

# Gemeinde Bergkirchen

Landkreis Dachau



---

## Niederschrift über die öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses Nr. 2023/BA/008

am 06.07.2023 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.

Vertretung für Gemeinderatsmitglied Herrn  
Dr. Graf von Hundt zu Lautterbach

Märkl jun., Josef

Pfeil jun., Josef

Schallermayer, Johann

#### Nichtanwesend waren:

Doll, Cornelia

entschuldigt

Hundt zu Lautterbach, Georg Graf von, Dr.

Vertretung durch Gemeinderatsmitglied  
Herrn Dr. Landry

Schuster, Markus

entschuldigt

Gegen die vorgeschlagene Tagesordnung gibt es keine Einwände.

Die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Robert Axtner

Schriftführer/in: Christine Ramsteiner

Beginn: 18:30 Uhr

---

---

## **TAGESORDNUNG**

### **Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 15.06.2023
2. Bauanträge/Bauvoranfragen
  - 2.1. Dachgeschossausbau über Garage für eine Wohneinheit; Bauort: Dorfstraße 61, 85232 Oberbachern, Fl.Nr. 720/5 Gemarkung Oberbachern
  - 2.2. Überbauung der Terrasse im OG, Überdachung der Aussentreppe, Bauort: Ringstr. 18, Lauterbach, Fl.Nr. 107/2, Gemarkung Lauterbach
  - 2.3. Erweiterungs-Neubau für Gästezimmer mit Stellplätzen nach Teilabbruch alter Hofbebauung, Bauort: Münchner Str. 40, Eschenried, Fl.Nr. 1743, Gemarkung Günding
  - 2.4. Errichtung eines Wintergartens am bestehenden Gebäude, Bauort: Bulachstr. 5, Günding, Fl.Nr. 683/40 Gemarkung Günding
  - 2.5. Antrag auf Nutzungsänderung zur Zusammenlegung zweier Nutzungseinheiten Halle 1 - 5 + Halle 7/8, Bauort: Bergkirchen-GADA, Gadastraße 25 a - f, Fl.Nr. 501/31 Gemarkung Bergkirchen
3. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden
4. Teiländerung des Flächennutzungsplans FP 04617 „Ehemalige Schule Mitterndorf“ der Stadt Dachau - Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch
5. Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen, 4. Änderung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 2 BauGB
6. Vortrag Vorsitzender und Anfragen der BA-Mitglieder (Verschiedenes)

## **Sitzungsgegenstände:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 15.06.2023**

---

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	7
Ja:	7
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

#### **2. Bauanträge/Bauvoranfragen**

---

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

---

#### **Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird nachträglich genehmigt.

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.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	7
Ja:	7
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

---

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

---

**Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird nachträglich genehmigt.

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.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	7
Ja:	7
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

---

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

---

**Beschluss:**

Dem Erweiterungs-Neubau für Gästezimmer nach Teilabbruch alter Hofbebauung mit einer Größe von 15,01 m x 12,5 m und 9,66 m x 6 m, E+D, DN 44 Grad auf dem Grundstück Fl.Nr. 1743 der Gemarkung Günding wird gem. § 35 BauGB zugestimmt. Die erforderlichen 57 Stellplätze für die Gastwirtschaft und Pensionsgaststätte „Kreuzhof“ werden nachgewiesen und gem. Urkunde M1840/2023 (Za/kö) des Notars Mayr vom 27.06.2023 dinglich zugunsten der Fl.Nr. 1743 Gem. Günding gesichert.

(45 Stellplätze gem. Baugenehmigung vom 05.10.1994, Az.: BV940345 als Bestand und 12 zusätzliche Stellplätze für die Erweiterung der Gästezimmer).

Die Löschwasserversorgung ist mit dem Grundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden auf 1,5 bar gewährleistet.

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	7
Ja:	7
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

---

**2.4. Errichtung eines Wintergartens am bestehenden Gebäude, Bauort: Bulachstr. 5, Günding, Fl.Nr. 683/40 Gemarkung Günding**

---

**Beschluss:**

Der Errichtung eines Wintergartens am bestehenden Gebäude mit einer Größe von 4 m x 2,50 m (10 m<sup>2</sup>) Dachneigung 14 Grad auf dem Grundstück Fl.Nr. 683/40 der Gemarkung Günding im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 38 a „Günding am Bulachgraben“ wird zugestimmt.

Der beantragten Befreiung zur Errichtung des Wintergartens außerhalb des Bauraums von ca. 5,50 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 38 a „Günding am Bulachgraben“ wird zugestimmt.

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	7
Ja:	7
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

---

**2.5. Antrag auf Nutzungsänderung zur Zusammenlegung zweier Nutzungseinheiten Halle 1 - 5 + Halle 7/8, Bauort: Bergkirchen-GADA, Gadastraße 25 a - f, Fl.Nr. 501/31 Gemarkung Bergkirchen**

---

**Beschluss:**

Der Nutzungsänderung zur Zusammenlegung zweier Nutzungseinheiten Halle 1-5 + Halle 7/8 auf dem Grundstück Fl.Nr. 501/31 der Gemarkung Bergkirchen im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 110, Gewerbegebiet GADA Zusammenfassung wird zugestimmt.

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

Im Hinblick auf Art. 44 a Abs. 2 BayBO und die angedachte PV-Pflicht für Nichtwohngebäude bitten wir die Bauaufsichtsbehörde auf die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen hinzuwirken.

*Auszug aus Art. 44 a BayBO:*

2) <sup>1</sup>Die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen

1.

*ab dem 1. März 2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, oder*

2.

*ab dem 1. Juli 2023 für sonstige Nichtwohngebäude eingehen, haben sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.<sup>2</sup>Die Pflichten nach Satz 1 gelten auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird.<sup>3</sup>Abs. 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.*

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	7
Ja:	7
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

### **3. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden**

---

### **4. Teiländerung des Flächennutzungsplans FP 04617 „Ehemalige Schule Mitterndorf“ der Stadt Dachau - Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch**

---

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Teiländerung des Flächennutzungsplanes 04617 „Ehemalige Schule Mitterndorf“ der Stadt Dachau und erhebt weder Einwände noch Bedenken. Gleichzeitig wird jedoch darum gebeten, auf die Anmerkung der Gemeinde zur Planung des dringend notwendigen Kreisverkehrs am Kreuzungsbereich der Kreisstraße DAH 5, Gündinger Straße und der Staatsstraße ST. 2339 Brucker Straße einzugehen und den aktuellen Stand mitzuteilen. Auf schnellstmögliche Umsetzung des Kreisverkehrs sollte hingewirkt werden, da die Umsetzung dieses Kreisverkehrs für die Verkehrsteilnehmer aus dem westlichen Landkreis, insbesondere für Bergkirchen und der notwendigen Umleitungsstrecke bei der Errichtung des Hochwasserschutzes von enormer Bedeutung ist.

Der Beschluss vom 26.07.2018 wird aufrechterhalten.

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 06.07.2023

Seite: 7

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	7
Ja:	7
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

### **5. Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen, 4. Änderung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

---

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Abwägung der Gemeinde Schwabhausen zur Kenntnis. Die Bedenken gem. Schreiben vom 23.09.2022 werden aufrechterhalten. Die verkehrsmäßige Erschließung bzw. Verkehrsanbindung ist mit den unmittelbar angrenzenden Gemeinden abzustimmen und die Bedenken sind im beabsichtigten Verkehrsgutachten zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	7
Ja:	7
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