



Niederschrift über die öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses Nr. 2025/BA/011

am 13.11.2025 im Aufenthaltsraum (2. OG), im Rathaus der Gemeinde Bergkirchen

Öffentlicher Teil

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren:

Axtner, Robert Erster Bürgermeister

Fritz, Bernhard

Vertretung für Gemeinderatsmitglied Groß,
MdL, Johann

Haas, Stefan

Heitmeier, Franz

Vertretung für Gemeinderatsmitglied Heit-
meier Thomas Josef

Hundt zu Lautterbach, Georg Graf von, Dr.

Märkl jun., Josef

Pfeil jun., Josef

Schallermayer, Johann

Schuster, Markus

Nichtanwesend waren:

Groß, MdL, Johann

entschuldigt, Vertretung durch Gemeinde-
ratsmitglied Fritz Bernhard

Heitmeier, Thomas Josef

entschuldigt, Vertretung durch Gemeinde-
ratsmitglied Heitmeier Franz

Weitere Anwesende:

5 Zuschauer/Innen

Gegen die vorgeschlagene Tagesordnung gibt es keine Einwände.

Die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses ist gegeben und wurde festgestellt.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 13.11.2025

Seite: 2

Vorsitzender: Robert Axtner

Schriftführer/in: Christine Ramsteiner

Beginn: 18:30 Uhr

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 14.10.2025
2. Bauanträge/Bauvoranfragen
 - 2.1. Errichtung landwirtschaftl. Halle mit Lager- u. Maschinenplatz, Kühlhäusern, Erdlagerung, Waschhaus für Gärtnerei, Bauort: Weinbreite 9, Unterbachern, Fl.Nr. 1204, Gemarkung Oberbachern
 - 2.2. Änderung der Werbeanlage, Bauort: Apothekerstr. 2, Bergkirchen-GADA, Fl.Nr. 501/8, Gemarkung Bergkirchen
 - 2.3. Errichtung einer Doppelhaushälfte, Bauort: Prieler Str. , Lauterbach, Fl.Nr. 52/19, Gemarkung Lauterbach
 - 2.4. Errichtung einer Doppelhaushälfte, Bauort: Prieler Str., Lauterbach, Fl.Nr. 52/2, Gemarkung Lauterbach
 - 2.5. Nutzungsänderung im Bereich der ehem. NE0/1, NE0/2, NE1/4, 1/5, 2/1,2/2,2/3, 2/4, 2/5, Anbau Vordach, Bauort: Dieselstr. 15, Günding, Fl.Nr. 430/5, Gemarkung Günding
3. Nicht fristgerecht eingereichte Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 3.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Bauort: Schreinerstraße, Feldgeding, Fl.Nrn. 387/23 und 387/24 Gemarkung Feldgeding
4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden
5. Bebauungsplan Orthofen "Wirtsgarten" - 1. Änderung der Gemeinde Sulzemoos, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. §
6. Vortrag Vorsitzender und Anfragen der BA-Mitglieder (Verschiedenes)

Sitzungsgegenstände:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 14.10.2025

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Inhalt der Niederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) am 14.10.2025 und genehmigt diese vollinhaltlich.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Bauanträge/Bauvoranfragen

2.1. Errichtung landwirtschaftl. Halle mit Lager- u. Maschinenplatz, Kühlhäusern, Erdlagerung, Waschhaus für Gärtnerei, Bauort: Weinbreite 9, Unterbachern, Fl.Nr. 1204, Gemarkung Oberbachern

Beschluss:

Der Tektur zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle mit Lager- und Maschinenplatz, Kühlhäusern, Erd-, Humus- und Torflagerung, sowie Waschhaus für den Gartenbau mit folgenden Änderungen:

1. Baukörper ca. 3,00 Meter nach Norden verschoben
2. Bodenplatte zu anstehendem Gelände erhöht
3. Vordach vergrößert
4. Firsthöhe reduziert
5. Decke ü. OG teilweise entfernt - Empore
6. Giebelfenster West neu

auf dem Grundstück Fl.Nr. 1204 der Gemarkung Oberbachern wird im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch zugestimmt.

Eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden auf 1,5 bar ist gewährleistet.

Die Abstandsflächen sind 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.

Abstimmungsergebnis:

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

2.2. Änderung der Werbeanlage, Bauort: Apothekerstr. 2, Bergkirchen-GADA, Fl.Nr. 501/8, Gemarkung Bergkirchen

Beschluss:

Der Umpositionierung einer vorhandenen Werbeanlage von der Süd-West-Fassade an die Süd-West-Fassade des Neubaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 501/8 der Gemarkung Bergkirchen wird im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 110, Gewerbegebiet Bergkirchen GADA 8 zugestimmt.

Die Autobahndirektion ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

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

2.3. Errichtung einer Doppelhaushälfte, Bauort: Prieler Str. , Lauterbach, Fl.Nr. 52/19, Gemarkung Lauterbach

Beschluss:

Der Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer Größe von 11,22 m x 7,35 m, E+I+D, Satteldach 25 Grad und einer Garage mit einer Größe von 6 m x 3 m, FD auf dem Grundstück Fl.Nr. 52/19 der Gemarkung Lauterbach wird im Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch zugestimmt.

