und entgegen dem Beschlussvorschlag der Verwaltung der Wortlaut hinsichtlich der Zufahrt dahingehend abgeändert wird, dass eine Zufahrt über die Kreisstraße DAH 3 grundsätzlich in Aussicht gestellt wird, aber aus verkehrlicher Sicht eine Zufahrt über die Bgm.-Haller-Straße im Süden des Grundstücks favorisiert wird. Die Verwaltung soll mit der Bauherrin einen Kompromissvorschlag besprechen.

Beschluss:

Der Wortlaut wird entsprechend des nachfolgend gefassten Beschlusses geändert.

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9 dafür: 6 dagegen: 3

Bau- und Umweltausschussmitglied Stephan Hueber stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung, dass vor dem Beschluss und entgegen dem Beschlussvorschlag der Verwaltung die Variante 2 des Antrags auf Vorbescheid abgelehnt wird, weil die faktische Baulinie im Osten des Grundstücks überschritten wird und das Gebäude zu nah an der Straße stünde. Somit wäre auch die Sicht in diesem Bereich stark eingeschränkt.

Beschluss:

Der Wortlaut wird entsprechend des nachfolgend gefassten Beschlusses geändert.

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9 dafür: 7 dagegen: 2

Beschluss:

*„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 74/3, Gemarkung Röhrmoos, zu **Variante 3** mit einer Firsthöhe von 10,25 m, einer Wandhöhe von 6,05 m, einer Grundfläche von 264 m² (Gebäudeabmessung: 22,0 m x 12,0 m) und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35 °, unter der Voraussetzung, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss wird.*

Die Zufahrt über die Kreisstraße DAH 3 wird grundsätzlich in Aussicht gestellt. Aus verkehrlicher Sicht wird eine Zufahrt aber über die Bgm.-Haller-Straße im Süden des Grundstückes favorisiert. Die Verwaltung wird beauftragt, der Bauherrin einen Kompromissvorschlag zu unterbreiten und dies ggf. einplanen zu lassen.



**Niederschrift zur 17. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.03.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Die Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Der bestehende Mischwasserkanal im nördlichen Bereich des Baugrundstücks darf lediglich mit offenen Stellplätzen überbaut werden. Eine mögliche Bepflanzung ist unter Berücksichtigung des Mischwasserkanals auszuwählen und mit der Gemeinde Röhrmoos abzustimmen.

Die einzelnen Fragen des Antrags auf Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:

*Zu **Variante 1**, Frage 1.: Der Länge und der Breite des Gesamtbaukörpers von 21,0 m x 11,50 m = überbaute Grundstücksfläche von 241,50 m² wird zugestimmt.*

*Zu **Variante 1**, Frage 2.: Einem Pultdach mit 10 ° Dachneigung und einer Wandhöhe von 9,93 m wird nicht zugestimmt. Ein drittes Vollgeschoss soll nicht geschaffen werden.*

Zu Variante 2, Frage 3.: Der Errichtung von vier Reihenhäusern mit Walmdächern mit ca. 35 ° Neigung, jeweils einer Garage und einem offenen Stellplatz pro Haus bzw. zwei offenen Stellplätzen für Haus 4 mit der Wandhöhe von 6,05 m und der Firsthöhe von 10,25 m wird nicht zugestimmt. Eine abschließende Beurteilung der Stellplätze ist im Rahmen dieses Vorbescheidsantrags entsprechend des Sachverhalts nicht möglich.

Zu Variante 2, Frage 4.: Den vier Reihenhäusern mit den Außenmaßen 2 x 10,25 m x 12,50 m = mit der überbauten Grundstücksfläche von 256,25 m² wird nicht zugestimmt.

Zu Variante 2, Frage 5.: Die Zustimmung für eine zweite Zufahrt über die Bgm.-Haller-Straße wird nicht in Aussicht gestellt.

Zu Variante 3, Frage 6.: Den zwei Reihenhäusern und einem Zweifamilienhaus mit Satteldächern mit einer Dachneigung von ca. 35 ° mit Tiefgarage und der Wandhöhe von 6,05 m und der Firsthöhe von 10,25 m mit einer Gesamtlänge von 22,0 m und eine Gesamtbreite von 12,0 m sowie der überbauten Grundstücksfläche von 264 m² wird zugestimmt.

Zu Variante 3, Frage 7.: Die Zustimmung zu einem Satteldach mit 40 ° Dachneigung wird unter der Voraussetzung, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss wird, grundsätzlich in Aussicht gestellt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 8

dagegen: 1



TOP 3

Baugesuche

b) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 70/1, Gemarkung Biberbach

Herr Bader geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Am 15.03.2022 ist ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr. 70/1, Gemarkung Biberbach, Nähe Waldostraße, eingegangen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Gebäude E+D mit einer Wandhöhe 6,11 m, Firsthöhe 8,84 m, Grundfläche Wohnhaus 106,91 m², GRZ Grundstück 0,36 und Satteldach mit 38 ° Dachneigung sowie einer Garage.

