

Gemeinde Bergkirchen

Landkreis Dachau



Niederschrift über die öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses Nr. 2023/BA/001

am 19.01.2023 im Sitzungssaal, im Rathaus der Gemeinde Bergkirchen

Öffentlicher Teil

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren:

Axtner, Robert Erster Bürgermeister

Groß, Johann

Haas, Stefan

Heitmeier, Thomas Josef

Märkl jun., Josef

Pfeil jun., Josef

Schallermayer, Johann

Schuster, Markus

Nichtanwesend waren:

Hundt zu Lautterbach, Georg Graf von, Dr. entschuldigt

Landry, Wilfred, Dr. entschuldigt

Weitere Anwesende:

4 Zuschauer

Gegen die vorgeschlagene Tagesordnung gibt es keine Einwände.

Die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Robert Axtner

Schifführer/in: Christine Ramsteiner

Beginn: 18:30 Uhr

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 15.12.2022
2. Bauanträge/Bauvoranfragen
 - 2.1. Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einem Zweifamilienhaus mit Stellplätzen, Bauort: Kanalstr., Günding, Fl.-Nr. 618, Gemarkung Günding
 - 2.2. Wohnhausneubau mit Doppelgarage, Bauort: Zimmererweg, Feldgeding, Fl.Nr. 387/12, Gemarkung Feldgeding
 - 2.3. Wohnhausneubau mit Doppelgarage, Bauort: Zimmererweg, Feldgeding, Fl.Nr. 387/11, Gemarkung Feldgeding
 - 2.4. Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Bauort: Römerstraße, Bergkirchen, Fl.Nr. 20/1, Gemarkung Bergkirchen
 - 2.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit KFZ-Stellplatz, Bauort: Oberbachern, Dorfstraße, Fl.Nr. 59/1 Gemarkung Oberbachern
 - 2.6. Umbau am best. Wohnhaus mit Errichtung einer 3. Wohneinheit im Dachgeschoss u. Stellpl. sowie Erweiterung der best. Garage, Bauort: Lerchenstr. 4, Feldgeding, Fl.Nr. 354/4 Gemarkung Feldgeding
 - 2.7. Neubau eines Einfamilienhauses, Bauort: Feldgeding, Zimmererweg, Fl.Nr. 387/7, Gemarkung Feldgeding
3. Nicht fristgerecht eingegangene Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 3.1. Umbau des bestehenden Einfamilienhauses mit Neubau von Gauben und einem Anbau mit Garage, Bauort: Günding, Fasanenweg 2a, Fl.Nr. 695/19 Gemarkung Günding
4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden
5. Gemeinde Karlsfeld, Bebauungsplan Nr. 98 "Jäger Straße/Allacher Straße" erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4a Abs. 3 BauGB
6. Vortrag Vorsitzender und Anfragen der BA-Mitglieder (Verschiedenes)

Sitzungsgegenstände:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 15.12.2022

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
Ja:	8
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2. Bauanträge/Bauvoranfragen

2.1. Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einem Zweifamilienhaus mit Stellplätzen, Bauort: Kanalstr., Günding, Fl.-Nr. 618, Gemarkung Günding

Beschluss:

1) Der Errichtung des Wohngebäudes B) auf dem Grundstück Fl.Nr. 618 Gem. Günding mit einer Länge von 16,00 m, einer Breite von 11,50 m, einer Wandhöhe von 6,30 m und einer Firsthöhe von 12,08 m und Duplexgarage, wird nach § 35 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zugestimmt.

Der Grundstücksbereich wurde als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO eingestuft, wonach auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist und zu prüfen ist, ob ein Heranrücken einer allgemeinen Wohnnutzung an einen landwirtschaftlichen Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

Sonstige Wohnnutzungen haben im Dorfgebiet die mit der Betriebsausübung von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden betriebstypischen Emissionen zu dulden.

In der Summe, insbesondere durch die geringen Abstände der Wohngebäude sowohl zur nördlich angrenzenden Staatsstraße St 2339 als auch zum südlichen landwirtschaftlichen Betrieb sind ungesunde Wohnverhältnisse zu vermuten und Konflikte zu befürchten.

Auch wenn die Lärm- und Geruchsbelästigungen durch Maßnahmen zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung in der Eingabeplanung und der Bauausführung (wie z.B. durch Einbau einer Lüftungsanlage, Grundrissorientierung, Schalldämmung) gemindert werden, wird eine Bebauung als kritisch gesehen.

Von einer Ausweisung im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde deshalb abgesehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht angedacht.

2) Der Errichtung des Wohngebäudes C) auf dem Grundstück Fl.Nr. 618 Gem. Günding mit einer Länge von 16,00 m, einer Breite von 11,50 m, einer Wandhöhe von 6,30 m und einer Firsthöhe von 12,08 m und Duplexgarage, wird nach § 35 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zugestimmt.

