



---

## Niederschrift über die öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses Nr. 2025/BA/012

am 11.12.2025 Aufenthaltsraum (2. OG), im Rathaus der Gemeinde Bergkirchen

### Öffentlicher Teil

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

#### Anwesend waren:

Groß, MdL, Johann

Haas, Stefan

Pfeil jun., Josef

Schallermayer, Johann

Wagner, Dagmar

Vertretung für Herrn Ersten Bürgermeister  
Axtner Robert

#### Nichtanwesend waren:

Axtner, Robert Erster Bürgermeister

Vertretung durch Zweite Bürgermeisterin  
Frau Wagner Dagmar

Burgmair, Martin

entschuldigt

Heitmeier, Thomas Josef

entschuldigt

Hundt zu Lautterbach, Georg Graf von, Dr.

entschuldigt

Landry, Wilfred, Dr.

entschuldigt

Märkl jun., Josef

entschuldigt

Schuster, Markus

entschuldigt

Gegen die vorgeschlagene Tagesordnung gibt es keine Einwände.  
Die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender:

Schriftführer/in: Christine Ramsteiner

Beginn: 18:30 Uhr

---

## **TAGESORDNUNG**

### **Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 13.11.2025
2. Bauanträge/Bauvoranfragen
  - 2.1. Neubau eines Wohnhauses, Bauort: Mühlstraße, Bergkirchen, Fl.Nr. 905/3 Gemarkung Bergkirchen
  - 2.2. Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle, Bauort: Dorfstraße, Oberbachern, Fl.Nr. 353 Gemarkung Oberbachern
  - 2.3. Neubau eines Einfamilienhauses, Bauort: Weiherstraße, Lauterbach, Fl.Nr. 1/4 Gemarkung Lauterbach
  - 2.4. Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Bauort: Ortsstraße, Kreuzholzhausen, Fl.Nr. 37/5 Gemarkung Kreuzholzhausen
  - 2.5. Errichtung eines Einzelhauses mit Garagen, Bauort: Blumenstraße, Deutenhausen, Fl.Nr. 473 Gemarkung Eisolzried
3. nicht fristgerecht eingegangene Bauanträge/Bauvoranfragen
  - 3.1. Vergrößerung des bestehenden mehrgeschossigen Wintergartenanbaus, Bauort: Maisachweg 1, Günding, Fl.Nr.
4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden
5. Bebauungsplan Nr. 107 "östlich der Bajuwarenstraße, südlich der Schleißheimer Straße, westlich des Saubaches der Gemeinde Karlsfeld, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
6. Vortrag Vorsitzender und Anfragen der BA-Mitglieder (Verschiedenes)

## **Sitzungsgegenstände:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 13.11.2025**

---

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Inhalt der Niederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) am 13.11.2025 und genehmigt diese vollinhaltlich.

Abstimmungsergebnis:

|                  |   |
|------------------|---|
| Anwesende:       | 5 |
| Ja:              | 5 |
| Nein:            | 0 |
| Pers. beteiligt: | 0 |

#### **2. Bauanträge/Bauvoranfragen**

---

##### **2.1. Neubau eines Wohnhauses, Bauort: Mühlstraße, Bergkirchen, Fl.Nr. 905/3 Gemarkung Bergkirchen**

---

#### **Beschluss:**

a)

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Verlängerung der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 905/3 der Gemarkung Bergkirchen mit einer Größe von 7 m x 13 m und einer Wandhöhe von 6 m und einer Grundfläche von 91 m<sup>2</sup> wird im Innenbereich nach § 34 BauGB erteilt.

Nachdem bereits ein Hausanschluss vorhanden ist, besteht kein Anspruch auf einen weiteren kostenfreien zweiten Hausanschluss. Auf die Sondervereinbarungen vom 02.01.2020 wird verwiesen.

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, sowie die technische Durchführbarkeit des Wasserhausanschlusses von der öffentlichen Versorgungsleitung zu dem beabsichtigten Wohngebäude nachzuweisen.

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

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 11.12.2025

Seite: 4

Abstimmungsergebnis:

|                  |   |
|------------------|---|
| Anwesende:       | 5 |
| Ja:              | 5 |
| Nein:            | 0 |
| Pers. beteiligt: | 0 |

b)

Gleichzeitig wurde die Gemeinde mit E-Mail vom 19.11.2025 von der Bauaufsichtsbehörde angeschrieben über die Zustimmung nach § 36 a BauGB zu entscheiden. Damit beginnt die Dreimonatsfrist zu laufen.

Die Zustimmung nach § 36 a BauGB wird zu diesem Zeitpunkt nicht erteilt und ist aus Sicht der Gemeinde auch nicht erforderlich.

Wir bitten die Bauaufsichtsbehörde um Rückmeldung innerhalb von 2 Wochen, ob die Voraussetzung nach § 36 a BauGB aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde in diesem Fall vorliegen.

Abstimmungsergebnis:

|                  |   |
|------------------|---|
| Anwesende:       | 5 |
| Ja:              | 5 |
| Nein:            | 0 |
| Pers. beteiligt: | 0 |

## 2.2. Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle, Bauort: Dorfstraße, Oberbachern, Fl.Nr. 353 Gemarkung Oberbachern

### Beschluss:

a)

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle mit einer Größe von 42 m x 20 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 353 der Gemarkung Oberbachern im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch erteilt, wenn die Lager- und Maschinenhalle einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft ist der Gemeinde zuzuleiten.

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

|                  |   |
|------------------|---|
| Anwesende:       | 5 |
| Ja:              | 5 |
| Nein:            | 0 |
| Pers. beteiligt: | 0 |

b)

Gleichzeitig wurde die Gemeinde mit E-Mail vom 19.11.2025 von der Bauaufsichtsbehörde angeschrieben über die Zustimmung nach § 36 a BauGB zu entscheiden. Damit beginnt die Dreimonatsfrist zu laufen.