Folgende Frage sollen im Rahmen des Vorbescheides beantwortet werden:

„Ist die Errichtung eines neuen Einfamilienhauses mit Garage, gemäß des beiliegenden Vorbescheids-Planes, in dargestellter Art, Gestaltung, Lage, Höhen, Erschließung und Geländemodifizierungen zulässig?“

Das zu bebauende Grundstück ist im Flächennutzungsplan zum Teil als „gemischte Baufläche“ und zum Teil als „sonstige Grünfläche“ dargestellt, befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 1 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.

Als Bezugsgebäude dient hier in erster Linie die Waldostraße 16. Dieses weist hinsichtlich der eingangs genannten Abmessungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche höhere Werte auf, sodass sich das geplante Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung unbedenklich einfügt und bauplanungsrechtlich zulässig wäre.

Die Erschließung ist derzeit jedoch nicht gesichert. 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.

Alternativ könnte die Entwässerung über den bestehenden Grundstücksanschluss der Fl.Nr. 70, Gemarkung Biberbach, Dorfstraße 11, mit Vorliegen einer notariellen Sicherung erfolgen.

Die Fl.Nr. 382, Gemarkung Biberbach, ist als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet und nicht ausgebaut.



**Niederschrift zur 17. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.03.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Die Zustimmung der vorgesehenen Erschließung über diesen südlich an das Baugrundstück angrenzenden Feldwegs und die Waldostraße kann in Aussicht gestellt werden. Benachbarte Bebauungen sind verkehrlich bereits ebenfalls über den Feldweg erschlossen.

Ein Anspruch auf den Ausbau des öffentlichen Feld- und Waldweges kann aus einem genehmigten Vorbescheid oder einer Baugenehmigung nicht abgeleitet werden. Eine Teerung des Weges durch die Gemeinde wird nicht durchgeführt.

Sollte seitens der Bauwerber die Herstellung einer Straße gewünscht werden, wäre die 100-%-ige Kostenübernahme durch die Bauwerber Grundvoraussetzung und durch einen Erschließungsvertrag zu sichern.

Nach der groben Wohnflächenberechnung (ca. 120 m²), welche dem Antrag auf Vorbescheid beiliegt, ergäbe sich ein Bedarf von zwei Stellplätzen. Ein Nachweis der Stellplätze erfolgt im Rahmen dieses Antrags jedoch noch nicht in ausreichender Form. Auch wenn davon ausgegangen wird, dass die Stellplätze nachgewiesen werden können, wird daher ein entsprechender Stellplatznachweis im Rahmen eines Antrags auf Baugenehmigung gefordert.

Die Abstandsflächen sind nicht Gegenstand dieses Antrags auf Vorbescheid und wurden nicht dargestellt. Aussagen zur gemeindlichen Abstandsflächensatzung können von daher nicht getroffen werden. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist Voraussetzung für einen Antrag auf Baugenehmigung und wird im Rahmen dessen geprüft. Darauf wird beschlussmäßig hingewiesen.

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 Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 70/1, Gemarkung Biberbach, Nähe Waldostraße, unter der Voraussetzung, dass eine unterzeichnete Sondervereinbarung zum Anschluss an die Entwässerungsanlage der Gemeinde Röhrmoos vorliegt oder die Erschließung über Fremdgrundstücke in ausreichender Breite notariell per Dienstbarkeit gesichert wird.

Ansprüche zum Ausbau des gewidmeten öffentlichen Feld- und Waldweges (nicht ausgebaut) zur Straße und zur Errichtung von Straßenbeleuchtung bestehen nicht und können nicht geltend gemacht werden.

Die Abstandsflächen sind entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung einzuhalten; ein entsprechender Abstandsflächenplan ist mit einem Antrag auf Baugenehmigung einzureichen.

Die Stellplätze sind neben der rechnerischen Darstellung mit einem Antrag auf Baugenehmigung auch planerisch nachzuweisen und haben sich an die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu halten.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

c) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Neubau einer Doppelhaushälfte, Fl. Nr. 1495/4, Gemarkung Röhrmoos

Herr Müller erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 16.03.2022 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte, Fl.Nr. 1495/4, Gemarkung Röhrmoos, Nähe Bahnhofstraße, eingegangen.

Das zu bebauende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche 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 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.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Öffentliche Belange werden durch das Vorhaben wegen der Darstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche nicht beeinträchtigt und es handelt sich lediglich um ein Einzelvorhaben.

