

# Gemeinde Bergkirchen

Landkreis Dachau



---

## Niederschrift über die öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses Nr. 2024/BA/002

am 08.02.2024 im Sitzungssaal, im Rathaus der Gemeinde Bergkirchen

### Öffentlicher Teil

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

#### Anwesend waren:

Axtner, Robert Erster Bürgermeister

Fritz, Bernhard

Vertretung für Herrn MdL Johann Groß

Haas, Stefan

Heitmeier, Thomas Josef

Landry, Wilfred, Dr.

Vertretung für Herrn Dr. Georg von Hundt zu Lautterbach

Märkl jun., Josef

Pfeil jun., Josef

Schallermayer, Johann

Schuster, Markus

#### Nichtanwesend waren:

Groß, MdL, Johann

Vertretung durch Herrn Bernhard Fritz

Hundt zu Lautterbach, Georg Graf von, Dr.

Vertretung durch Herrn Dr. Wilfred Landry

#### Weitere Anwesende:

5 Zuschauer/innen

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 18.01.2024
2. Bauanträge/Bauvoranfragen
  - 2.1. A23-070-01  
Antragsteller: Anumar GmbH, Hawnwöhler Str. 21, 85051 Ingolstadt  
Bauvorhaben: "Solarpark Bergkirchen" Errichtung einer Freiland PV-Anlage; PV-Module auf Modultischen mit einer Höhe von max. 3,5 m über natürlichem Gelände; Module fest installiert und nach Süden ausgerichtet - die genaue Ausrichtung ist Modullayout zu entnehmen.  
Bauort: nähe Lauterbach  
Gemarkung: Lauterbach Flur-Nrn. 174 und 220  
Antrag: Bauantrag vom 23.12.2023
  - 2.2. A24-002-01  
Antragsteller: Sedlmeier Helmut, Lechelstr. 8, 80997 München  
Bauvorhaben: Abbruch Wohngebäude und Neubau eines Dreifamilienhauses mit 3 Carports und 3 Stellplätzen  
Bauort: Unterbachern, Ludwig-Thoma-Str. 82  
Gemarkung: Oberbachern Flur-Nr. 1050/1  
Antrag: Bauvoranfrage vom 11.01.2024
  - 2.3. A24-003-01  
Antragsteller: Breitschopp Andreas, Mardstraße 78, 80335 München  
Bauvorhaben: Errichtung eines Wohngebäudes (Einfamilienhaus) mit Bürobereich, Keller und Garage  
Bauort: Feldgeding, Zimmererweg  
Gemarkung: Feldgeding Flur-Nr. 387/6  
Antrag: Bauantrag vom 16.01.2024
  - 2.4. A24-004-01  
Antragsteller: Kaiser Jens, Lise-Meitner-Str. 5, 82216 Gernlinden  
Bauvorhaben: Errichtung einer Gewerbehalle mit Waschplatz, Erweiterung best. Bürocontainer um 2. OG mit Außentreppe  
Bauort: Bergkirchen-GADA, Neuriesstr. 7  
Gemarkung: Bergkirchen Flur-Nr. 501/17  
Antrag: Genehmigungsfreistellungsverfahren vom 31.01.2024
3. Nicht fristgerecht eingereichte Bauanträge/Bauvoranfragen
  - 3.1. A24-006-01  
Antragsteller: Brummer Markus, Lusweg 3, 85232 Bergkirchen  
Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines Rinderstalles zu einem Wohngebäude mit Räumen für einen Handwerksbetrieb im Erdgeschoss  
Bauort: Bergkirchen, Schrankenstraße 1 b  
Gemarkung: Bergkirchen Flur-Nr. 62  
Antrag: Bauantrag vom 06.02.2024

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

---

Seite: 3

- 3.2. A24-007-01  
Antragsteller: Schallermayer Johann jun., Eichenweg 4, 85232 Günding  
Bauvorhaben: Anbau einer Lagerhalle für landwirtschaftliche Testmaschinen  
Bauort: Günding, Eichenweg  
Gemarkung: Günding Flur-Nr. 30  
Antrag: Bauantrag vom 07.02.2024
4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden
- 4.1. Antrag auf Erteilung der denkmalrechtlichen Grabungserlaubnis, Fl.Nr. 8/16 Gemarkung Feldgeding
5. Stadt Dachau - Vorhabenbezogener Bebauungsplan BP 181/21 "Seniorenwohnanlage Augsburgener Straße", Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 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 18.01.2024**

---

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Inhalt der Niederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) am 18.01.2024 und genehmigt diese vollinhaltlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

#### **2. Bauanträge/Bauvoranfragen**

---

##### **2.1. A23-070-01**

**Antragsteller: Anumar GmbH, Haunwöhrer Str. 21, 85051 Ingolstadt**

**Bauvorhaben: "Solarpark Bergkirchen" Errichtung einer Freiland PV-Anlage; PV-Module auf Modultischen mit einer Höhe von max. 3,5 m über natürlichem Gelände; Module fest installiert und nach Süden ausgerichtet - die genaue Ausrichtung ist Modullayout zu entnehmen.**

**Bauort: nähe Lauterbach**

**Gemarkung: Lauterbach Flur-Nrn. 174 und 220**

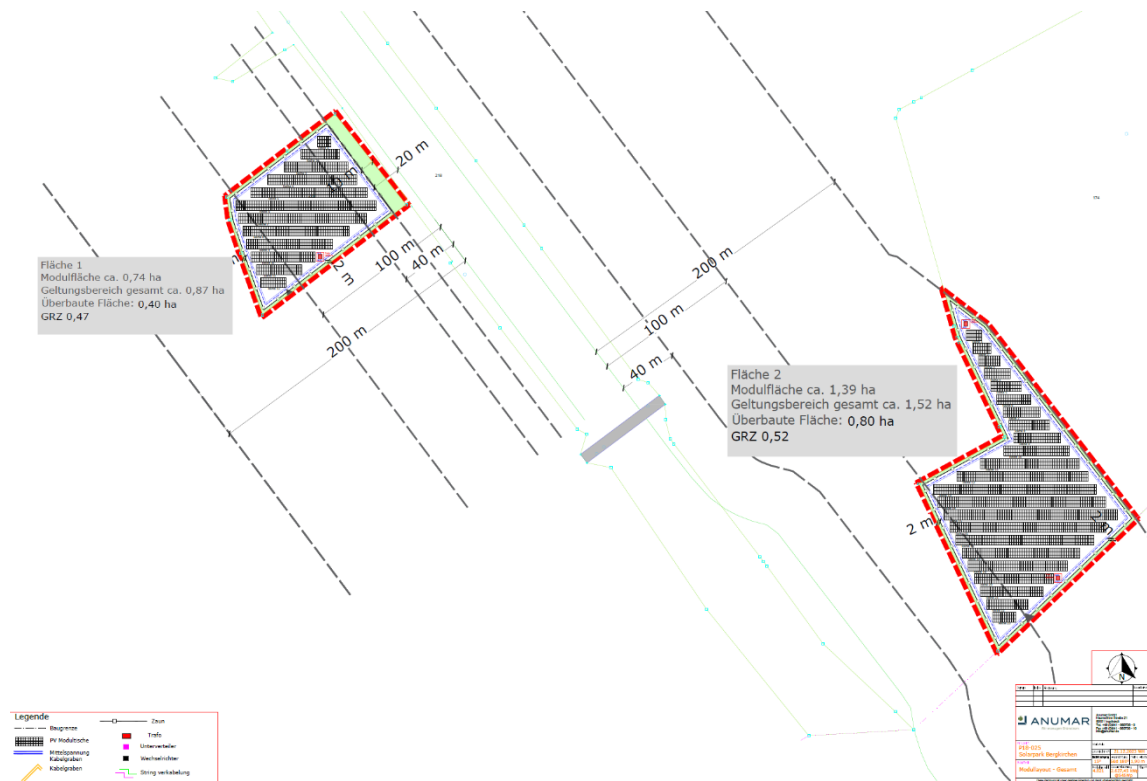
**Antrag: Bauantrag vom 23.12.2023**

---

##### **Sachverhalt:**

Es ist beabsichtigt auf den Fl.Nrn. 174 und 220 der Gemarkung Lauterbach die Errichtung einer Freiland PV-Anlage "Solarpark Bergkirchen"; PV-Module auf Modultischen mit einer Höhe von max. 3,5 m über natürlichem Gelände. Die Module sollen fest installiert und nach Süden ausgerichtet werden.

2018 wurde bereits für die Fl.Nr. 220 Gem. Lauterbach ein Antrag gestellt. Dieser wurde in der Sitzung des Gemeinderates 09/2018 am 18.09.2018 behandelt und wegen des Grundsatzbeschlusses vom 21.04.2009 und 23.06.2009, keine Freiflächenphotovoltaikanlagen zu errichten, abgelehnt.



Die Fläche 1 auf dem Grundstück Fl.Nr. 220 der Gemarkung Lauterbach hat eine Modulfläche von ca. 0,74 ha. Der Geltungsbereich beträgt gesamt ca. 0,87 ha und die überbaute Fläche liegt bei ca. 0,40 ha.

Die Fläche 2 auf dem Grundstück Fl.Nr. 174 der Gemarkung Lauterbach hat eine Modulfläche von ca. 1,39 ha. Der Geltungsbereich beträgt gesamt ca. 1,52 ha und die überbaute Fläche liegt bei ca. 0,80 ha.

**Grundstück Fl.Nr. 174 der Gemarkung Lauterbach**



**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

Seite: 6



Grundstück Fl. Nr. 220 der Gemarkung Lauterbach



## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

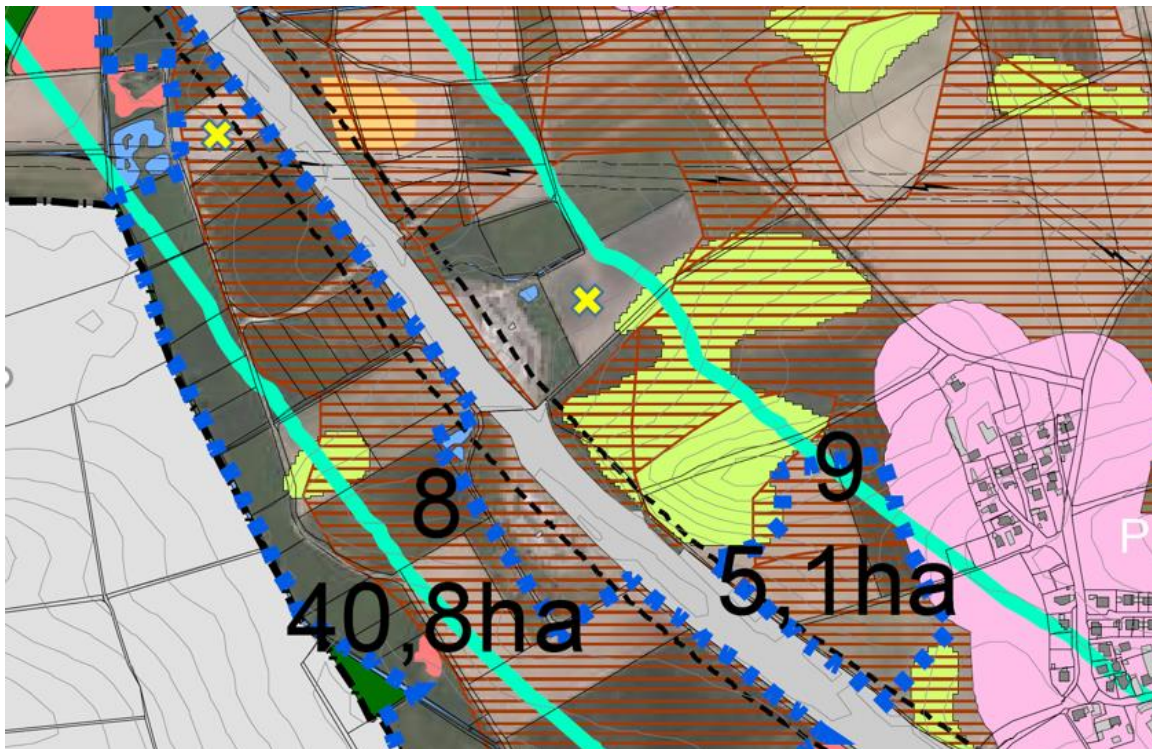
Seite: 7



Der Planungsverband wurde zur Erstellung einer Standortuntersuchung zu Photovoltaikanlagen beauftragt. In der Gemeinderatssitzung vom 27.04.2021 wurde das Konzept vorgestellt und diskutiert. Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

Das Konzept wurde von Herrn Dörr entsprechend des Ergebnisses der Sitzung angepasst.

