

Gemeinde Bergkirchen

Landkreis Dachau



Niederschrift über die öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses Nr. 2025/BA/008

am 31.07.2025 im Sitzungssaal, im Rathaus der Gemeinde Bergkirchen

Öffentlicher Teil

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren:

Axtner, Robert Erster Bürgermeister

Groß, MdL, Johann

Haas, Stefan

Heitmeier, Thomas Josef

Hundt zu Lauterbach, Georg Graf von, Dr.

Märkl jun., Josef

Pfeil jun., Josef

Schallermayer, Johann

Schuster, Markus

Nichtanwesend waren:

Weitere Anwesende:

15 Zuschauer/Innen

Gegen die vorgeschlagene Tagesordnung gibt es keine Einwände.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 31.07.2025

Seite: 2

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 01.07.2025
2. Bauanträge/Bauvoranfragen
 - 2.1. Dachaufstockung eines best. Wohnhauses mit Gauben und Balkon, Erweiterung Balkon im 1. OG und Anbau eines Zweifamilienhauses, Bauort: Fichtenstr. 2, Lauterbach, Fl.Nr. 109/6, Gemarkung Lauterbach
 - 2.2. Anbau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Bauort: Samstr., Deutenhausen, Fl.Nr. 486/1, Gemarkung Eisoltzried
 - 2.3. Errichtung eines genossenschaftlichen Mehrfamilienhauses mit 10 bis max. 12 Wohneinheiten, Bauort: Schreinerstraße, Feldgeding Fl.Nr. 387/31 Gemarkung Feldgeding
 - 2.4. Ausbau des Dachgeschosses eines best. Wohnhauses zu 2 WE und Anbau eines externen Treppenhauses, Bauort: Breitenau 3, Breitenau, Fl.Nr. 1431, Gemarkung Oberbachern
 - 2.5. Neubau eines Stroh- und Schweinemaststalles, Bauort: Münchner Str., Gröbenried, Fl.Nr. 1599, Gemarkung Günding
 - 2.6. Bau einer Terrasse mit Überdachung und Vordach, Bauort: Nelkenweg 7, Unterbachern, Fl.Nr. 1198/54, Gemarkung Oberbachern
 - 2.7. Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Kartoffeln, Bauort: Ascherbachweg 4, Neuhimmelreich, Fl.Nr. 826/2, Gemarkung Günding
3. Nicht fristgerecht eingegangene Bauanträge/Bauvoranfragen
 - 3.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplätzen, Bauort: Poitstr. 10, Günding, Fl.Nr. 683/21, Gemarkung Günding
4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden
5. Neuauflistung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Dachau, Beteiligung als Behörde und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 31.07.2025

Seite: 3

-
6. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nördlich der äußeren Münchener Str. Nr. 2, 1. Änderung" der Gemeinde Schwabhausen, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 7. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nördlich der äußeren Münchener Str. Nr. 3, 2. Änderung" der Gemeinde Schwabhausen, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 8. Windpark Dachau - Fachbehörden- und Gemeindebeteiligung; Genehmigungsantrag nach §§ 4, 19 BlmSchG für 5 WEA
 9. Information über die Verlängerung der Aufsuchungserlaubnis von Erdwärme zu gewerblichen Zwecken Karlsfeld Ost
 10. Vortrag Vorsitzender und Anfragen der BA-Mitglieder (Verschiedenes)

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 31.07.2025

Seite: 4

Sitzungsgegenstände:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 01.07.2025

Abstimmungsergebnis:

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

2. Bauanträge/Bauvoranfragen

2.1. Dachaufstockung eines best. Wohnhauses mit Gauben und Balkon, Erweiterung Balkon im 1. OG und Anbau eines Zweifamilienhauses, Bauort: Fichtenstr. 2, Lauterbach, Fl.Nr. 109/6, Gemarkung Lauterbach

Beschluss:

Der Dachaufstockung des bestehenden Wohnhauses, Änderung der Dachneigung (anstatt mit 35 Grad mit 27 Grad nördlich und 30 Grad südlich), Einbau von Gauben und Erweiterung eines bestehenden Balkons im 1. OG mit gleichzeitigem Anbau eines Zweifamilienhauses mit einer Größe von 12,18 m x 9,06 m, E+I+D, Satteldach Dachneigung nördlich 30 Grad und südlich 35 Grad auf dem Grundstück Fl.Nr. 109/6 der Gemarkung Lauterbach wird im Innenbereich gem. § 34 BauGB nicht zugestimmt.