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

Das Grundstück liegt an der Kreisstraße und bedarf einer Ausnahmegenehmigung der Kreisstraßenverwaltung von der Anbauverbotszone gem. Art. 24 Abs. 1 BayStrWG. Die Kreisstraßenverwaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Einem Rückwärtsausfahren vom Grundstück Fl.Nr. 52/19 der Gemarkung Lauterbach in die Prieler Straße sollte wegen Beeinträchtigung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs vermieden werden.

Abstimmungsergebnis:

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

2.4. Errichtung einer Doppelhaushälfte, Bauort: Prieler Str., Lauterbach, Fl.Nr. 52/2, Gemarkung Lauterbach

Beschluss:

Der Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer Größe von 11,22 m x 7,35 m, E+I+D, Satteldach 25 Grad und einer Garage mit einer Größe von 6 m x 3 m, FD auf dem Grundstück Fl.Nr. 52/2 der Gemarkung Lauterbach wird im Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch zugestimmt.

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

Das Grundstück liegt an der Kreisstraße und bedarf einer Ausnahmegenehmigung der Kreisstraßenverwaltung von der Anbauverbotszone gem. Art. 24 Abs. 1 BayStrWG. Die Kreisstraßenverwaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Einem Rückwärtsausfahren vom Grundstück Fl.Nr. 52/2 der Gemarkung Lauterbach in die Prieler Straße sollte wegen Beeinträchtigung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs vermieden werden.

Abstimmungsergebnis:

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

2.5. Nutzungsänderung im Bereich der ehem. NE0/1, NE0/2, NE1/4, 1/5, 2/1,2/2,2/3, 2/4, 2/5, Anbau Vordach, Bauort: Dieselstr. 15, Günding, Fl.Nr. 430/5, Gemarkung Günding

Beschluss:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung der ehemaligen Nutzungseinheiten NE0/1, NE0/2, NE1/4, 1/5, 2/1,2/2,2/3, 2/4, 2/5 innerhalb des Produktions- und Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 430/5 der Gemarkung Günding im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71, Erweiterung Gewerbegebiet West Günding wird zugestimmt. Im Erdgeschossgrundriss werden 115 Stellplätze dargestellt. Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Stellplatzberechnung:

EG	21 Stellplätze
1. OG	36 Stellplätze
2. OG	29 Stellplätze
Gesamt:	86 Stellplätze

Dem Anbau eines Vordaches mit einer Größe 6 m x 12 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 430/5 der Gemarkung Günding im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71, Erweiterung Gewerbegebiet West Günding wird zugestimmt.

Der beantragten Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 71 Erweiterung Gewerbegebiet West Günding der Überschreitung der Baugrenze durch das Vordach im nördlichen Bereich mit einer Tiefe von 1 m bis 2,40 m und einer Breite von 12 m, also einer Fläche von ca. 21 m² zur Lagernutzung wird zugestimmt.

Einer Befreiung vom Erfordernis eines schalltechnischen Gutachtens gem. Festsetzung Nr. 8 c) des Bebauungsplans Nr. 71, West Günding wird vorsorglich zugestimmt.

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Nicht fristgerecht eingereichte Bauvoranfragen/Bauanträge

Abstimmungsergebnis:

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

3.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Bauort: Schreinerstraße, Feldgeding, Fl.Nrn. 387/23 und 387/24 Gemarkung Feldgeding

Beschluss:

Der Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Größe von 12,37 m x 9,87 m, E+I+D, Satteldach Dachneigung 35 Grad mit Doppelgarage mit einer Größe von 6 m x 5,55 m, Satteldach Dachneigung 35 Grad auf den Grundstücken Fl.Nrn. 387/23 und 387/24 der Gemarkung Feldgeding wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67, Feldgeding, Steinfeldring im Genehmigungsverfahren zugestimmt.

Im Schreiben der Gemeinde nach Art. 58 Abs. 3 BayBO sind folgende Punkte aufzunehmen:

Die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 387/23 und 387/24 der Gemarkung Feldgeding sind rechtlich bzw. tatsächlich zu vereinigen. Ein entsprechender Nachweis ist der Gemeinde vor Baubeginn vorzulegen.

Auf dem Baugrundstück sind gem. Festsetzung Nr. 6.8 drei Stellplätze nachzuweisen.

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Die Ortsrandeingrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes auszuführen. Die Bepflanzungen sind in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Zudem ist ein Hinweis auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 DSchG für Bodeneingriffe aller Art aufzunehmen (vgl. Hinweis Nr. 18 des Bebauungsplanes).

Abstimmungsergebnis:

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

4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden

5. Bebauungsplan Orthofen "Wirtsgarten" - 1. Änderung der Gemeinde Sulzemoos, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. §

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom Bebauungsplan Orthofen „Wirtsgarten“, 1. Änderung der Gemeinde Sulzemoos und erhebt weder Einwände noch Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
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