Aktuelle angepasste Variante gem. Gemeinderatssitzung vom 27.04.2021 (ohne Beschluss)



Auszug aus dem Erläuterungsbericht:

...Neben dem Landschaftsbild und dem Erhalt von ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen sind das Erscheinungsbild von herausragenden Baudenkmalern, wie der katholischen Pfarr- und Wallfahrtskirche Heilig Kreuz in Kreuzholzhausen, der katholischen Filialkirche St. Urban in Palsweis, der katholischen Pfarrkirche St. Johann Baptist im Hauptort Bergkirchen, der katholischen Filialkirche St. Vitus in Günding, der katholischen Filialkirche St. Augustin in Feldgeding sowie dem Schloss von Lauterbach, von besonderer Bedeutung. Auch Flächen mit Erholungsfunktion, Bedeutung für die Wasserwirtschaft, den Klima-haushalt und den Biotopverbund sowie Schutzgebiete sollen freigehalten werden von Solaranlagen.

Um immissionsschutzrechtlichen Belangen (Lärmschutz, Schutz vor Blendung) Vorsorge zu tragen, sollen 100 m Abstand zu Wohnbebauung eingehalten werden.



Damit eine konzentrierende und landschaftsschonende Wirkung erzielt wird, sollen künftige PV-Freiflächenanlagen eine Fläche von mindestens 10.000 qm (1 ha) aufweisen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Weg zur Energieautarkie nicht mittels vieler in der Landschaft verstreuter Kleinstanlagen bestritten wird, sondern das Ziel durch wenige große zusammenhängende Anlagen erreicht wird.



## Gemeinde Bergkirchen Standortuntersuchung Photovoltaik Anlagen















### Karte Ausschluss-, Restriktions- und Eignungskriterien

#### Legende

-  Ausschlussflächen  
gem. Regionalplan, Naturschutz (LFU),  
Landschaftsbild, Erholungsnutzung  
(Landschaftsplan)
-  Restriktionsflächen  
gem. Regionalplan, Denkmalschutz  
(LFD), Schutzgebiete (LFU)

#### Anmerkung:

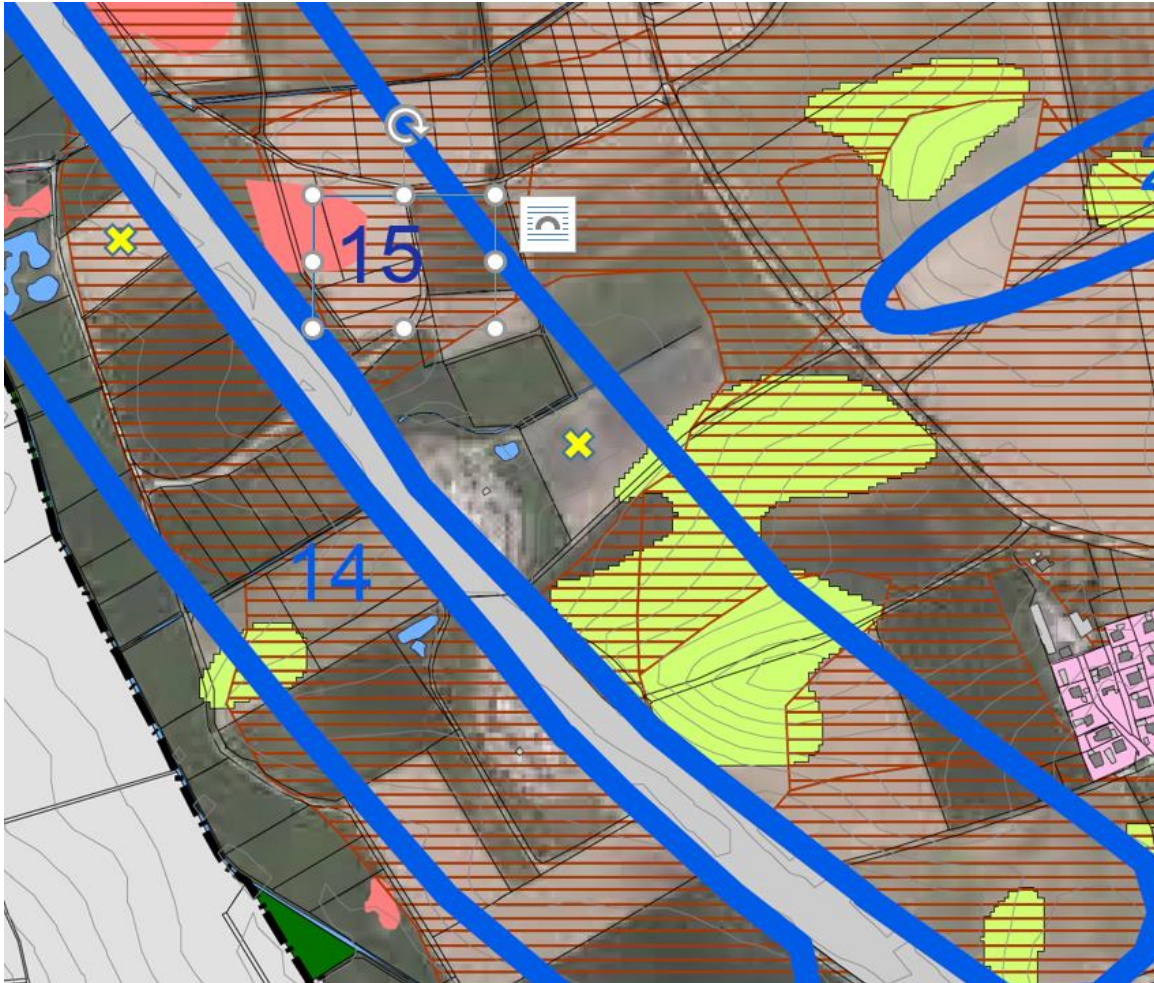
Weitere Flächen außerhalb von zeichnerisch dargestellten Ausschluss- und Restriktionskriterien wurden aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes und der Sichtbezüge zu Baudenkmalern, aufgrund fehlender Einspeisemöglichkeiten, aufgrund von Bedeutung für die Erholungsnutzung, aufgrund konkurrierender Nutzungen oder aufgrund von Kleinflächigkeit (<1 ha) und Eigentümerverhältnissen ausgeschlossen

-  Boden mit hohem Ertrag
-  Moorboden
-  ungünstige Topographie
-  Waldflächen
-  Gewässer
-  Siedlungs- und Gewerbe-  
flächen mit 100m Puffer
-  Verkehrsflächen
-  Anbauverbotszone
-  Elektro Frei- und Kabelleitung  
mit Schutzstreifen, gem. RIS
-  Regionales Hang-  
kantensystem
-  Erhalt und Ausbau  
von Aussichtspunkten
-  Objekte mit besonderer kultur-  
landschaftlicher Bedeutung
-  Förderkulisse
-  geeignete Flächen  
für PV-Anlagen
-  bedingt geeignete  
Flächen für PV-Anlagen
-  9  
5,1ha Standortnummerierung mit  
Größe in ha, z.B. Nr.9 5,1 ha

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024




Überholtes Konzept Stand 03.03.2021



# Gemeinde Bergkirchen Standortuntersuchung Photovoltaik Anlagen

## Karte Ausschluss-, Restriktions- und Eignungskriterien

### Legende

	<b>Ausschlussflächen</b> gem. Regionalplan, Naturschutz (LfU), Denkmalschutz (LfD), Landschaftsbild, Erholungsnutzung (Landschaftsplan)
	<b>Restriktionsflächen</b> gem. Regionalplan und Schutzgebiete (LfU)
	<b>Boden mit hohem Ertrag</b>
	<b>Moorboden</b>
	<b>ungünstige Topographie</b>
	<b>Waldflächen</b>
	<b>Gewässer</b>
	<b>Siedlungs- und Gewerbeflächen</b>
	<b>Verkehr</b>
	<b>Regionales Hang- kantensystem</b>
	<b>Erhalt und Ausbau von Aussichtspunkten</b>
	<b>Objekte mit besonderer kultur- landschaftlicher Bedeutung</b>
	<b>geeignete Flächen für PV-Anlagen</b>
	<b>bedingt geeignete Flächen für PV-Anlagen</b>

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

Seite: 12

Entsprechend der Karte vom 03.03.2021/27.04.2021 liegt die Fläche in einem landwirtschaftlich ertragreichen Bereich.



Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, die Acker- und Grünlandzahl bei den ausgewiesenen Flächen zu ermitteln. Hierzu wurde Herr Dörr um kurze Stellungnahme zu Boden mit hohem Ertrag und Acker- und Grünlandzahl gebeten.

### Auszug aus dem E-Mail von Herrn Dörr:

die Acker- und die Grünlandzahl beinhalten die Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Böden eingerechnet Faktoren wie Klima und Hangneigung. Die Ertragsklasse stellt ab auf die Erträge an Weizen/Gerste und Kartoffeln (bei Äckern) und Grüngut (bei Wiesen und Weiden). Hinzu kommt in der Standortuntersuchung der Faktor „Erzeugungsbedingungen“ (also auch Hangneigung und Befahrbarkeit). In unserem Fall ist also sichergestellt, dass ertragreiche und gut zu bewirtschaftende Flächen als Restriktion dargestellt wurden. Ebenso würde dies sichergestellt über eine Anwendung der Acker- und Grünlandzahl. Ob sich in diesem Fall ein anderes Bild ergibt und ob dieser Unterschied für den Gemeinderat ausschlaggebend ist, müsste man testen, falls die bisherige Vorgehensweise nicht zufriedenstellend ist.

Die Ertragszahlen der ausgewiesenen, demnach möglichen Flächen, wurden ermittelt.