Hinweis:

Der Dachaufstockung des bestehenden Wohnhauses, Änderung der Dachneigung (anstatt mit 35 Grad mit 27 Grad nördlich und 30 Grad südlich), Einbau von Gauben und Erweiterung eines bestehenden Balkons im 1. OG auf dem Grundstück Fl.Nr. 109/6 der Gemarkung Lauterbach im Innenbereich gem. § 34 BauGB würde zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

**2.2. Anbau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Bauort:
Samstr., Deutenhausen, Fl.Nr. 486/1, Gemarkung Eisolzried**

Beschluss:

Dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides vom 26.09.2022 zum Anbau eines Einfamilienhauses mit einer Größe 10 m x 6,50 m, E+I+D, Walmdach 35 Grad Dachneigung des Hauptbaukörpers, Wandhöhe wie Bestand 6,50 m mit Anbau Erker mit Flachdach 7 m x 2,50 m, Wandhöhe 3,30 m mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 486/1 der Gemarkung Eisolzried im Innenbereich nach § 34 BauGB wird zugestimmt.

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

Abstimmungsergebnis:

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

2.3. Errichtung eines genossenschaftlichen Mehrfamilienhauses mit 10 bis max. 12 Wohneinheiten, Bauort: Schreinerstraße, Feldgeding Fl.Nr. 387/31 Gemarkung Feldgeding

Beschluss:

Der Errichtung eines genossenschaftlichen Wohnhauses mit einer Grundfläche von 288 m² mit 10 bis max. 12 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 387/31 der Gemarkung Feldgeding wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 Feldgeding zugestimmt.

Den Befreiungen zur Errichtung eines genossenschaftlichen Mehrfamilienhauses mit einer Grundfläche von 288 m² und 10 bis max. 12 Wohneinheiten, sowie Ausführung des Terrassen geschosses als Vollgeschoss und Erhöhung der Wandhöhe um 15 cm wird nach § 31 Abs. 3 BauGB zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 31.07.2025

Seite: 6

2.4. Ausbau des Dachgeschosses eines best. Wohnhauses zu 2 WE und Anbau eines externen Treppenhauses, Bauort: Breitenau 3, Breitenau, Fl.Nr. 1431, Gemarkung Oberbachern

Beschluss:

Dem Umbau des Dachgeschosses des bestehenden Wohnhauses zu zwei Wohneinheiten und dem Anbau eines externen Treppenhauses wird im Außenbereich gem. § 35 BauGB zugestimmt.

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

Abstimmungsergebnis:

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

2.5. Neubau eines Stroh- und Schweinemaststalles, Bauort: Münchner Str., Gröbenried, Fl.Nr. 1599, Gemarkung Günding

Beschluss:

a) Dem Neubau eines Stroh- und Schweinemaststalls wird im Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch zugestimmt, wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Das Amt für Landwirtschaft ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Gemeinde Bergkirchen ist von der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu informieren.

Das Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche und an der Wasserversorgung an.

Das Grundstück ist entweder rechtlich oder tatsächlich mit der Fl.Nr. 1598 oder 1601 jeweils der Gemarkung Günding zu vereinigen oder entsprechende Dienstbarkeiten sowie beschränkt persönliche Dienstbarkeit sind der Gemeinde vorzulegen.

Die Löschwassermenge kann seitens der Gemeinde nicht errechnet werden. Ein Löschwasser-nachweis ist vorzulegen.

In einer Entfernung von ca. 200m und 90 m ist jeweils ein Unterflurhydrant.

Für die Löschwasserversorgung ist lediglich der Grundschatz von 48 m³/h für eine Löschezeit von 2 Stunden auf 1,5 bar gewährleistet.

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.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 31.07.2025

Seite: 7

Abstimmungsergebnis:

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

2.6. Bau einer Terrasse mit Überdachung und Vordach, Bauort: Nellenweg 7, Unterbachern, Fl.Nr. 1198/54, Gemarkung Oberbachern

Beschluss:

Der isolierten Befreiung zur Errichtung einer genehmigungsfreien Terrasse mit Überdachung mit einer Größe von 6,40 m x 3,48 m außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sowie der Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 20,84 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 1198/54 der Gemarkung Oberbachern wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63, Längenmoosstraße, Unterbachern zugestimmt.

Der isolierten Befreiung zur Errichtung eines genehmigungsfreien Vordachs mit einer Größe von 2 m x 1,40 m außerhalb des Bauraums auf dem Grundstück Fl.Nr. 1198/54 der Gemarkung Oberbachern wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63, Längenmoosstraße, Unterbachern zugestimmt.

Im Bescheid ist folgendes aufzunehmen:

Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (insbesondere Brandschutz und Abstandsflächenrecht) an die baulichen Anlagen gestellt werden (Art. 55 Abs. 2 BayBO).

