

# Gemeinde Bergkirchen

Landkreis Dachau



## Niederschrift über die öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses Nr. 2023/BA/007

am 15.06.2023 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

Landry, Wilfred, Dr.

Liedl, Franz

Märkl jun., Josef

Schuster, Markus

Vertretung für Gemeinderatsmitglied Herrn Dr. Graf von Hundt zu Lautterbach

Vertretung für Gemeinderatsmitglied Josef Pfeil

#### Nichtanwesend waren:

Göttler, Roswitha

entschuldigt

Hundt zu Lautterbach, Georg Graf von, Dr.

Vertretung durch Herrn Dr. Wilfred Landry

Pfeil jun., Josef

Vertretung durch Gemeinderatsmitglied Herrn Franz Liedl

Schallermayer, Johann

entschuldigt

#### Weitere Anwesende:

8 ZuschauerInnen

Gegen die vorgeschlagene Tagesordnung gibt es keine Einwände.

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 15.06.2023

Seite: 2

---

Die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Robert Axtner

Schriefführer/in: Christine Ramsteiner

Beginn: 18:30 Uhr

---

## **TAGESORDNUNG**

### **Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 11.05.2023
2. Bauanträge/Bauvoranfragen
  - 2.1. Neubau einer landwirtschaftlichen Lager und Maschinenhalle, Bauort: Deutenhausen, nahe Hochfeldstraße, Fl.Nr. 815 Gemarkung Eisolzried
  - 2.2. Neubau einer Großraumgarage mit Terrassennutzung, Bauort: Ludwig-Thoma-Straße, 85232 Unterbachern, Fl.Nr. 1135/5 Gemarkung Oberbachern
  - 2.3. Erweiterung Wohnraum am bestehenden Wohnhaus, Bauort: Ringstr. 16, Lauterbach, Fl.Nr. 107/3, Gemarkung Lauterbach
  - 2.4. Erweiterungs-Neubau für Gästezimmer mit Stellplätzen nach Teilabbruch alter Hofbebauung, Bauort: Münchner Str. 40, Eschenried, Fl.Nr. 1743, Gemarkung Günding
  - 2.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Bauort: Ringstr. , Lauterbach, Fl.Nr. 107/5, Gemarkung Lauterbach
  - 2.6. Nutzungsänderung Sportheim mit Trainerwohnung zu Wohnhaus, Bauort: Römerstr. 24, Bergkirchen, Fl.Nr. 37/1, Gemarkung Bergkirchen
  - 2.7. Teil-Nutzungsänderung Stadel für den Einbau einer Wohnung im DG mit Errichtung von 3 Stellplätzen
  - 2.8. Ersatzbau mit Erweiterung für 2 Wohneinheiten, Bauort: Langwieder Str. 7, 85232 Gröbenried, Fl.Nr. 1638/2, Gemarkung Günding
  - 2.9. Errichtung eines Doppelhauses mit Carport, Bauort: Ludwig-Thoma-Str. 6, Unterbachern, Fl.Nr. 1120/3, Gemarkung Oberbachern
  - 2.10. Neubau von 8 Wohneinheiten mit Carport, Bauort: Schreinerstr. Feldgeding, Fl.Nr. 387/33, Gemarkung Feldgeding
  - 2.11. Teilnutzungsänderung zu Gewerbe und Erweiterung bei bestehendem Einfamilienhaus, Bauort: Langwieder Str. 3, Gröbenried, Fl.Nr. 1637/3, Gemarkung Günding

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 15.06.2023

Seite: 3

- 
- 2.12. Neubau eines Einfamilienhauses, Bauort: Waldstr. 12, Günding, Fl.Nr. 717, Gemarkung Günding
  3. Nicht fristgerecht eingegangene Bauanträge/Bauvoranfragen
  - 3.1. Überbauung der Terrasse im OG, Überdachung der Aussentreppe, Bauort: Ringstr. 18, Lauterbach, Fl.Nr. 107/2, Gemarkung Lauterbach
  - 3.2. Dachgeschossausbau über Garage für eine Wohneinheit; Bauort: Dorfstraße 61, 85232 Oberbachern, Fl.Nr. 720/5 Gemarkung Oberbachern
  4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden
  - 4.1. Ersatzbau für eine bestehende Garage, Bauort: Gündinger Str. 4, Eschenried, Fl.Nr. 1700, Gemarkung Günding
  5. Vortrag Vorsitzender und Anfragen der BA-Mitglieder (Verschiedenes)

## **Sitzungsgegenstände:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 11.05.2023**

---

Abstimmungsergebnis:

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

#### **2. Bauanträge/Bauvoranfragen**

---

##### **2.1. Neubau einer landwirtschaftlichen Lager und Maschinenhalle, Bauort: Deutenhausen, nahe Hochfeldstraße, Fl.Nr. 815 Gemarkung Eisolzried**

---

### **Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird nachträglich genehmigt.

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 15.06.2023

Seite: 4

Der Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle mit einer Größe von 20 m x 12 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 815 der Gemarkung Eisolzried wird im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht zugestimmt.