### Aktueller Stand:

Nach dem letzten Stand des Konzepts des Planungsverbandes vom 27.04.2021 liegt das Grundstück Fl.Nr. 220 Gem. Lauterbach im bedingt geeigneten Bereich und das Grundstück Fl.Nr. 174 Gem. Lauterbach in der Fläche mit keinem hohem Ertrag, ist jedoch nicht als Fläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgewiesen.

### Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 27.04.2021:

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

Seite: 13

... Der Grundgedanke – Dach vor Feld – ist bei der Ausarbeitung einer der wichtigsten Faktoren.

Der 1. Vorsitzende übergab das Wort Herrn Manfred Dörr vom PV München. Herr Dörr erläuterte die Kriterienliste und aufgrund dieser dann die Auswahl der Standorte.

Die Ausführungen sowie der Erläuterungsbericht zum Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist Bestandteil dieser Niederschrift und Anlage zum Protokoll.

Im Einzelnen wurden im Gemeinderat die Standorte beraten, allerdings hierzu kein Beschluss gefasst:

14	2,8 ha	Ablehnung aufgrund der kleinen Flächen mit zu vielen Eigentümern
15	80,6 ha	Ablehnung aufgrund der kleinen Flächen mit zu vielen Eigentümern



**Blau** stellt **Umgriff des Grundstückes** dar. **Blau schraffiert** gekennzeichnete Fläche ist die **Fläche der Module**.

**Rot markierte Fläche** kennzeichnet den **200 m Bereich entlang der Autobahn**.

**Dunkelgelb markierte Flächen** stellen lt. Karte von H. Dörr, Planungsverband, Flächen mit keinem hohen Ertrag dar.

Fl.Nr. 220 hat die Grünlandzahl 48 - 51.

Fl.Nr. 174 hat die Ackerzahl 52 und Grünlandzahl 38-48.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 174 und 220 der Gemarkung Lauterbach liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB und sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Gem. § 35 Abs. 1 Nr. 8 b aa) BauGB ist die Nutzung solarer Strahlungsenergie im Außenbereich auf einer Fläche längs von aa) Autobahnen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn privilegiert.

Zusätzlich sind nach § 35 Abs. 5 BauGB bei zulässigen Vorhaben nach den Absätzen 1 bis 4 in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

Für Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen sind.

Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe g) sicherstellen.

Die Netzverknüpfungspunkte wurden zwar anhand einer möglichen Standortabfrage zunächst geprüft; sind jedoch gem. RS mit Herrn Bestle Bayernwerk keine zuverlässigen Daten und haben keine Aussagekraft.

Eine Rückbau-Verpflichtungserklärung gem. § 35 Abs. 5 BauGB (Außenbereich) liegt dem Bauantrag bei.

Die Zufahrt ist über öffentlich-gewidmete Feld- und Waldwege gesichert.

Aufgrund der aktuellen Energiewende, wonach solare Nutzungsenergie nach § 35 BauGB zum Teil im Außenbereich als privilegiert gelten, sollte die bisherige Haltung der Gemeinde Bergkirchen diskutiert werden, wonach privilegierten Flächen (ohne Bauleitplanung der Gemeinde) zugestimmt werden sollte.

Es könnte ein Beschluss gefasst werden, wonach privilegierten Freiflächenphotovoltaikanlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 und 9 BauGB unabhängig vom Konzept der Gemeinde zugestimmt wird.

Auszug aus § 35 Abs.1 BauGB:

§ 35 BauGB - Bauen im Außenbereich

**(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist** und wenn es

1.

einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,

2.

einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,

3.

der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,

4.

wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umwelt-

verträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,

5.

der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie nach Maßgabe des § 249 oder der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wasserenergie dient,

6.

der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:

a)

das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,

b)

die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,

c)

es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und

d)

die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,

7.

der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität,

**8.**

***der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient***

a)

**in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist, oder**

b)

**auf einer Fläche längs von**

**aa)**

***Autobahnen oder***

**bb)**

**Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen**

**und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, oder**

9.

**der Nutzung solarer Strahlungsenergie durch besondere Solaranlagen im Sinne des § 48 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a, b oder c des Erneuerbare-Energien-Gesetzes dient, unter folgenden Voraussetzungen:**

a)

**das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb nach Nummer 1 oder 2,**

b)

**die Grundfläche der besonderen Solaranlage überschreitet nicht 25 000 Quadratmeter und**

c)

**es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben.**

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

Seite: 16

*Der Antrag wurde im Gemeinderat am 06.02.2024 behandelt. Ein Beschluss wurde nicht gefasst.*

### Beratung:

*Der Gemeinderat prüft den Grundsatzbeschluss an der Gemeinderatsklausur am 24.02.2024. Dem Antragsteller wird diesbezüglich ein Schreiben übermittelt. Die Gemeinderäte dürfen in der Bauausschusssitzung jedoch frei entscheiden.*

### *Abstimmungsergebnis:*

<i>Anwesende:</i>	<i>17</i>
<i>Ja:</i>	<i>17</i>
<i>Nein:</i>	<i>0</i>
<i>Pers. beteiligt:</i>	<i>0</i>

### Beschluss:

Der Errichtung einer Freiland PV-Anlage "Solarpark Bergkirchen"; PV-Module auf Modultischen mit einer Höhe von max. 3,5 m über natürlichem Gelände; Module fest installiert und nach Süden ausgerichtet mit der Fläche 1 auf dem Grundstück Fl.Nr. 220 der Gemarkung Lauterbach mit einer Modulfläche von ca. 0,74 ha, einem Geltungsbereich von gesamt ca. 0,87 ha und einer überbauten Fläche von ca. 0,40 ha sowie der Fläche 2 auf dem Grundstück Fl.Nr. 174 der Gemarkung Lauterbach mit einer Modulfläche von ca. 1,39 ha, einem Geltungsbereich von gesamt ca. 1,52 ha und einer überbauten Fläche von ca. 0,80 ha wird im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) aa) als privilegiertes Bauvorhaben zugestimmt.

### *Abstimmungsergebnis:*

<i>Anwesende:</i>	<i>9</i>
<i>Ja:</i>	<i>5</i>
<i>Nein:</i>	<i>4</i>
<i>Pers. beteiligt:</i>	<i>0</i>

## **2.2.**

### **A24-002-01**

**Antragsteller: Sedlmeier Helmut, Lechelstr. 8, 80997 München**

**Bauvorhaben: Abbruch Wohngebäude und Neubau eines Dreifamilienhauses mit 3 Carports und 3 Stellplätzen**

**Bauort: Unterbachern, Ludwig-Thoma-Str. 82**

**Gemarkung: Oberbachern Flur-Nr. 1050/1**

**Antrag: Bauvoranfrage vom 11.01.2024**

---



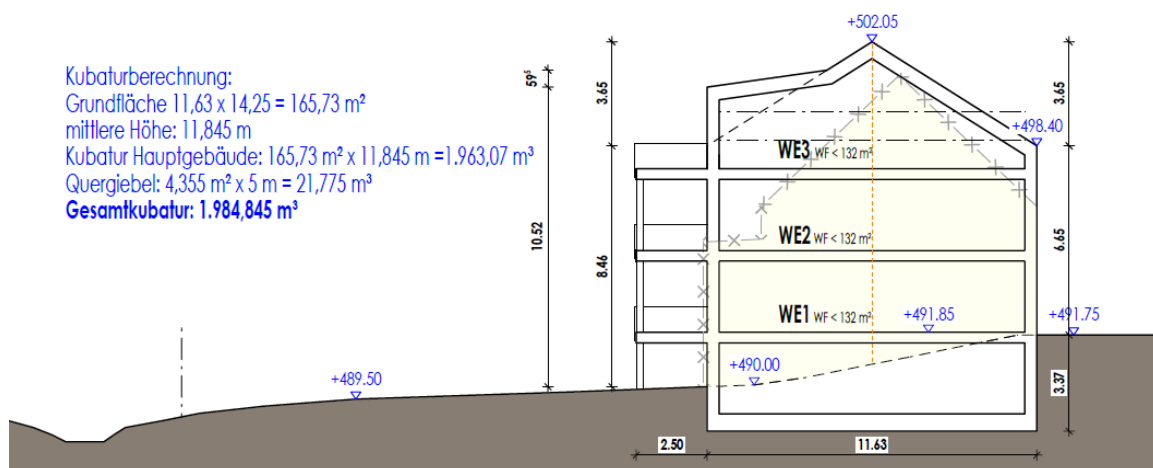
# Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

## Sachverhalt:



Mit einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob der Abbruch des Wohngebäudes und Neubau eines Dreifamilienhauses mit einer Größe von 11,63 m x 14,25 m, E+I+D mit drei Carports und drei Stellplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 1050/1 der Gemarkung Oberbachern genehmigt werden kann.



Kubaturberechnung:  
Grundfläche:  $11,63 \times 14,25 = 165,73 \text{ m}^2$   
mittlere Höhe: 11,845 m  
Kubatur Hauptgebäude:  $165,73 \text{ m}^2 \times 11,845 \text{ m} = 1.963,07 \text{ m}^3$   
Quergiebel:  $4,355 \text{ m}^2 \times 5 \text{ m} = 21,775 \text{ m}^3$   
Gesamtkubatur: 1.984,845 m<sup>3</sup>

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

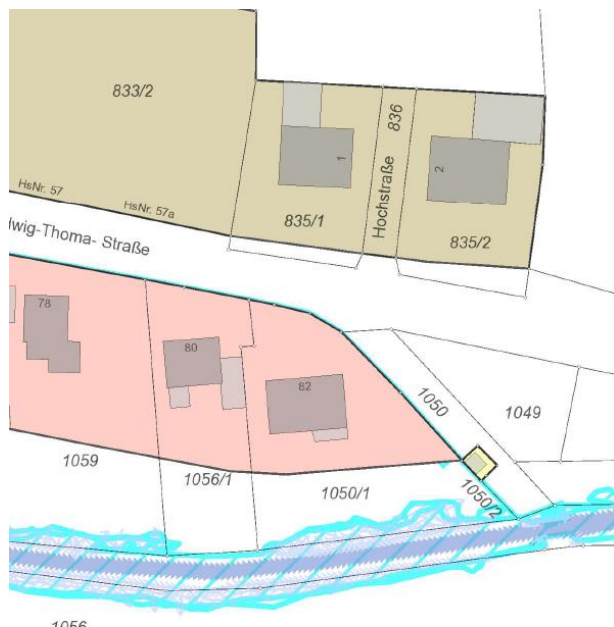
Seite: 18

Folgende Fragen liegen der Bauvoranfrage bei:

1. Ist das geplante Gebäude mit der dargestellten Grundfläche bauplanungsrechtlich möglich?
2. Ist das geplante Gebäude mit der dargestellten Höhenentwicklung (Bergseitig/Talseitig) bauplanungsrechtlich möglich?
3. Ist der geplante Balkon in Position und Abmessungen bauplanungsrechtlich möglich?
4. Ist der geplante Quergiebel auf der südlichen Dachseite in Position und Abmessungen bauplanungsrechtlich möglich?
5. Ist wegen der Lage am südlich angrenzenden Bach im Bauantragsverfahren eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich?
6. Ist die Anordnung der Carports und Stellplätze bauplanungsrechtlich möglich? (Annahme 3 WE je <math>132 \text{ m}^2 \text{ WF}</math>)
7. Sind Balkone und Terrassen zur Nettogrundfläche der Wohneinheiten hinzuzurechnen?