Die Überprüfung der Abstandsflächen obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Inwieweit eine Abweichung der Abstandsflächen erforderlich ist, bleibt der Prüfung der Bauaufsichtsbehörde vorbehalten und sollte vor Baubeginn abgeklärt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

2.7. Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Kartoffeln, Bauort: Ascherbachweg 4, Neuhimmelreich, Fl.Nr. 826/2, Gemarkung Günding

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 31.07.2025

Seite: 8

Beschluss:

Dem Bauantrag zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Kartoffeln auf dem Grundstück Fl.Nr. 826/2 der Gemarkung Günding wird im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zugestimmt, wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Das Amt für Landwirtschaft ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Gemeinde Bergkirchen ist von der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu informieren.

Einer Abweichung der Abstandsflächen wird zugestimmt.

Die Löschwassermenge kann seitens der Gemeinde nicht errechnet werden. Ein Löschwasser-nachweis ist vorzulegen.

Für die Löschwasserversorgung ist lediglich der Grundschatz gewährleistet. Für die Löschwasserversorgung können bei diesem Leitungsabschnitt im Regelfall (ohne Störungen oder Be-triebsänderungen) 48 m³/h entnommen werden.

Diese Menge bezieht sich auf die Entnahmestelle (Unterflurhydrant), der Versorgungsdruck kann dabei bis auf 1,5 bar absinken.

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.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Nicht fristgerecht eingegangene Bauanträge/Bauvoranfragen

Abstimmungsergebnis:

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

3.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplätzen, Bauort: Poitstr. 10, Günding, Fl.Nr. 683/21, Gemarkung Günding

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 31.07.2025

Seite: 9

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung mit einer Größe von 16 m x 9,75 m, E+I+D, DN 36 Grad mit Doppelgarage mit einer Größe von 9 m x 6,54 im nördlichen Bereich und 5,02 Breite im südlichen Bereich und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 683/21 Gemarkung Günding im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 38 a „Günding am Bulachgraben“ wird zugestimmt.

Der beantragten Befreiung zur Errichtung des Wohngebäudes außerhalb des Bauraums um ca. 76 m² wird zugestimmt.

Einer Bauweise E+I+D und der Befreiung wird zugestimmt.

Einer Wandhöhe von 6,46 m, Firsthöhe 10 m und Dachneigung 36 Grad wird unter Einhaltung der gemeindlichen Abstandsflächen zugestimmt. Einer Befreiung vom Bebauungsplan wird zugestimmt.

Der Anordnung der Grenzgarage unter Beachtung Art. 6 Abs. 7 BayBO wird zugestimmt.

Die bestehende Grundstückszufahrt als Zufahrt zur Grenzgarage kann weiter genutzt werden.

Der Anordnung der Kfz-Stellplätze 3 und 4 mit neuer Zufahrt zum Baugrundstück wie in den Plänen dargestellt wird zugestimmt.

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

Abstimmungsergebnis:

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

4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden

5. Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Dachau, Beteiligung als Behörde und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Dachau und erhebt weder Einwände noch Bedenken.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 31.07.2025

Seite: 10

Abstimmungsergebnis:

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

-
- 6. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nördlich der äußeren Münchener Str. Nr. 2, 1. Änderung" der Gemeinde Schwabhausen, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
-

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die 1. Bebauungsplan-Änderung Gewerbegebiet Schwabhausen „Nördlich der äußeren Münchener Straße Nr. 2“ zur Kenntnis und erhebt weder Einwände noch Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

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

-
- 7. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nördlich der äußeren Münchener Str. Nr. 3, 2. Änderung" der Gemeinde Schwabhausen, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
-

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die 2. Bebauungsplan-Änderung Gewerbegebiet Schwabhausen „Nördlich der äußeren Münchener Straße Nr. 3“ zur Kenntnis und erhebt weder Einwände noch Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

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

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 31.07.2025

Seite: 11

8. Windpark Dachau - Fachbehörden- und Gemeindebeteiligung; Genehmigungsantrag nach §§ 4, 19 BImSchG für 5 WEA

Beschluss:

Zur Errichtung der Windkraftanlagen an den Standorten DAH-14 (Fl.Nr. 733 Gemarkung Sulzemoos), DAH-15 (Fl.Nr. 873 Gemarkung Sulzemoos), DAH- 16 (Fl.Nr. 681 Gemarkung Oberroth) und DAH-17 (Fl.Nr. 879 Gemarkung Sulzemoos) Waldgebiet Kammerholz, östlich von Sulzemoos, der Standort DAH-18 (Fl.Nr. 553 Gemarkung Schwabhausen) Kaltenbrunnerholz nördlich von Schwabhausen werden keine Einwände und Bedenken erhoben.

Abstimmungsergebnis:

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

9. Information über die Verlängerung der Aufsuchungserlaubnis von Erdärme zu gewerblichen Zwecken Karlsfeld Ost

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Bescheid vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 16.07.2025 AZ: StMWi-FstB-8114a/7420/22 wurde die bergerechtliche Erlaubnis „Karlsfeld Ost“ zur Aufsuchung von Erdärme zu gewerblichen Zwecken bis 31.07.2028 zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

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

10. 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