Die Zustimmung nach § 36 a BauGB wird zu diesem Zeitpunkt nicht erteilt und ist aus Sicht der Gemeinde auch nicht erforderlich.

Wir bitten die Bauaufsichtsbehörde um Rückmeldung innerhalb von 2 Wochen, ob die Voraussetzung nach § 36 a BauGB aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde in diesem Fall vorliegen.

Abstimmungsergebnis:

|                  |   |
|------------------|---|
| Anwesende:       | 5 |
| Ja:              | 5 |
| Nein:            | 0 |
| Pers. beteiligt: | 0 |

---

### **2.3. Neubau eines Einfamilienhauses, Bauort: Weiherstraße, Lauterbach, Fl.Nr. 1/4 Gemarkung Lauterbach**

---

Die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses war aufgrund persönlicher Beteiligung eines Gemeinderatsmitgliedes nicht mehr gegeben. Der Antrag konnte nicht behandelt werden und wird deshalb zurückgestellt.

---

### **2.4. Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Bauort: Ortsstraße, Kreuzholzhausen, Fl.Nr. 37/5 Gemarkung Kreuzholzhausen**

---

Der Antrag wird wegen Anwendbarkeit des Bauturbos zurückgestellt. Die Behandlung des Antrages erfolgt in einer der nächsten Bauausschusssitzungen. Die Bauherrin wurde entsprechend informiert.

---

### **2.5. Errichtung eines Einzelhauses mit Garagen, Bauort: Blumenstraße, Deutenhausen, Fl.Nr. 473 Gemarkung Eisolzried**

---

#### **Beschluss:**

a)

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Verlängerung des Vorbescheides für die Errichtung eines Einzelhauses mit einer Größe von 9,86 m x 9,36 m, E+I+D, Walmdach Dachneigung 45 Grad mit Garage/Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 473 der Gemarkung Eisolzried wird im Innenbereich gem. § 34 BauGB erteilt.

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

## Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 11.12.2025

Seite: 6

Abstimmungsergebnis:

|                  |   |
|------------------|---|
| Anwesende:       | 5 |
| Ja:              | 5 |
| Nein:            | 0 |
| Pers. beteiligt: | 0 |

b)

Gleichzeitig wurde die Gemeinde mit E-Mail vom 01.12.2025 von der Bauaufsichtsbehörde angeschrieben über die Zustimmung nach § 36 a BauGB zu entscheiden. Damit beginnt die Dreimonatsfrist zu laufen.

Die Zustimmung nach § 36 a BauGB wird zu diesem Zeitpunkt nicht erteilt und ist aus Sicht der Gemeinde auch nicht erforderlich.

Wir bitten die Bauaufsichtsbehörde um Rückmeldung innerhalb von 2 Wochen, ob die Voraussetzung nach § 36 a BauGB aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde in diesem Fall vorliegen.

Abstimmungsergebnis:

|                  |   |
|------------------|---|
| Anwesende:       | 5 |
| Ja:              | 5 |
| Nein:            | 0 |
| Pers. beteiligt: | 0 |

### **3. nicht fristgerechte eingegangene Bauanträge/Bauvoranfragen**

#### **3.1. Vergrößerung des bestehenden mehrgeschossigen Wintergartenanbaus, Bauort: Maisachweg 1, Günding, Fl.Nr**

##### **Beschluss:**

a)

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB den mehrgeschossigen Wintergartenanbau um 3,61 m<sup>2</sup> (1,04 m x 8,54 m) auf dem Grundstück Fl.Nr. 74/9 der Gemarkung Günding zu vergrößern wird im Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch erteilt.

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

Abstimmungsergebnis:

|                  |   |
|------------------|---|
| Anwesende:       | 5 |
| Ja:              | 5 |
| Nein:            | 0 |
| Pers. beteiligt: | 0 |

## **Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 11.12.2025

Seite: 7

b)

Gleichzeitig wurde die Gemeinde mit E-Mail vom 08.12.2025 von der Bauaufsichtsbehörde angeschrieben über die Zustimmung nach § 36 a BauGB zu entscheiden. Damit beginnt die Dreimonatsfrist zu laufen.

Die Zustimmung nach § 36 a BauGB wird zu diesem Zeitpunkt nicht erteilt und ist aus Sicht der Gemeinde auch nicht erforderlich.

Wir bitten die Bauaufsichtsbehörde um Rückmeldung innerhalb von 2 Wochen, ob die Voraussetzung nach § 36 a BauGB aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde in diesem Fall vorliegen.

Abstimmungsergebnis:

|                  |   |
|------------------|---|
| Anwesende:       | 5 |
| Ja:              | 5 |
| Nein:            | 0 |
| Pers. beteiligt: | 0 |

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

---

### **5. Bebauungsplan Nr. 107 "östlich der Bajuwarenstraße, südlich der Schleißheimer Straße, westlich des Saubaches der Gemeinde Karlsfeld, Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

---

#### **Beschluss:**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 "Gewerbegebiet mit Grün - und Ausgleichsfläche östlich der Bajuwarenstraße südlich der Schleißheimer Straße" der Gemeinde Karlsfeld gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch bestehen weder Einwände noch Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

|                  |   |
|------------------|---|
| Anwesende:       | 5 |
| Ja:              | 5 |
| Nein:            | 0 |
| Pers. beteiligt: | 0 |

**Fortsetzungsblatt zur Niederschrift**

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil  
am 11.12.2025

---

Seite: 8

---

**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.

Vorsitzender  
Erster Bürgermeister

Christine Ramsteiner  
Schriftführer/in