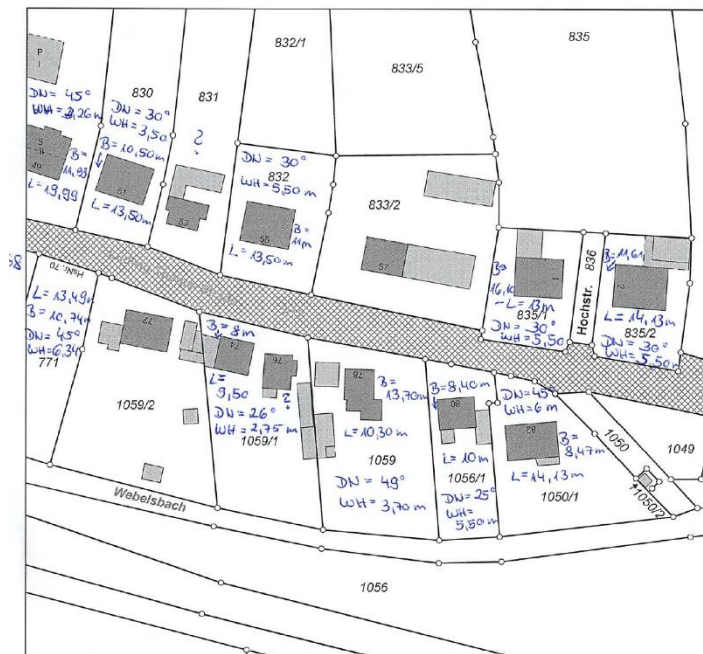
Das zu bebauende Grundstück liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist es zulässig, wenn sich das Gebäude und die beantragte Nutzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wonach Wohnen nach der Art der Nutzung zulässig ist.



Die Zufahrt ist gesichert. Kanal- und Wasseranschluss ist vorhanden.

Laut Stellplatzsatzung sind je Wohnung mit einer Wohnfläche von 132 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze nachzuweisen. Im Antrag wurde angegeben, dass 3 Wohnungen unter 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen sollen. Es werden 6 Stellplätze nachgewiesen (3 Carports und 3 offene Stellplätze).



Aus Sicht der Verwaltung ist die Größe bei den benachbarten Gebäuden bisher nicht vorhanden und das Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein.

Inwieweit eine eigene wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist bzw. eine Beteiligung der Fachstelle Wasserrecht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt wird seitens des Landratsamtes Dachau, Abteilung Wasserrecht geklärt.

Mit Schreiben vom Landratsamt Dachau vom 25.01.2024 BV240017 ist die Bauvoranfrage derzeit nicht genehmigungsfähig.

*Auszug aus dem Schreiben:*

*wir haben den Antrag zu dem oben genannten Vorhaben überprüft, können ihn aber noch nicht abschließend bearbeiten, weil die eingereichten Unterlagen nicht vollständig sind bzw. baurechtlichen Vorschriften widersprechen und so der vorliegende Antrag derzeit nicht genehmigungsfähig ist.*

**Folgende Ergänzungen und Änderungen sind notwendig:**

- Gemäß der von Ihnen in den Lageplan eingezeichneten Nachbargebäuden mit zugehörigen Maßangaben fügt sich Ihr Bauwunsch nicht in die nähere Umgebung ein. Sowohl die Grundfläche (178,50 m<sup>2</sup>, der Balkonvorbau ist mitzurechnen, da es sich hierbei nicht um einen einzelnen Balkon, sondern um einen sich über drei Stockwerke erstreckenden massiven Vorbau handelt) als auch die Wand- und Firsthöhen (8,46 m bzw. ca. 11,30 m) sind bei den benachbarten Gebäuden bisher nicht vorhanden, insbesondere auch nicht in dieser Kombination. Das beantragte Gebäude ist daher so zu verkleinern, dass die Maße der umgebenden Bebauung eingehalten werden.

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

Seite: 20

- Es ist zu belegen, dass die geplante 3-Geschoßigkeit (E+I+D, auch in der Kombination mit den anderen Baukörpermaßen) in der näheren Umgebung bereits vorhanden ist.

### **Beschluss:**

Der Abbruch des Wohngebäudes und Neubau eines Dreifamilienhauses mit einer Größe von 11,63 m x 14,25 m auf dem Grundstück Flur-Nr. 1050/1 der Gemarkung Oberbachern wird im Innenbereich gem. § 34 BauGB zugestimmt.

Der dargestellten Höhenentwicklung (bergseitig/talseitig) wird zugestimmt.

Dem geplanten Balkon mit 5 m x 2,50 m wird zugestimmt.

Dem geplanten Quergiebel mit 5 m auf der südlichen Dachseite in Position und Abmessungen wird zugestimmt.

Der Anordnung der Stellplätze wird zugestimmt.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

### **2.3. A24-003-01**

**Antragsteller: Breitschopp Andreas, Mardstraße 78, 80335 München**

**Bauvorhaben: Errichtung eines Wohngebäudes (Einfamilienhaus) mit Bürobereich, Keller und Garage**

**Bauort: Feldgeding, Zimmererweg**

**Gemarkung: Feldgeding Flur-Nr. 387/6**

**Antrag: Bauantrag vom 16.01.2024**

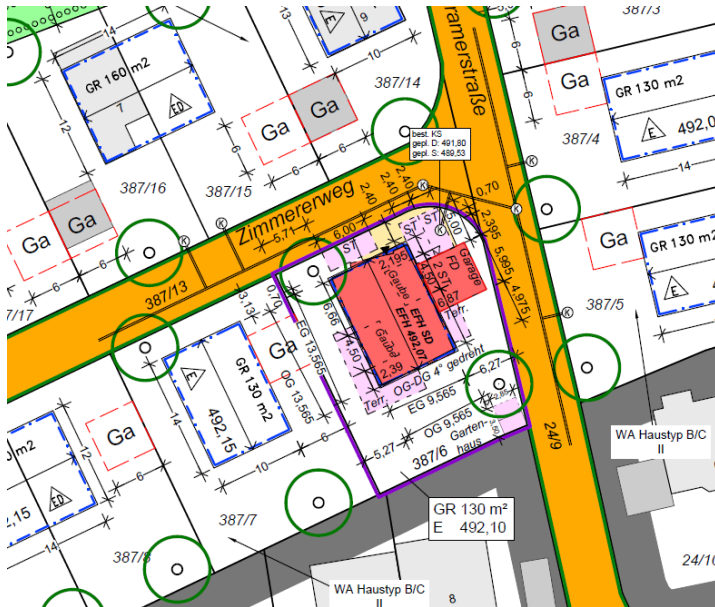
---

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

Seite: 21

### Sachverhalt:



Es ist beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 387/6 der Gemarkung Feldgeding ein Wohngebäude (Einfamilienhaus) mit Bürobereich mit einer Größe von 13,57 m x 9,57 m, E+I+D, Satteldach DN 35 Grad mit Keller und Garage mit einer Größe von 6,27 m x 5,99 m zu errichten.

Das zu bebauende Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 67 Feldgeding, Steinfeldring.



Die Zufahrt ist gesichert. Kanal- und Wasseranschluss ist vorhanden.

Mit dem Bauantrag wurde folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

#### Festsetzung von der abgewichen werden soll:

Bebauungsplan Nr. 67, Feldgeding, Steinfeldring - Punkt 5.2 Haus-Typ B maximale Wandhöhe = 6,20 m ü. OKFFB EG

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

Seite: 22

### Genauere Bezeichnung der Art der Befreiung/Abweichung:

Die vorgegebene Wandhöhe von 6,20 m ü. OKFFB EG wird im Mittel eingehalten.

Die Süd-Ost-Ecke und die Nord-West-Ecke weisen eine/n Traufpunkt/Wandhöhe von 6,48<sup>5</sup> m ü. OKFFB auf.

Die Süd-West-Ecke und die Nord-Ost-Ecke weisen eine/n Traufpunkt/Wandhöhe 5,89<sup>5</sup> m ü. OKFFB auf.

### Begründung der Befreiung:

Aufgrund der fallenden Traufen, entstehen Hoch- und Tiefpunkte der westlichen und östlichen Wandhöhen. Dadurch wird die vorgegebene Wandhöhe von 6,20 m ü. OKFFB sowohl über- als auch unterschritten.

Die Wandhöhe wird jedoch im Mittel eingehalten.

5,89<sup>5</sup> m bis 6,48<sup>5</sup> m ü. OKFFB EG = i.M. 6,19 m

Siehe auch Ansicht Ost und Ansicht West.

Mit dem Bauantrag wurde folgende Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

### Vorschrift von der abgewichen werden soll:

Art. 2 Abs. 3 BayBO - Die für Gebäudeklasse 1 vorgegebene maximale Geschossfläche beträgt 400 m<sup>2</sup>

### Genauere Bezeichnung der Art der Abweichung:

Die geplante Geschossfläche des Hauptgebäudes beträgt 369,76 m<sup>2</sup> + Garage 37,09 m<sup>2</sup> = 406,85 m<sup>2</sup>

### Begründung der Abweichung:

Die vorgegebene Geschossfläche für Gebäudeklasse 1 wird nur sehr geringfügig, aufgrund eines aus barrierefreien Zwecken im Hauptgebäude integrierten Aufzuges, bzw. der im Bebauungsplan vorgegebenen Garagengröße überschritten. Um die hohen Anforderungen der Gebäudeklasse 4 (ab 400 m<sup>2</sup>) zu vermeiden, beantragen wir, dass Gebäudeklasse 1 zugrunde gelegt wird.

Eine Einstufung in die Gebäudeklasse 3 für das freistehende Wohngebäude (369,76 m<sup>2</sup>) mit zwei Nutzungseinheiten hätte weitreichende Folgen, die mit Blick auf die geringfügige Überschreitung, hauptsächlich verursacht durch die Garage, unverhältnismäßig erscheint.

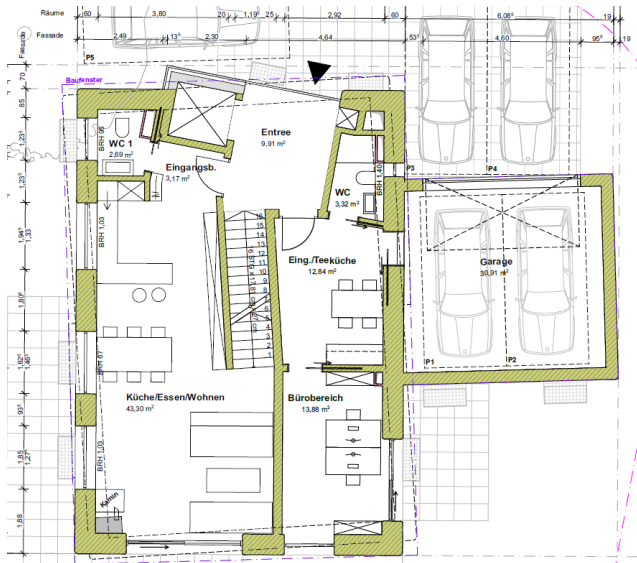
Wir haben den Sachverhalt mit Herr Reischl von der Brandschutzdienststelle LRA Dachau (Kreisbrandmeister) vorabgestimmt. Herr Reischl hat uns signalisiert, dass er der Abweichung zustimmen würde, da diese sehr geringfügig ist.