Der Nachweis der Privilegierung ist der Gemeinde vorzulegen und der Antrag dann erneut im Bauausschuss zu behandeln.

Das Amt für Landwirtschaft und die Untere Naturschutzbehörde sind im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
Ja:	5
Nein:	3
Pers. beteiligt:	0

## **2.2. Neubau einer Großraumgarage mit Terrassennutzung, Bauort: Ludwig-Thoma-Straße, 85232 Unterbachern, Fl.Nr. 1135/5 Gemarkung Oberbachern**

---

### **Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird nachträglich genehmigt.

Der Errichtung einer Großraumgarage mit Terrassendach mit einer Größe von 6 m x 6,01 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 1135/5 der Gemarkung Oberbachern wird im Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch zugestimmt.

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
Ja:	5
Nein:	3
Pers. beteiligt:	0

## **2.3. Erweiterung Wohnraum am bestehenden Wohnhaus, Bauort: Ringstr. 16, Lauterbach, Fl.Nr. 107/3, Gemarkung Lauterbach**

---

### **Beschluss:**

Der Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus und darüber liegendem Balkon mit einer Größe von 4,50 m x 5,41 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 107/3 der Gemarkung Lauterbach wird im Innenbereich gem. § 34 BauGB zugestimmt.

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

Einer Abweichung von den Abstandsflächen nach Norden wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

---

**2.4. Erweiterungs-Neubau für Gästezimmer mit Stellplätzen nach Teilabbruch alter Hofbebauung, Bauort: Münchner Str. 40, Eschenried, Fl.Nr. 1743, Gemarkung Günding**

---

**2.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Bauort: Ringstr. , Lauterbach, Fl.Nr. 107/5, Gemarkung Lauterbach**

---

**Beschluss:**

Der Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Größe von 8,14 m x 8,93 m, E+I+D, Wandhöhe 6,15 m, Dachneigung 39 Grad mit Garage und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 107/5 der Gemarkung Lauterbach wird im Innenbereich nach § 34 BauGB zugestimmt.

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

---

**2.6. Nutzungsänderung Sportheim mit Trainerwohnung zu Wohnhaus, Bauort: Römerstr. 24, Bergkirchen, Fl.Nr. 37/1, Gemarkung Bergkirchen**

---

**Beschluss:**

Der Nutzungsänderung des Sportheimes mit Trainerwohnung zu einem Wohnhaus mit Dreifachgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 37/1 der Gemarkung Bergkirchen wird im Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch zugestimmt.

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

---

## **2.7. Teil-Nutzungsänderung Stadel für den Einbau einer Wohnung im DG mit Errichtung von 3 Stellplätzen**

---

### **Beschluss:**

Der Teil-Nutzungsänderung des Stadels für den Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss mit einer Größe von 15,39 m x 12,83 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 925 der Gemarkung Eisolzried wird im Innenbereich nach § 34 BauGB zugestimmt.

Der Abweichung von den Abstandsflächen (Überschneidung auf einer Teilfläche im Südosten von 5,55 m<sup>2</sup>) wird zugestimmt.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Auf dem Baugrundstück sind 3 zusätzliche Stellplätze, insgesamt 13 Stellplätze nachzuweisen.

Die Bauaufsichtsbehörde wird gebeten die Anzahl der Stellplätze in der Baugenehmigung festzusetzen und die Anordnung der Stellplätze im Rahmen der Baukontrolle zu kontrollieren.

Abstimmungsergebnis:

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

---

## **2.8. Ersatzbau mit Erweiterung für 2 Wohneinheiten, Bauort: Langwieder Str. 7, 85232 Gröbenried, Fl.Nr. 1638/2, Gemarkung Günding**

---

### **Beschluss**

Der Errichtung eines Ersatzbaus mit gleichzeitiger Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes mit einer zweiten Wohneinheit mit einer Größe von 11,00 m x 14,00 m, E+D, Wandhöhe 4,50 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1638/2 der Gemarkung Günding wird gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 und 6 BauGB zugestimmt.

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 15.06.2023

Seite: 7

Der Erweiterung der überbauten Grundfläche für Wohngebäude von 120 m<sup>2</sup> auf 154 m<sup>2</sup> wird zugestimmt.

Der Errichtung von zwei Wohneinheiten wird zugestimmt.

Der Wandhöhe von OK RFB von 3,65 m auf 4,50 m wird zugestimmt.

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist das Wasserwirtschaftsamt München aufgrund des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiets zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

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

### **2.9. Errichtung eines Doppelhauses mit Carport, Bauort: Ludwig-Thoma-Str. 6, Unterbachern, Fl.Nr. 1120/3, Gemarkung Oberbachern**

---

#### **Beschluss:**

Der Errichtung eines Doppelhauses mit einer Größe von 14,50 m x 12,00 m, südl. E+I+D (Wandhöhe 6,37 m), nördlich E+D (Wandhöhe 3,47 m), Satteldach mit einer Dachneigung von 16 Grad und 30 Grad auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1120/3 der Gemarkung Oberbachern wird im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zugestimmt.