Die Erschließung ist durch einen Erschließungssicherungsvertrag mit Sondervereinbarung gesichert. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Röhrmoos innerhalb der nächsten ca. drei Monate. Sämtliche Kosten werden von den Bauherren übernommen.

Die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos geforderten zwei Stellplätze werden nachgewiesen.

Die Abstandsflächen werden entsprechend der gemeindlichen Abstandsflächensatzung eingehalten.

Die Nachbarn wurden beteiligt.

Der Lageplan und die Ansichten werden aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 1495/4, Gemarkung Röhrmoos, Nähe Bahnhofstraße.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

d) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Neubau einer Doppelhaushälfte, Fl. Nr. 1495/5, Gemarkung Röhrmoos

Herr Müller trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 16.03.2022 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte, Fl.Nr. 1495/5, Gemarkung Röhrmoos, Nähe Bahnhofstraße, eingegangen.

Das zu bebauende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche 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 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.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Öffentliche Belange werden durch das Vorhaben wegen der Darstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche nicht beeinträchtigt und es handelt sich lediglich um ein Einzelvorhaben.

Die Erschließung ist durch einen Erschließungssicherungsvertrag mit Sondervereinbarung gesichert. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Röhrmoos innerhalb der nächsten ca. drei Monate. Sämtliche Kosten werden von den Bauherren übernommen.

Die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos geforderten zwei Stellplätze werden nachgewiesen.

Die Abstandsflächen werden entsprechend der gemeindlichen Abstandsflächensatzung eingehalten.

Die Nachbarn wurden beteiligt.

Der Lageplan und die Ansichten werden aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 1495/5, Gemarkung Röhrmoos, Nähe Bahnhofstraße.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

e) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Nutzungsänderung eines Gärtnereibetriebsgebäudes in Büro und Aufstellung von Wohncontainern, Fl. Nr. 1, Gemarkung Schönbrunn

Herr Müller geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Am 21.03.2022 ist ein Antrag auf Nutzungsänderung eines Gärtnereibetriebsgebäudes in Büro und Aufstellung von Wohncontainern, Fl.Nr. 1, Gemarkung Schönbrunn, Kräuterweg 1, eingegangen.

Die Abstandsflächen des Bürogebäudes überdecken sich mit den Abstandsflächen der neu zu errichtenden Wohncontainer.

Hierfür wird eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Art. 6 Abs. 3 BayBO) bzw. von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung beantragt.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet“ (§ 11 BauNVO) mit überwiegender Nutzung für Alten-/Pflegeheim dargestellt, befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 1 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.

Durch die geplante Nutzungsänderung ergeben sich keine Änderungen an der äußeren Gestalt des Gebäudes. Die Wohncontainer fügen sich aufgrund Ihrer geringen Größe ebenfalls in die Umgebungsbebauung ein.

Die Erschließung ist durch den Bestand gesichert.

Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrhoos ergibt sich grundsätzlich ein Bedarf von elf Stellplätzen (Acht Stellplätze für Bürogebäude, drei Stellplätze für Wohncontainer). Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich (§ 5 Abs. 10 Stellplatzsatzung).

Weil die Container von den Büromitarbeitern genutzt werden, kann vorliegend eine Wechselnutzung unterstellt werden, sodass die acht für das Bürogebäude vorgesehenen Stellplätze nach den Betriebszeiten von den Nutzern der Wohncontainern belegt werden können. Der Bedarf von acht Stellplätzen ist nachgewiesen.

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 17. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.03.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Da die Abstandsflächenüberdeckung lediglich auf dem eigenen Grundstück des Bauherrn zu liegen kommt und aus brandschutzrechtlicher Sicht seitens des Bauherrn keine Bedenken bestehen, weil das Betriebsgebäude und die Wohncontainer eine Einheit darstellen und beide aufgrund brandschutztechnischer Anforderungen auch direkt baulich verbunden sein könnten, ist die Erteilung einer Abweichung möglich. Die Einhaltung brandschutztechnischer Anforderung soll jedoch abschließend durch einen Brandschutzgutachter bescheinigt/nachgewiesen werden.

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

Die Nachbarn wurden beteiligt.

Der Lageplan und die Grundrisse bzw. der Abstandsflächenplan, sowie die Darstellung der Stellplätze werden aufgezeigt.

Beschluss:

„Der Bauausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag Nutzungsänderung eines Gärtnereibetriebsgebäudes in Büro und Aufstellung von Wohncontainern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1, Gemarkung Schönbrunn, Kräuterweg 1. Der erforderlichen Abweichung von Art. 6 Abs. 3 BayBO wegen Überdeckung der Abstandsflächen des Bürogebäudes und der Wohncontainern wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass brandschutztechnische Anforderungen eingehalten werden. Ein entsprechender Nachweis ist nachzureichen.