Ein kleiner Teil des Gebäudes (Teil des Aufzuges), sowie Teile des Obergeschosses und Dachgeschosses (4 Grad gedreht) liegt außerhalb der Baugrenzen. Gem. Festsetzung A 3.4 des Bebauungsplanes darf die Grundfläche von Balkonen, Terrassen, Wintergärten etc. um 15% überschritten werden und eine Überschreitung der Baugrenzen ist um max. 2 m zulässig. Eine Befreiung wurde nicht beantragt.

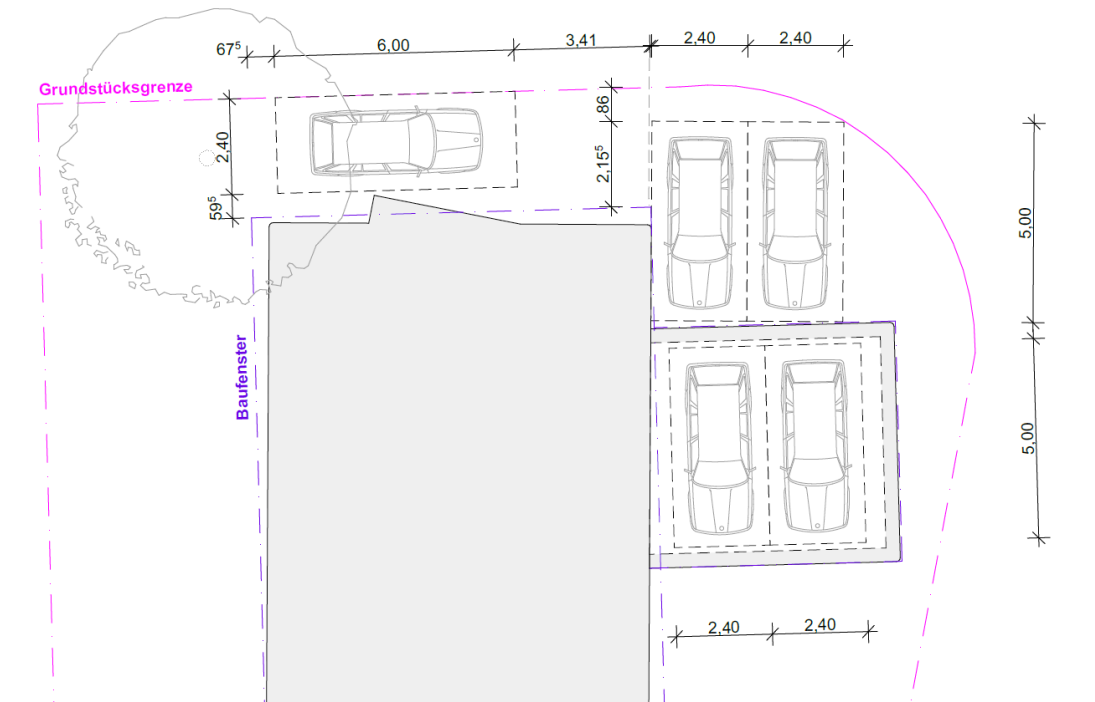
Der Befreiung zur Errichtung eines Aufzuges ausserhalb der Baugrenzen sollte vorsorglich zugestimmt werden.

# Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024



### Stellplatznachweis zeichnerisch



### Stellplatznachweis rechnerisch

#### Garagenstellplätze:

- zwei Stück, je 2,40m x 5,00m,
- Garagenabmaße gem. Bebauungsplan

#### Parallel-Stellplatz Straße:

- Ein Stück, 2,40m x 6,00m
- gem. GaVO §4 Parallelparker Längenmaß: 6,00m
- gem. Stellplatzsatzung §5 (1) Gemeinde Bergkirchen, Breite von 2,40m möglich bei nur einer tangierten Längsseite

#### Stellplätze Vorplatz

- zwei Stück, je 2,40m x 5,00m,
- gem. Stellplatzsatzung §5 (9) Gemeinde Bergkirchen, Nachweis auf dem Vorplatz möglich
- gem. Stellplatzsatzung §5 (1) Gemeinde Bergkirchen, Breite von 2,40m möglich bei nur einer tangierten Längsseite

#### Wohnhaus mit zwei Einheiten

- Wohnen = 220,72 m<sup>2</sup> (WoFIV)
- Bürobereich = 34,99 m<sup>2</sup> (WoFIV)

#### Im Einzelhaus gilt gem. B-Plan 6.8:

- je Einheit bis 132,00 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze
- je Einheit über 132,00 m<sup>2</sup> = 3 Stellplätze

#### Ergebnis:

**5 Stellplätze** sind nachzuweisen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bergkirchen in der jeweils geltenden Fassung. Abweichend von der Stellplatzsatzung sind laut Bebauungsplan je Einzelhaus je Wohneinheit bis 132 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze und ab 132 m<sup>2</sup> drei Stellplätze nachzuweisen.

Für Büroräume ist je 20 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche 1 Stellplatz erforderlich.

Somit sind 5 Stellplätze nachzuweisen. Zwei Stellplätze werden vor der Garage nachgewiesen. Nach § 5 Abs. 9 der gemeindlichen Stellplatzsatzung wäre dies bei Einfamilienhäuser ausnahmsweise zulässig.

**Beschluss:**

Der Errichtung eines Wohngebäudes (Einfamilienhaus) mit Bürobereich mit einer Größe von 13,57 m x 9,57 m, E+I+D, Satteldach DN 35 Grad mit Keller und Garage mit einer Größe von 6,27 m x 5,99 m wird im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 67 Feldgeding, Steinfeldring zugestimmt.

Der beantragten Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 67, Feldgeding, Steinfeldring (Punkt 5.2 Haus-Typ B maximale Wandhöhe = 6,20 m ü. OKFFB EG) wird zugestimmt.

Der Befreiung zur Errichtung des Aufzuges außerhalb der Baugrenzen im Norden wird zugestimmt.

Der beantragten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach Art. 2 Abs. 3 Bay-BO (die für Gebäudeklasse 1 vorgegebene maximale Geschossfläche beträgt 400 m<sup>2</sup>) wird zugestimmt.

Die Stellplätze sind nach der gemeindliche Stellplatzsatzung nachzuweisen. Der Ausnahme der Stellplatzsatzung zur Errichtung von 2 Stellplätzen im Vorplatz der Garage wird nicht zugestimmt. Es ist ein geänderter Stellplatznachweis vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

**2.4. A24-004-01**

**Antragsteller: Kaiser Jens, Lise-Meitner-Str. 5, 82216 Gernlinden**  
**Bauvorhaben: Errichtung einer Gewerbehalle mit Waschplatz, Erweiterung best. Bürocontainer um 2. OG mit Außentreppe**  
**Bauort: Bergkirchen-GADA, Neuriesstr. 7**  
**Gemarkung: Bergkirchen Flur-Nr. 501/17**  
**Antrag: Genehmigungsfreistellungsverfahren vom 31.01.2024**

---

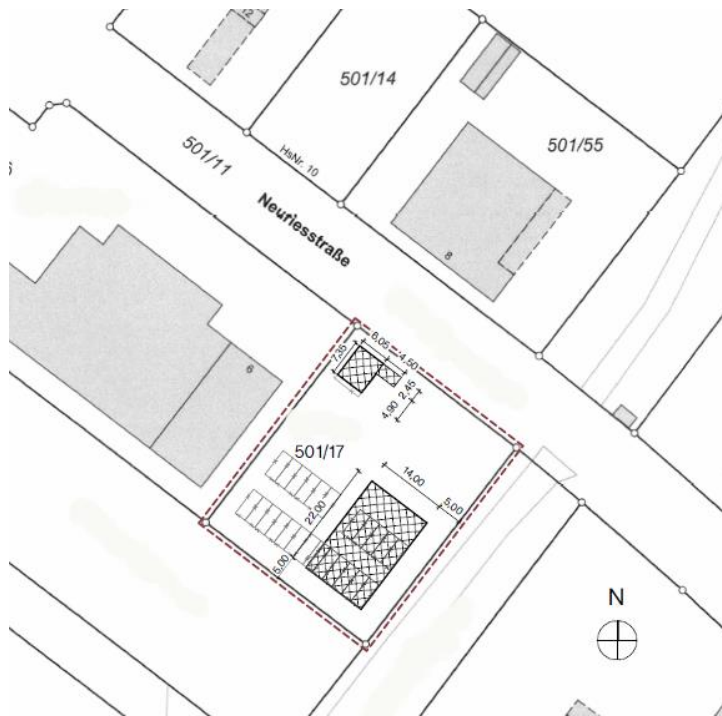


## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

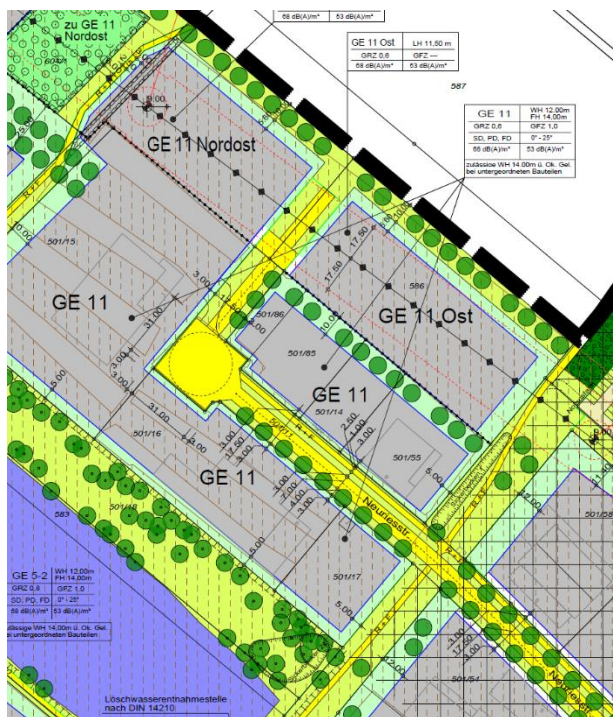
Seite: 25

### Sachverhalt:



Es ist beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 501/17 der Gemarkung Bergkirchen eine Gewerbehalle mit Waschplatz für den Speditionsbetrieb König & Kaiser GmbH (Büro und Werkstatt/Lagerhalle und Freifläche zur Einlagerung von Maschinen und Container sowie Stellfläche für LKW) zu errichten und die bestehenden Bürocontainer um eine weitere Etage (2. OG) mit Außentreppe zu erweitern.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 110, GADA.



Der Bauantrag wurde im Genehmigungsverfahren eingereicht. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt. Die Übereinstimmung der Bauvorlage mit den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes wurde durch die Unterschriften des Entwurfsverfassers und des Bauherrn bestätigt.

Die Zufahrt ist gesichert. Kanal- und Wasseranschluss ist vorhanden.

Eine Betriebsbeschreibung liegt dem Bauantrag bei.