Der Grundstücksbereich wurde als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO eingestuft, wonach auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist und zu prüfen ist, ob ein Heranrücken einer allgemeinen Wohnnutzung an einen landwirtschaftlichen Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

Sonstige Wohnnutzungen haben im Dorfgebiet die mit der Betriebsausübung von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden betriebstypischen Emissionen zu dulden. In der Summe, insbesondere durch die geringen Abstände der Wohngebäude sowohl zur nördlich angrenzenden Staatsstraße St 2339 als auch zum südlichen landwirtschaftlichen Betrieb sind ungesunde Wohnverhältnisse zu vermuten und Konflikte zu befürchten.

Auch wenn die Lärm- und Geruchsbelästigungen durch Maßnahmen zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung in der Eingabeplanung und der Bauausführung (wie z.B. durch Einbau einer Lüftungsanlage, Grundrissorientierung, Schalldämmung) gemindert werden, wird eine Bebauung als kritisch gesehen.

Von einer Ausweisung im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde deshalb abgesehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht angedacht.

3) Der Auffüllung des Geländes auf dem Grundstück Fl.Nr. 618 Gem. Günding um ca. 70 cm bzw. bis zum Niveau der Nachbargrundstücke mit der Fl. Nr. 652 und 619/1 wird nach § 35 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
Ja:	8
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.2. Wohnhausneubau mit Doppelgarage, Bauort: Zimmererweg, Feldgeding, Fl.Nr. 387/12, Gemarkung Feldgeding

Beschluss:

Der Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flur-Nr. 387/12 der Gemarkung Feldgeding mit einer Größe von 11 m x 6,98 m, E+I+D, Dachneigung 35 Grad mit einer Doppelgarage im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 67, Feldgeding, Steinfeldring wird im Genehmigungsverfahren zugestimmt.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 19.01.2023

Seite: 5

Gem. der Festsetzung Nr. 6.8 des Bebauungsplanes sind abweichend von der Stellplatzsatzung je Doppelhaushälfte pro Wohneinheit 2 Stellplätze, unabhängig von der Wohnfläche, nachzuweisen.

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
Ja:	8
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.3. Wohnhausneubau mit Doppelgarage, Bauort: Zimmererweg, Feldgeding, Fl.Nr. 387/11, Gemarkung Feldgeding

Beschluss:

Der Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flur-Nr. 387/11 der Gemarkung Feldgeding mit einer Größe von 11 m x 6,98 m, E+I+D, Dachneigung 35 Grad mit einer Doppelgarage im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 67, Feldgeding, Steinfeldring wird im Genehmigungsverfahren zugestimmt.

Gem. der Festsetzung Nr. 6.8 des Bebauungsplanes sind abweichend von der Stellplatzsatzung je Doppelhaushälfte pro Wohneinheit 2 Stellplätze, unabhängig von der Wohnfläche, nachzuweisen.

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
Ja:	8
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.4. Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Bauort: Römerstraße, Bergkirchen, Fl.Nr. 20/1, Gemarkung Bergkirchen

Beschluss:

Der Tektur zur Verbreiterung der Tiefgarage um 0,50 m nach Osten (von 17,43 m auf 17,93 m), sowie geringfügige Grundrissänderungen beim genehmigten Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 20/1 der Gemarkung Bergkirchen wird im Innenbereich gem. § 34 BauGB zugestimmt.

Auf dem Baugrundstück sollten unabhängig von den nachgewiesenen Stellplätzen in der Tiefgarage 2 zusätzliche Besucherstellplätze erstellt werden.

Ein Rückwärtseinfahren auf die Römerstraße ist nicht zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Parken auf der Römerstraße nicht möglich ist.

Aufgrund des Geländes ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung des Gebäudes durch Oberflächenwasser ausgeschlossen wird. Hierfür sind geeignete Vorkehrungen, zu treffen (z.B. Anbringung einer Entwässerungsrinne entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und Gebäude).

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
Ja:	8
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit KFZ-Stellplatz, Bauort: Oberbachern, Dorfstraße, Fl.Nr. 59/1 Gemarkung Oberbachern

Beschluss:

Der zu bebauende Grundstücksbereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 59/1 der Gemarkung Oberbachern liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück Fl.Nr. 59/1 der Gem. Oberbachern liegt im südlichen Bereich an der öffentlichen Straße. Wasser- und Kanalanschluss sind vorhanden.

Für sonstige Bauvorhaben sind die Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB zu beachten. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen.

Nach erster Einschätzung wäre dieses Grundstück ohne eine Bauleitplanung der Gemeinde Bergkirchen nicht bebaubar.

Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses gem. Skizze 1) wird nicht zugestimmt. Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses gem. Skizze 2) und 3) mit einer Größe von 10 m x 8 m, E+D, Wandhöhe ca. 4 m wird unter Einhaltung der Abstandsflächen gem. Abstandsflächensatzung der Gemeinde zugestimmt.

Einer Wandhöhe von 6,90 m (E+I) wird nicht zugestimmt.

Im Falle einer Realteilung und eines positiven Vorbescheides wäre die Erschließung mittels Dienstbarkeiten und Sondervereinbarung zu regeln und mit den Bauantragsunterlagen ein Entwässerungsplan vorzulegen.

Der Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans kann nicht Gegenstand eines Antrages auf Vorbescheides nach Art. 71 BayBO sein.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
Ja:	8
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.6. Umbau am best. Wohnhaus mit Errichtung einer 3. Wohneinheit im Dachgeschoss u. Stellpl. sowie Erweiterung der best. Garage, Bauort: Lerchenstr. 4, Feldgeding, Fl.Nr. 354/4 Gemarkung Feldgeding

Beschluss:

Den Umbaumaßnahmen am bestehenden Wohnhaus mit Errichtung einer dritten Wohneinheit im Dachgeschoss und Stellplätzen sowie Erweiterung der bestehenden Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 354/4 der Gemarkung Feldgeding im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 95, Nachverdichtung Feldgeding-Nord wird zugestimmt.

Der Befreiung von der Dachform der Garage gem. Festsetzung Nr. 5 e wird zugestimmt.

Der Abweichung nach Art. 48 BayBO nach dem in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein muss, wird zugestimmt.

Die Stellplätze für die zusätzliche Wohneinheit sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
Ja:	8
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.7. Neubau eines Einfamilienhauses, Bauort: Feldgeding, Zimmererweg, Fl.Nr. 387/7, Gemarkung Feldgeding

Beschluss:

Der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 387/7 der Gemarkung Feldgeding mit einer Größe im EG von 9 m x 13 m und im OG von 10 m x 13 m, E+I+D, Dachneigung 35 Grad im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 67, Feldgeding, Steinfeldring wird im Genehmigungsverfahren zugestimmt.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 19.01.2023

Seite: 8

Gem. der Festsetzung Nr. 6.8 des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung in der jeweils geltenden Fassung. Abweichend von der Stellplatzsatzung sind je Einzelhaus ab 132 m² 3 Stellplätze nachzuweisen.

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
Ja:	8
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

3. Nicht fristgerecht eingegangene Bauvoranfragen/Bauanträge

3.1. Umbau des bestehenden Einfamilienhauses mit Neubau von Gauen und einem Anbau mit Garage, Bauort: Günding, Fasanenweg 2a, Fl.Nr. 695/19 Gemarkung Günding

Beschluss:

Dem Anbau E+D, mit einer Größe von 7,00 m x 7,68 m, Satteldach Dachneigung von 47 Grad, sowie der Garage mit einer Größe von 5,29 m x 5,20 m mit begrüntem Flachdach und einer Dachterrasse mit 1,60 m x 3,26 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 695/19 der Gemarkung Günding im Innenbereich gemäß § 34 BauGB wurde wegen des angrenzenden Bannwaldes und Landschaftsschutzgebietes unter der Voraussetzung der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und des Forstamtes bereits in der Bauausschusssitzung am 15.12.2022 zugestimmt. Insbesondere ist zu prüfen, ob bzw. welcher Abstand von der heranrückenden Bebauung einzuhalten ist.

Der Bauherr ist seitens der Gemeinde auf den vorrangigen Schutz des Bannwaldes und evtl. entstehenden Beeinträchtigungen hinzuweisen.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Der beantragten Abweichung von § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV der Zufahrt zur Garage in der dargestellten Form mit einem Abstand zum Fasanenweg von 2,40 m bis 7,73 m wird zugestimmt. Aufgrund der mehrmaligen Behandlung im Bauausschuss kann der Antrag auf Abweichung als laufende Angelegenheit des Bürgermeisters behandelt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
Ja:	8
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden

5. Gemeinde Karlsfeld, Bebauungsplan Nr. 98 "Jäger Straße/Allacher Straße" erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Bebauungsplan der Gemeinde Karlsfeld Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Straße und erhebt weder Einwände noch Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
Ja:	8
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

6. Vortrag Vorsitzender und Anfragen der BA-Mitglieder (Verschiedenes)

Der 1. Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und leitet auf den nichtöffentlichen Teil über.

Robert Axtner
Vorsitzender
Erster Bürgermeister

Christine Ramsteiner
Schriftführer/in