Die im Sachverhalt beschriebene Wechselnutzung zwischen Büro und Wohncontainern i. S. des § 5 Abs. 10 der Stellplatzsatzung wird anerkannt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 9

dafür: 9

dagegen: 0



TOP 4

Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben:

- a) Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurden folgende Bauanträge an das Landratsamt Dachau weitergegeben:
- Antrag auf Baugenehmigung zum Wohnhausanbau, Fl. Nr. 1371/4, Gemarkung Röhrmoos, Finkenweg 7.
- b) Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:
- Die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Metzgerei mit Schlachthaus zur Wohnung und Garage mit Lagerräumen, Fl. Nr. 175/3, Gemarkung Röhrmoos, Lagerhausstraße 2, wurde am 22.02.2022 erteilt (BUA 26.01.2022).
 - Der Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 25/8, Gemarkung Sigmertshausen, Pappelweg, wurde am 16.02.2022 erteilt (BUA 06.10.2021).
 - Die Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit je zwei Wohnungen und zehn Stellplätzen, Fl. Nr. 82/5, Gemarkung Sigmertshausen, Hofwirthstraße 10, wurde am 02.03.2022 erteilt (BUA 08.12.2021).
 - Die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Feuerwehrgeräteraumes zur Wohnung, Fl. Nr. 419, Gemarkung Schönbrunn, Unertlstraße 6, wurde am 23.02.2022 erteilt (BUA 26.01.2022).
 - Die Rücknahme eines Antrags auf Vorbescheid für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit, Fl.Nr. 53/7, Gemarkung Biberbach, Grafstraße, wurde am 10.03.2022 mitgeteilt (BUA 26.01.2022).
 - Die Rücknahme eines Antrags auf Vorbescheid für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit, Fl.Nr. 53/8, Gemarkung Biberbach, Grafstraße, wurde am 10.03.2022 mitgeteilt (BUA 26.01.2022).
 - Die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Halle in eine gewerbliche Lagerhalle, Fl.Nr. 9, Gemarkung Biberbach, Dachauer Straße 7, wurde am 14.03.2022 erteilt (GR 10.12.2013).
 - Die Rücknahme eines Antrags auf Nutzungsänderung für die Umwandlung Kirchenraum im Dachgeschoss in eine Wohnung, Fl.Nr. 119, Gemarkung Sigmertshausen, Rothstraße 3, wurde am 17.03.2022 mitgeteilt (lfd. Verwaltung).



**Niederschrift zur 17. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.03.2022
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



- Die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle zu Lagerhalle für Veranstaltungstechnik und Bauzäune, Fl.Nr. 853, Gemarkung Biberbach, Dachauer Straße, wurde am 14.03.2022 erteilt (GR 30.07.2015).
 - Die Baugenehmigung zur Sanierung und Erweiterung eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus, Fl.Nr. 7/24, Gemarkung Großinzemoos, Unteranger 23, wurde am 14.03.2022 erteilt (BUA 23.02.2022).
 - Die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zum Dreifamilienhaus mit Dachstuhlerhöhung und Errichtung eines Carports, Fl.Nr. 21, Gemarkung Röhrmoos, Bürgermeister-Haller-Straße 18, wurde am 14.03.2022 erteilt (lfd. Verwaltung).
- c) Die Genehmigungsfreistellung wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung erteilt:
- Ausbau eines Dachspeichers zu Wohnzwecken/Wohnraumerweiterung mit Errichtung von zwei Dachgauben und zwei Dachflächenfenstern, Fl. Nr. 98/4, Gemarkung Röhrmoos, Ringstraße 5 a.
 - Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl.Nr. 1369/12, Gemarkung Großinzemoos, Drosselweg 6 a

Anfragen:

- Bau- und Umweltausschussmitglied Sabine Decker erkundigt sich nach dem Baubeginn des Baugebiets „Biberbach-Grafstraße“
 - Herr Bader teilte hierzu mit, dass die Erschließung zeitnah - voraussichtlich im Mai - beginnt.
- Bau- und Umweltausschussmitglied Stefan Müller erkundigt sich nach dem Sachstand zum Bauleitplanverfahren „Röhrmoos – Bücherlweiher“.
 - Herr Bader teilte hierzu mit, dass die Bauleitplanung stetig vorangetrieben wird und eine Behandlung voraussichtlich in der Mai-Sitzung stattfindet.

Arthur Stein
(Vorsitzender)

Colin Müller
(Schriftführer)