

Gemeinde Bergkirchen

Landkreis Dachau



Niederschrift über die öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses Nr. 2026/BA/001

am 22.01.2026 im Aufenthaltsraum (2. OG), im Rathaus der Gemeinde Bergkirchen

Öffentlicher Teil

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren:

Groß, MdL, Johann

Haas, Stefan

Heitmeier, Thomas Josef

Landry, Wilfred, Dr.

Vertretung für Gemeinderat Dr. Graf von
Hundt zu Lautterbach, Georg

Märkl jun., Josef

Pfeil jun., Josef

Schallermayer, Johann

Schuster, Markus

Wagner, Dagmar

Vertretung für Herrn Ersten Bürgermeister
Axtner, Robert

Nichtanwesend waren:

Axtner, Robert Erster Bürgermeister

entschuldigt, Vertretung durch die Zweite
Bürgermeisterin Frau Wagner, Dagmar

Hundt zu Lautterbach, Georg Graf von, Dr.

entschuldigt, Vertretung durch Gemeinderat
Dr. Landry, Wilfred

Weitere Anwesende:

3 Zuschauer

Gegen die vorgeschlagene Tagesordnung gibt es keine Einwände.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 22.01.2026

Seite: 2

Die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzende: Dagmar Wagner

Schriftführerin: Christine Ramsteiner

Beginn: 19:00 Uhr

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 11.12.2025
2. Bauanträge/Bauvoranfragen
 - 2.1. Vergrößerung des bestehenden mehrgeschossigen Wintergartenanbaus, Bauort: Maisachweg 1, Günding, Fl.Nr. 74/9 Gemarkung Günding
 - 2.2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Bauort: Weiherstraße, Lauterbach, Fl.Nr. 1/4 Gemarkung Lauterbach
 - 2.3. Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Bauort: Ludwig-Thoma-Straße, Unterbachern, Fl.Nr. 803 Gemarkung Oberbachern
 - 2.4. Neubau einer Fahrzeughalle (Kalthalle), Bauort: Neufeldstraße 7, Günding, Fl.Nr. 507/15 Gemarkung Günding
 - 2.5. Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit, sowie einem Carport mit zwei Stellplätzen, Bauort: Frühlingsweg, Eisolzried, Fl.Nr. 579/11 Gemarkung Eisolzried
 - 2.6. Umbau Dachgeschoss mit Neuerrichtung zweier Gauben und Außentreppe, Bauort: Finkenstr. 2, Feldgeding, Fl.Nr. 356/4, Gemarkung Feldgeding
 - 2.7. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Bauort: Schmiedweg, Deutenhausen, Fl.Nr. 534/2 Gemarkung Eisolzried
 - 2.8. Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Bauort: Feldgeding, Schreinerstraße, Fl.Nr. 387/26 Gemarkung Feldgeding
3. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden
4. Ersatzneubau der 380/220/110-kV-Leitung Oberbachern – Ottenhofen (einschließlich Rückbau der Bestandsleitung) und Netzverstärkungsmaßnahme an der 110-kV-Leitung zwischen Oberbachern und Unterschleißheim;
5. Windpark Lauterbach - Fachbehörden- und Gemeindebeteiligung; Genehmigungsantrag nach §§ 4, 19 BImSchG für 2 WEA; Antragstellerin Windkraft Lauterbach GbR (AZ: 61/170-2/2; DAH - 13 und 30)
6. Vortrag Vorsitzende und Anfragen der BA-Mitglieder (Verschiedenes)

Sitzungsgegenstände:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 11.12.2025

Abstimmungsergebnis:

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

2. Bauanträge/Bauvoranfragen

2.1. Vergrößerung des bestehenden mehrgeschossigen Wintergartenanbaus, Bauort: Maisachweg 1, Günding, Fl.Nr. 74/9 Gemarkung Günding

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird nachträglich genehmigt.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB den mehrgeschossigen Wintergartenanbau um 3,61 m² (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:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Bauort: Weiherstraße, Lauterbach, Fl.Nr. 1/4 Gemarkung Lauterbach

Beschluss:

a)

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Größe von 12,20 m x 8,99 m, E+D, Dachneigung 42 Grad mit Doppelgarage mit einer Größe von 6,49 m x 6,49 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/4 der Gemarkung Lauterbach wird im Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch erteilt.

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

b)

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

Abstimmungsergebnis:

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

2.3. Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Bauort: Ludwig-Thoma-Straße, Unterbachern, Fl.Nr. 803 Gemarkung Oberbachern

Beschluss:

a) Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage im Innenbereich nach § 34 BauGB mit einer durchmischten Nutzung von Wohnen und nichtstörenden Gewerbe mit einer Baukörpergröße von jeweils max. 24 m x 12 m, E+I+D, Wandhöhe 6,35 m, Dachneigung 35 Grad unter Einhaltung der Abstandsflächen und Nachweis von 17 Außenstellplätzen und Tiefgarage mit der Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird grundsätzlich erteilt.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 22.01.2026

Seite: 5

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

Abstimmungsergebnis:

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

b) Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB kann derzeit nicht erfolgen.
Eine Behandlung des Antrags nach § 36 a BauGB erfolgt innerhalb der Dreimonatsfrist in der Bauausschusssitzung am 26.02.2026.