Für das Bauvorhaben liegt eine Schalltechnische Untersuchung vom Ing. Büro Hentschel Consult vom Januar 2024 vor.

## 8 ZUSAMMENFASSUNG

Die König & Kaiser GmbH betreibt derzeit im Gewerbegebiet GADA 8 der Gemeinde Bergkirchen einen Speditionsbetrieb. Es ist geplant den Betrieb auf der Fl.Nr. 501/17, Gmkg. Bergkirchen zu erweitern. Im Zuge dessen soll eine Gewerbehalle mit außenliegenden Waschplatz und Lager errichtet und die Bürocontainer erweitert werden.

Der Betrieb beschäftigt nach dem Vorhaben weiterhin 7 Mitarbeiter und es wird wie bisher rund um die Uhr von Montag bis Sonntag 00:00 bis 24:00 Uhr gearbeitet (Notdienst). Der Speditionsbetrieb findet überwiegend tagsüber (06:00 – 22:00 Uhr) statt. Die Verladung erfolgt im Freien per Stapler. An einem Bürocontainer befindet sich ein Klimagerät, welches 24 Stunden in Betrieb ist. Die Gewerbehalle wird als Lager und Werkstatt (1-Mann-Betrieb) genutzt.

Das Vorhaben soll auf der Teilfläche GE 11 des Bebauungsplans Nr. 110 „GADA 8, Gewerbegebiet an der Amper / Autobahn A8 München – West“ der Gemeinde Bergkirchen (c) realisiert werden. In dem Bebauungsplan sind maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_w$  festgesetzt. Gewerbebetriebe, die sich in diesem Gebiet ansiedeln wollen oder eine Nutzungsänderung beantragen, müssen den Nachweis erbringen, dass diese von ihrem Betrieb, einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgrundstück, an den benachbarten Aufenthaltsräumen eingehalten werden. Des Weiteren ist innerhalb des Gewerbegebietes der Nachweis zu führen, dass an den umliegenden Immissionsorten der Immissionsrichtwert nach der TA Lärm [1] eingehalten wird.

Für den schalltechnischen Nachweis wurden 4 Immissionsorte (IO 1 bis IO 4) außerhalb und 3 Immissionsorte (IO A bis IO C) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 110 (c) herangezogen.

Gemäß den in Kapitel 6.2 beschriebenen Emissionsansätzen kommt die schalltechnische Untersuchung zu den folgenden Ergebnissen:

- Einhaltung der IFSP an Immissionsorten außerhalb des BP Nr. 110 (c)

Wie die Berechnungen in Abschnitt 7.1 zeigen, wird tagsüber und nachts der  $L_{IK}$  resultierend aus dem zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$  eingehalten. Die schalltechnischen Anforderungen werden erfüllt.

- Einhaltung der Immissionsrichtwerte an Immissionsorten an den benachbarten GE

In Abschnitt 7.2 zeigen die Berechnungen, dass der  $IRW_{GE}$  tagsüber und nachts eingehalten werden. An den Immissionsorten IO B und IO C wird der  $IRW_{GE}$  um mehr als 10 dB(A) unterschritten, sodass der Immissionsbeitrag außerhalb des Einwirkungsbereichs im Sinne der TA Lärm [1] liegt und vernachlässigbar ist.

Für IO A wird an der, dem Vorhaben zugewandten Südostfassade tagsüber und nachts der  $IRW_{GE}$  um bis zu 1 dB(A) unterschritten bzw. eingehalten. Da keine weiteren Betriebe unmittelbar schalltechnisch relevant auf die Südostfassade des Immissionsortes IO A einwirken, ist in der Gesamtbelastung mit keiner Überschreitung zu rechnen. An allen weiteren Fassaden wird der  $IRW_{GE}$  Tag / Nacht um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Die schalltechnische Irrelevanz gemäß TA Lärm [1] wird hier erfüllt.

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

Seite: 28

- Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm [1]

Eine Verletzung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm [1] kann aufgrund der Abstände und Gebietseinstufung ausgeschlossen werden.

- Verkehrszunahme nach Nr. 7.4 der TA Lärm [1]

Eine weitergehende Untersuchung zur Prüfung auf eine möglicherweise relevante Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch das Vorhaben waren nicht notwendig, da die nächsten Misch-, Allgemeinen und Reinen Wohngebiete mehr als 500 m vom Betriebsgrundstück entfernt liegen.

**Zusammenfassend ist festzustellen**, dass der Betrieb der König & Kaiser GmbH nach Erweiterung die schalltechnischen Anforderungen des BP Nr. 110 (c) weiterhin erfüllt.

Die abschließende Beurteilung der Ergebnisse obliegt der genehmigenden Behörde.

Gemäß der Genehmigungsfreistellung der Büro- und Lagercontainer vom 18.12.2020 AZ: A20-097-01 wurden insgesamt 12 Stellplätze gem. Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Die bestehenden Lager-Container werden rückgebaut. Für die bestehenden Bürocontainer mit 83,48 m<sup>2</sup> sind 4 Stellplätze im Bestand (je 20 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche 1 Stellplatz).

Neu:

Bürocontainer im 2. OG mit 41,74 m<sup>2</sup>

(je 20 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche 1 Stellplatz)

2 Stellplätze

Lager mit 60,97 m<sup>2</sup> (je 80 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche 1 Stellplatz)

1 Stellplatz

Werkstatt mit 267,94 m<sup>2</sup> (pro 40m<sup>2</sup> Nettonutzfläche 1 Stellplatz)

7 Stellplätze

Neu

10 Stellplätze

Bestand:

4 Stellplätze

Insgesamt:

14 Stellplätze

Auf dem Grundstück werden 14 Stellplätze nachgewiesen.

Mit dem Architekten und Herrn Gries wurde vereinbart, die Entwässerungspläne nachzureichen.

### **Beschluss:**

Der Errichtung einer Gewerbehalle mit Waschplatz und der Erweiterung der bestehenden Bürocontainer um eine weitere Etage (2. OG) auf dem Grundstück Fl.Nr. 501/17 der Gemarkung Bergkirchen im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 110 GADA wird im Baugenehmigungsverfahren zugestimmt. Die Entwässerungsplanung wird nachgereicht.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung (14 Stellplätze) und die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

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

Die Bauanträge 3.1 und 3.2 sind nach der Ladungsfrist bei der Gemeinde Bergkirchen eingegangen und die Tagesordnungspunkte konnten nicht geladen werden.

Da nicht alle Bauausschussmitglieder stimmberechtigt waren, können diese Punkte nicht behandelt werden. Herr Bürgermeister Axtner wird bevollmächtigt, die Anträge als laufende Angelegenheit zu behandeln und die Verwaltung wird beauftragt, die Bauanträge an die Bauaufsichtsbehörde weiterzuleiten. Die Bauanträge 3.1 und 3.2 sollen in der nächsten Bauausschusssitzung behandelt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	6
Nein:	0
Pers. beteiligt:	3

Herr Markus Schuster, Herr Josef Pfeil und Herr Johann Schallermayer nahmen an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

#### **3.1. A24-006-01**

**Antragsteller: Brummer Markus, Lusweg 3, 85232 Bergkirchen**

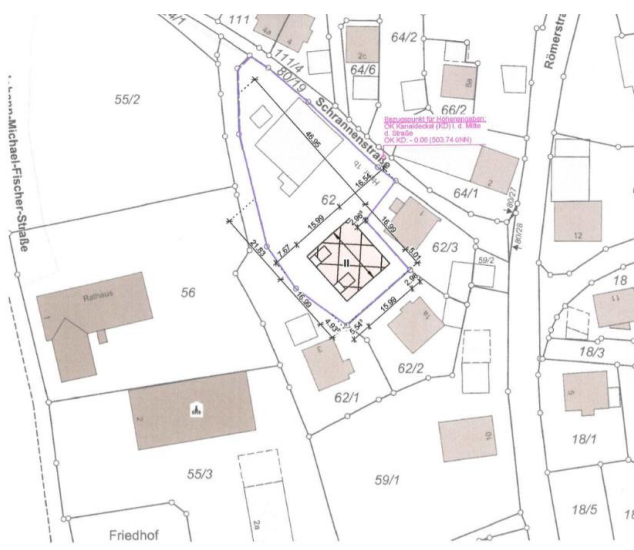
**Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines Rinderstalles zu einem Wohngebäude mit Räumen für einen Handwerksbetrieb im Erdgeschoss**

**Bauort: Bergkirchen, Schrankenstraße 1 b**

**Gemarkung: Bergkirchen Flur-Nr. 62**

**Antrag: Bauantrag vom 06.02.2024**

#### **Sachverhalt:**



## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

Seite: 30

Mit Antrag vom 02.02.2024 ist die Nutzungsänderung eines Rinderstalles mit einer Größe von 16,99 m x 15,99 m zu einem Wohngebäude mit 5 Wohnungen, sowie Räumen für einen Handwerksbetrieb im Erdgeschoss beantragt. Den Unterlagen liegt ein Abweichungsantrag von den Abstandsflächen nach Osten bei.

Es werden 5 Wohnungen, sowie ein Büro und eine Lagerfläche errichtet.

Wohnflächen	
WHG 1 / NE 1	53,18 m <sup>2</sup>
WHG 2 / NE 2	38,94 m <sup>2</sup>
WHG 3 / NE 3	43,81 m <sup>2</sup>
WHG 4 / NE 4	29,78 m <sup>2</sup>
WHG 5 / NE 5	60,14 m <sup>2</sup>
<b>WF gesamt:</b>	<b>225,84 m<sup>2</sup></b>

Gewerbliche Nutzflächen	
NE 6, Büro	16,43 m <sup>2</sup>
NE 6, Lagerfläche	128,18 m <sup>2</sup>
<b>NF gesamt:</b>	<b>144,61 m<sup>2</sup></b>



Das zu bebauende Grundstück liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist es zulässig, wenn sich das Gebäude und die beantragte Nutzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet Dorf ausgewiesen.

Die Zufahrt ist über die Schrankenstraße, sowie der Anschluss an Wasser- und Entwässerungsanlagen ist gesichert.

Es wird der Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen (gem. Art. 6 BayBO) zwischen dem bestehenden und dem auf Flur-Nr. 62/3 liegenden Wohngebäude gestellt.