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

### **2.10. Neubau von 8 Wohneinheiten mit Carport, Bauort: Schreinerstr. Feldgeding, Fl.Nr. 387/33, Gemarkung Feldgeding**

---

#### **Beschluss:**

Der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten, E+I+D, Pultdach 7 Grad, mit einer Größe von 24 m x 12 m, Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 387/33 der Gemarkung Feld-

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 15.06.2023

Seite: 8

geding im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67, Feldgeding, Steinfeldring wird im Baugenehmigungsverfahren zugestimmt. Eine Genehmigungsfreistellung ist nicht möglich.

Der beantragten Befreiung von der Festsetzung 3.6. zur Errichtung von 8 Wohneinheiten statt 6 Wohneinheiten wird nach § 31 Abs.3 BauGB zugestimmt.

Die Stellplätze sind gem. der Festsetzung Nr. 6.8 des Bebauungsplans Nr. 67, Feldgeding, Steinfeldring nachzuweisen.

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

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

### **2.11. Teilnutzungsänderung zu Gewerbe und Erweiterung bei bestehendem Einfamilienhaus, Bauort: Langwieder Str. 3, Gröbenried, Fl.Nr. 1637/3, Gemarkung Günding**

#### **Beschluss:**

Der Teilnutzungsänderung des Wohnhauses und Garage zu Büro und Anbau von Büroflächen mit einer Größe von 4,65 m x 8,15 m (insgesamt 85,39 m<sup>2</sup>), sowie der Errichtung einer Doppelgarage mit einer Größe von 6,50 m x 6 m anstelle des bestehenden Schuppens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1637/3 der Gemarkung Günding im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Bergkirchen Nr. 64 „Langwiederstraße“ in Gröbenried wird zugestimmt.

Der Überschreitung der max. überbauten Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> um 25,38 m<sup>2</sup>, sowie um nur 5,57 m<sup>2</sup> wird zugestimmt.

Der Erweiterung und Teilnutzungsänderung der bestehenden Garage (zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung) wird zugestimmt.

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

Das Wasserwirtschaftsamt München ist aufgrund des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiets zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

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



---

## **2.12. Neubau eines Einfamilienhauses, Bauort: Waldstr. 12, Günding, Fl.Nr. 717, Gemarkung Günding**

---

### **Beschluss:**

Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Größe von 13,50 m x 10,50 m, E+D auf dem Grundstück Fl.-Nr. 717 der Gemarkung Günding im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 38 a „Günding am Bulachgraben wird gem. § 31 Abs. 3 BauGB außerhalb der Baugrenzen und in der zweiten Reihe des Quartiers, sowie einer unwesentlichen Überschreitung des Wohnhauses in der Flächennutzungsplandarstellung, zugestimmt.

Der geplanten Lage der 2 Stellplätze wird zugestimmt.

Der Errichtung eines Satteldaches mit 45 Grad wird zugestimmt.

Der Errichtung eines Mansarddaches 60/30 Grad Neigung wird zugestimmt.

Der Errichtung eines Walmdaches wird nicht zugestimmt.

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

---

## **3. Nicht fristgerecht eingegangene Bauanträge/Bauvoranfragen**

---

Abstimmungsergebnis:

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

### **3.1. Überbauung der Terrasse im OG, Überdachung der Aussentreppe, Bauort: Ringstr. 18, Lauterbach, Fl.Nr. 107/2, Gemarkung Lauterbach**

---

#### **Beschluss:**

Der Überbauung der Terrasse im Obergeschoss (Wintergarten) mit einer Größe von 20,2 m<sup>2</sup> und der Überdachung der Außentreppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 107/2 der Gemarkung Lauterbach wird im Innenbereich nach § 34 BauGB zugestimmt.

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

Herr Bürgermeister Axtner wird beauftragt, diesen Antrag als laufende Angelegenheit zu behandeln und in der nächsten Sitzung zur nachträglichen Genehmigung auf die Sitzung zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

---

### **3.2. Dachgeschossausbau über Garage für eine Wohneinheit; Bauort: Dorfstraße 61, 85232 Oberbachern, Fl.Nr. 720/5 Gemarkung Oberbachern**

---

**Beschluss:**

Dem Einbau einer Wohneinheit im Dachgeschoss der Garage mit einer Größe von 6,99 m x 5,09 m und dem Neubau von zwei Dachgauben auf dem Grundstück Fl.Nr. 720/5 der Gemarkung Oberbachern wird im Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch zugestimmt.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen. Einer Abweichung von den Abstandsflächen nach Süden wird nicht zugestimmt.

Die Bauaufsichtsbehörde wird gebeten die Anzahl der Stellplätze in der Baugenehmigung festzusetzen und die Anordnung der Stellplätze im Rahmen der Baukontrolle zu kontrollieren.

Herr Bürgermeister Axtner wird beauftragt, diesen Antrag als laufende Angelegenheit zu behandeln und in der nächsten Sitzung zur nachträglichen Genehmigung auf die Sitzung zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 15.06.2023

Seite: 11

---

**4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden**

---

**4.1. Ersatzbau für eine bestehende Garage, Bauort: Gündinger Str. 4, Eschenried, Fl.Nr. 1700, Gemarkung Günding**

---

**5. 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