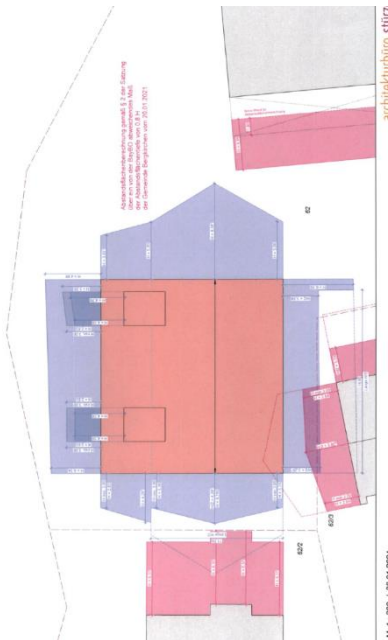
## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

Seite: 31

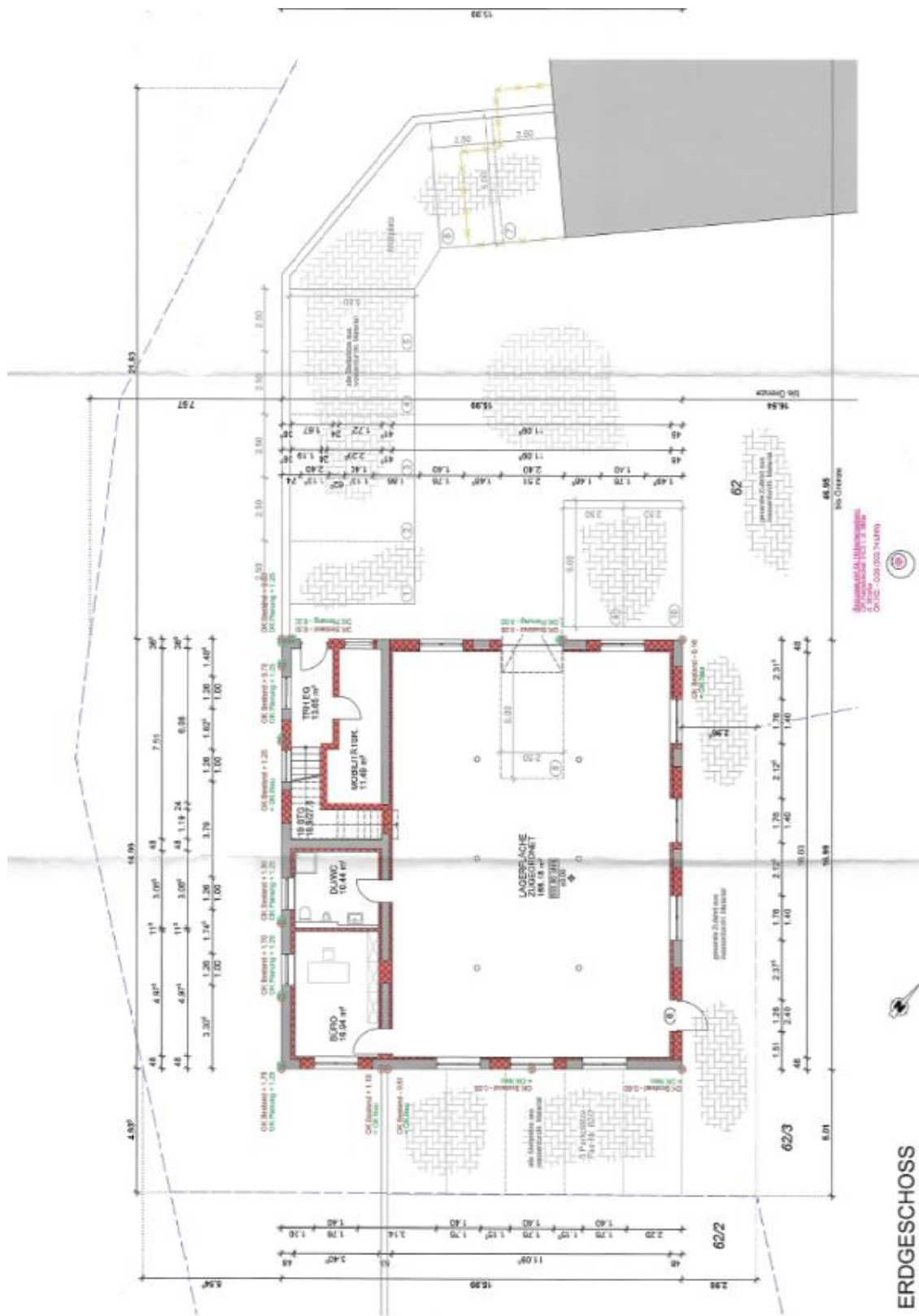
### Begründung:

Es handelt sich um eine Nutzungsänderung innerhalb eines genehmigten Bestandes. Die Abstandsflächen des bestehenden ehemaligen Rinderstalles überlappen sich, wie bereits bei der Genehmigung des Wohngebäudes auf der Flur-Nr. 62/3 auch schon, weiterhin. An der Stellung der Gebäude untereinander kann bestandsbedingt nichts geändert werden.



# Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024





## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

Seite: 33

Stellplatzbedarf gesamt	Stellplätze	
WHG 1	53,18 m <sup>2</sup>	2
WHG 2	38,94 m <sup>2</sup>	1
WHG 3	43,81 m <sup>2</sup>	1
WHG 4	29,78 m <sup>2</sup>	1
WHG 5	60,14 m <sup>2</sup>	2
NE 6	16,43 m <sup>2</sup>	1
	128,18 m <sup>2</sup>	2
<b>gesamt</b>		<b>10</b>

Dem Bauantrag liegt eine Betriebsbeschreibung bei, wonach ein Lager für Handwerksbetriebe wie etwa, Fliesenleger, Maler, Elektriker etc. mit Büro beabsichtigt ist. Die eigentlichen handwerklichen Arbeiten sollen beim jeweiligen Kunden auf der Baustelle stattfinden. Es werden 9 offene Stellplätze und ein Stellplatz im Gebäude beantragt. Für die Wohnnutzung sind 7 Stellplätze, für die Lagernutzung 2 Stellplätze und für das Büro 1 Stellplatz erforderlich. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

### Beschluss:

Der Nutzungsänderung eines Rinderstalles mit einer Größe von 16,99 m x 15,99 m zu einem Wohngebäude mit Räumen für einen Handwerksbetrieb im Erdgeschoss (Büro und Lager) wird im Innenbereich gem. § 34 BauGB zugestimmt.

Der beantragten Abweichung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO im Bestand (Überlappung bei der Fl.Nr. 62 und Fl.Nr. 62/3) wird zugestimmt.

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	7
Nein:	0
Pers. beteiligt:	2

Herr Markus Schuster und Herr Josef Pfeil haben an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

### 3.2. A24-007-01

**Antragsteller: Schallermayer Johann jun., Eichenweg 4, 85232**

**Günding**

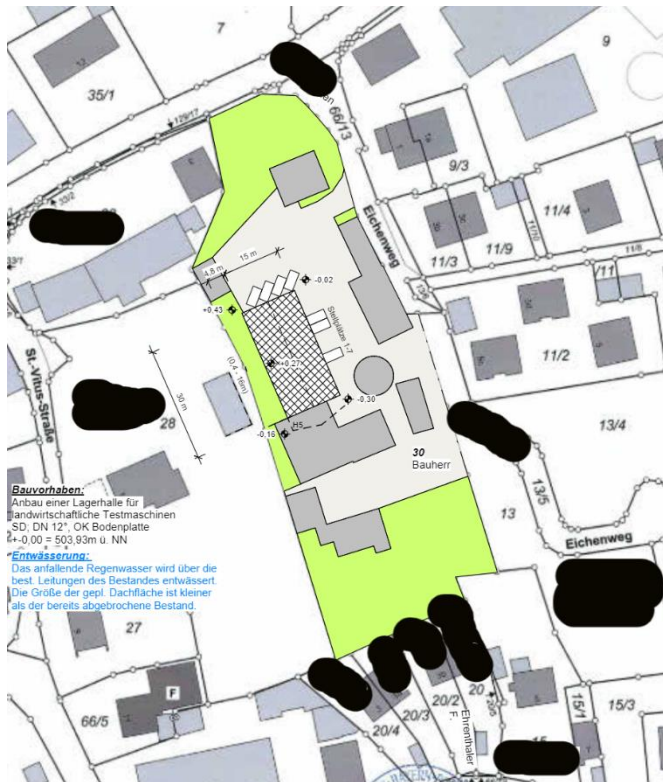
**Bauvorhaben: Anbau einer Lagerhalle für landwirtschaftliche Testmaschinen**

**Bauort: Günding, Eichenweg**

**Gemarkung: Günding Flur-Nr. 30**

**Antrag: Bauantrag vom 07.02.2024**

**Sachverhalt:**



Es ist beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 30 der Gemarkung Günding eine Lagerhalle für landwirtschaftliche Testmaschinen mit einer Größe von 30 m x 15 m an das bestehende Gebäude anzubauen. Auf dem Teil des Grundstücks stand bereits ein Stallgebäude aus dem Jahr 1974, dieses wurde bereits abgerissen. Nach Rücksprache mit dem Antragsteller sollen in der Halle gewerblich „landwirtschaftliche Gerätschaften und Traktoren zur Felderprobung“ abgestellt werden.



Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist es zulässig, wenn sich das Gebäude und die beantragte Nutzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

Seite: 35

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Zufahrt ist gesichert.

Kanal- und Wasseranschluss ist vorhanden.

Die Regenwasserkanalisation in Günding-Nord ist bereits an der Kapazitätsgrenze angelangt, diese wird sogar abschnittsweise überschritten. Im Bauantrag wird erläutert, dass das anfallende Regenwasser über die bestehenden Leitungen des Bestandes entwässert wird. Die Größe der geplanten Dachfläche ist kleiner als der bereits abgebrochene Bestand.

Der Bauherr wurde aufgefordert einen Entwässerungsplan für das gesamte Grundstück vorzulegen. Der Bauherr hat der Vorgehensweise am 09.11.2023 per E-Mail zugestimmt.

Auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 33 Gem. Günding ist ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorhanden.

Stellplatznachweis für die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus nördlicher Erweiterung (12 Stellplätze).



Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wären für die gewerbliche Lagernutzung 6 Stellplätze nachzuweisen.

Für das Bauvorhaben werden 7 Stellplätze nachgewiesen.

Am 19.10.2023 wurde der Anbau einer Lagerhalle für landwirtschaftliche Testmaschinen mit einer Größe von 30 m x 15 m beantragt und in der Bauausschusssitzung am 09.11.2023 folgender Beschluss gefasst.

### **Beschluss:**

*Dem Anbau einer Lagerhalle für landwirtschaftliche Testmaschinen mit einer Größe von 30,00 m x 15,00 m an das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 30 der Gemarkung Günding im Innenbereich gem. § 34 BauGB wird zugestimmt. Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird ein Gesamtkonzept vorgelegt.*

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

*Abstimmungsergebnis:*

<i>Anwesende:</i>	<i>8</i>
<i>Ja:</i>	<i>8</i>
<i>Nein:</i>	<i>0</i>
<i>Pers. beteiligt:</i>	<i>1</i>

*Das Gemeinderatsmitglied Herr Johann Schallermayer hat wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.*

Mit Bescheid vom 29.11.2023 BV230948 wurde der Bauantrag vom Landratsamt Dachau genehmigt.

Aufgrund eines externen Hinweises wurde der Bauantrag nochmal überprüft und festgestellt, dass die Abstandsflächen nicht richtig ermittelt wurden.

Mit Schreiben vom 21.12.2023 BV230948 wurde der Bauherr zur beabsichtigten Rücknahme der Baugenehmigung informiert.

Auszug des Schreibens:

*mit Bescheid vom 29.11.2023 wurde Ihnen die Baugenehmigung für das oben genannte Vorhaben unter Auflagen erteilt. Dabei sind wir fälschlicherweise davon ausgegangen, dass die angegebenen Abstandsflächen richtig ermittelt wurden und somit eingehalten werden.*

*Die nochmalige Überprüfung (aufgrund eines externen Hinweises) ergab, dass die Abstandsflächen des o.g. Vorhabens falsch ermittelt wurden und somit Ihr Vorhaben die nötigen Abstandsflächen nicht einhält.*

*Gem. § 2 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Bergkirchen beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.*

*In dem im Baugenehmigungsverfahren vorgelegten Abstandsflächenplan samt zugehörigen Berechnungen betragen die Abstandsflächen an allen Außenwänden lediglich 0,4 H und damit je 3,00 m bzw. an der nördlichen Außenwand am tiefsten Punkt 3,18 m.*

*Aufgrund der falsch ermittelten Abstandsflächen kann zudem nicht sichergestellt werden, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).*

*Wäre dies vor Erteilen der Baugenehmigung vom 29.11.2023 bekannt gewesen, hätte die Genehmigung nicht erteilt werden können. Nachdem damit eine wesentliche Genehmigungsvoraussetzung seinerzeit nicht vorlag, ist die Baugenehmigung rechtswidrig erteilt worden. Wir prüfen derzeit, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung zu heilen. Im Hinblick auf die bereits vorliegende Baubeginnsanzeige empfehlen wir Ihnen dringend, die Bauarbeiten noch nicht zu beginnen bzw. nicht fortzuführen.*

*Unabhängig davon prüfen wir auch, ob wir die bestandskräftige Baugenehmigung zurücknehmen und danach die weiteren Bauarbeiten einstellen. Rechtsgrundlage dafür wäre Art. 48 Abs.*

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

Seite: 37

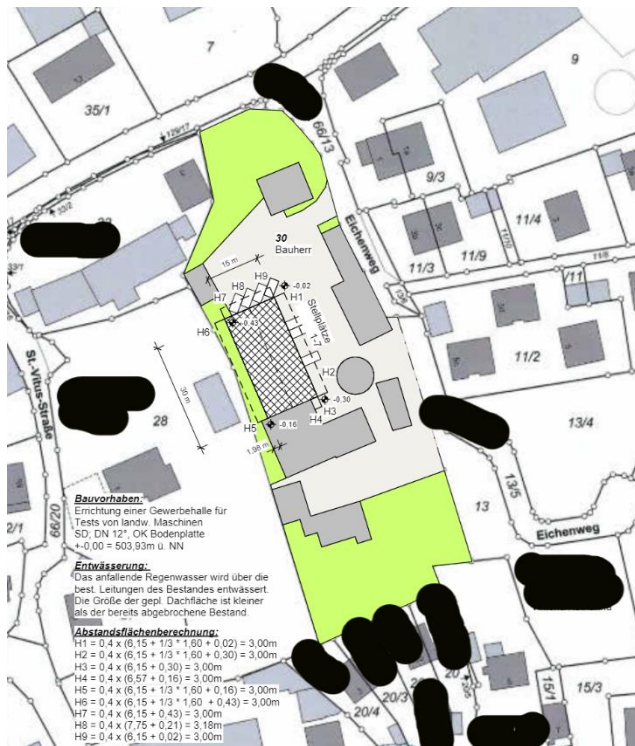
1 Satz 2 des Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetzes sowie Art. 75 Abs. 1 Satz der Bayer. Bauordnung. Dabei beabsichtigen wir auch, die sofortige Vollziehung des Bescheides anzuordnen.

Vor Erlass eines förmlichen Bescheides geben wir Ihnen hiermit nach Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG Gelegenheit, sich **bis zum 19.01.2024** zur Sachlage zu äußern.

Hinweis:

x Die Gemeinde Bergkirchen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

x Die Firma Wolf System GmbH erhält einen Abdruck dieses Schreibens.



Es fand ein Termin im Landratsamt statt mit dem Ergebnis, dass ein neuer Bauantrag gestellt werden soll.

Damit die Abstandsflächen eingehalten werden können, wurde das Gebäude nach Osten verschoben.

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.

### Beschluss:

Dem Anbau einer Lagerhalle für landwirtschaftliche Testmaschinen mit einer Größe von 30 m x 15 m an das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 30 der Gemarkung Günding wird im Innenbereich gem. § 34 BauGB zugestimmt. Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird ein Gesamtkonzept vorgelegt.

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

Seite: 38

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.

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	8
Nein:	0
Pers. beteiligt:	1

Herr Johann Schallermayer hat an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

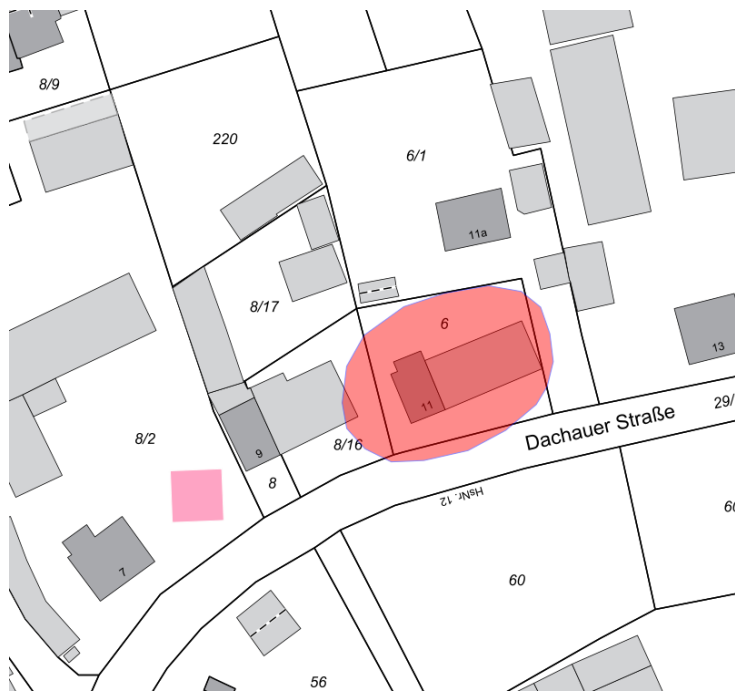
## 4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden

### 4.1. Antrag auf Erteilung der denkmalrechtlichen Grabungserlaubnis, Fl.Nr. 8/16 Gemarkung Feldgeding

#### Sachverhalt:

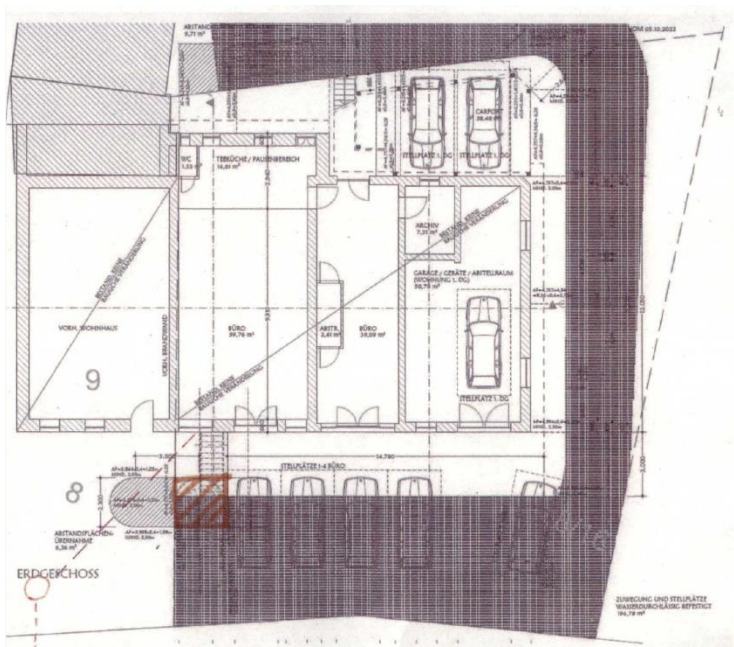


Für das Grundstück Fl.Nr. 8/16 der Gemarkung Feldgeding wurde ein Antrag auf Erteilung der denkmalrechtlichen Grabungserlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) gestellt.



Der Antragsteller beabsichtigt folgende Bodeneingriffe:

Es wird ein Stich vom vorderen linken Eck zum Abwasserschaft beim Nachbarhaus mit der Nr. 9 gegraben. Dieser Grund wurde allerdings schon ausgehoben und ist kein gewachsener Mutterboden mehr. Alle restlichen Anschlüsse sind bereits vorhanden oder jegliche Fundamente auf bereits betonierten oder bearbeiteten Böden.



Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt.

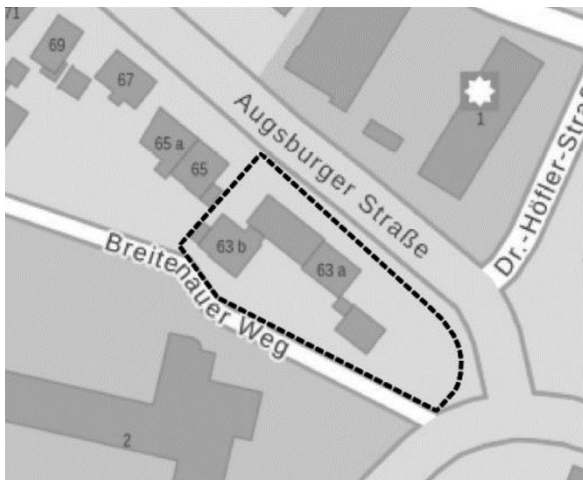
## 5. Stadt Dachau - Vorhabenbezogener Bebauungsplan BP 181/21 "Seniorenwohnanlage Augsburgener Straße", Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB

### Sachverhalt:

Mit Email vom 18.01.2024 wurde die Gemeinde Bergkirchen als Träger öffentlicher Belange und Behörde von der großen Kreisstadt Dachau zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 181/21 „Seniorenwohnanlage Augsburgener Straße“ gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich von Dachau an der Augsburgener Straße. Es wird an der Nord-Ost Seite durch die Kreuzung Augsburgener Straße mit dem Bürgermeister-Zauner-Ring sowie im Westen durch das angrenzende Flurstück Nr. 596 begrenzt. Südlich des Planungsgebiets liegt das Finanzamt und nördlich die Polizeiinspektion. Im Westen grenzen Wohnhäuser an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Flurnummern 597 und 597/1. Das Flurstück FINr. 597 ist in privatem Eigentum, das Flurstück FINr. 597/1 ist im Besitz der Stadt Dachau. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,24 ha.





## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

Seite: 41



Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 24.01.2024 bis einschließlich 26.02.2024.

Der Vorhabenträger „Senior Living Dachau GmbH“ beabsichtigt an der Augsburgener Straße auf dem Flurstück Nr. 597 den Neubau einer Seniorenwohnanlage mit Tiefgarage. Für das Vorhaben liegt bereits eine konkrete Planung vor.

Auf Antrag der Vorhabenträgerin soll für das genannte Flurstück ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Zur Sicherung des dort vorhandenen Baumbestands wird das östlich angrenzende Flurstück mit der Nr. 597/1 mit in den Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgenommen.

### **Beschluss:**

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 181/21 „Seniorenwohnanlage Augsburgener Straße“ der großen Kreisstadt Dachau bestehen weder Bedenken noch Einwände.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 08.02.2024

Seite: 42

---

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

---

In diesem TOP wurden keine Themen behandelt.

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