Abstimmungsergebnis:

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

2.4. Neubau einer Fahrzeughalle (Kalthalle), Bauort: Neufeldstraße 7, Günding, Fl.Nr. 507/15 Gemarkung Günding

Beschluss:

a) Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zur Errichtung einer Fahrzeughalle (Kalthalle) mit einer Größe von 22,71 m x 20 m sowie einem Vordach mit 22,71 m x 3 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 507/15 der Gemarkung Günding im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9, Günding, Gewerbegebiet wird erteilt.

Der beantragten Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 9 Gewerbegebiet Günding anstatt der festgesetzten Tiefe der Grünfläche mit 6,50 m die Grünfläche mit einer Tiefe von 5,793 - 5,86 m auszuführen wird zugestimmt.

Der Errichtung von 6 Stellplätzen wird zugestimmt.

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.

Die gewerbliche Betriebsbeschreibung vom 14.01.2026, wonach kein dauerhafter Arbeitsplatz entstehen soll, ist zum Bestandteil der Baugenehmigung zu erklären.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 22.01.2026

Seite: 6

Abstimmungsergebnis:

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

b) Gleichzeitig wurde die Gemeinde mit E-Mail vom 19.12.2025 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.

Abstimmungsergebnis:

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

2.5. Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit, sowie einem Carport mit zwei Stellplätzen, Bauort: Frühlingsweg, Eisolzried, Fl.Nr. 579/11 Gemarkung Eisolzried

Beschluss:

a)

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit mit einer Größe von 7 m x 11 m, E+I+D, Dachneigung 45 Grad und einem Carport mit zwei Stellplätzen mit einer Größe von 6 m x 6 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 579/11 der Gemarkung Eisolzried wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53, Am Frühlingsweg, Eisolzried entsprechend des genehmigten Vorbescheides vom 21.08.2025, Az.: VB 250601 wird erteilt.

Der beantragten Befreiung bzgl. der Größe der Dachflächenfenster auf der Südseite von 0,8 m² auf 1,5 m² wird zugestimmt.

Der beantragten Befreiung vom Bauraum für eine aufgeständerte Terrasse mit einer Größe von 28 m² (8,00 x 3,50 m) wird zugestimmt.

Der beantragten Befreiung bzgl. der Größe der Dachflächenfenster auf der Nordseite von 0,8 m² auf 1,5 m² wird zugestimmt.

Der beantragten Befreiung zur Installation von Solarmodulen am Dach der Nordseite oberhalb der Dachfenster in einer durchgehenden Reihe oder seitlich beider Dachfenster sowie zwischen derer oder unterhalb der Dachfenster in einer durchgehenden Reihe wird zugestimmt.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 22.01.2026

Seite: 7

Der beantragten Befreiung das Dach mit dunkelgrauen anstelle roter Dachziegeln einzudecken wird zugestimmt.

Neu beantragte Befreiungen:

Der beantragten Befreiung zur Errichtung des Baukörpers um ca. 9,5 cm in Richtung Nord-Osten außerhalb des festgelegten Baufensters wird zugestimmt.

Der beantragten Befreiung die Unterkellerung des Wohnhauses mit der Unterkellerung des Carports unterirdisch zu verbinden wird zugestimmt.

Auf dem Grundstück sind laut Bebauungsplan je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen, davon einer als Garagenstellplatz. Einer Befreiung zur Errichtung beider Stellplätze im Carport wird vorsorglich zugestimmt.

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

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

b)

Gleichzeitig wurde die Gemeinde mit E-Mail vom 23.12.2025 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.

Abstimmungsergebnis:

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

2.6. Umbau Dachgeschoss mit Neuerrichtung zweier Gauben und Außentreppe, Bauort: Finkenstr. 2, Feldgeding, Fl.Nr. 356/4, Gemarkung Feldgeding

2.7. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Bauort: Schmiedweg, Deutenhausen, Fl.Nr. 534/2 Gemarkung Eisolzried

Beschluss:

a) Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Größe von 12,50 m x 12 m, E+I+D und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 534/2 der Gemarkung Eisolzried wird gem. § 34 BauGB grundsätzlich erteilt. Die Erschließung, insbesondere die Niederschlagswasserbeseitigung, ist nicht gesichert.

Die Erschließung des Grundstückes soll gem. Rücksprache mit dem Planer nicht in der Bauvoranfrage geklärt werden. Ein entsprechendes E-Mail liegt vor. Die Bauvoranfrage wurde abgeändert.

Im Falle eines positiven Vorbescheides bitten wir im Bescheid aufzunehmen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung nicht Gegenstand der Bauvoranfrage ist und dass mit dem Bauantrag ein Entwässerungsnachweis mit Berechnung der versiegelten Flächen und evtl. Regenwasserrückhalt zum Nachweis der Erschließung einzureichen ist.

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

b) Gleichzeitig wurde die Gemeinde mit E-Mail vom 09.01.2026 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.

Abstimmungsergebnis:

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

2.8. Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Bauort: Feldgeding, Schreinerstraße, Fl.Nr. 387/26 Gemarkung Feldgeding

Beschluss:

Der Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer Größe von 10,99 m x 7,98 m, E+I+D, Dachneigung 35 Grad und einer Garage mit einer Größe von 6 m x 6 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 387/26 der Gemarkung Feldgeding im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 Feldge-

ding, Steinfeldring wird im Genehmigungsfreistellungsverfahren zugestimmt.

Laut Bebauungsplan sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

In der Mitteilung nach Art. 58 BayBO ist darauf hinzuweisen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der beantragten Abweichung von den Abstandsflächen (Art. 6 Bay BO) wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden

4. Ersatzneubau der 380/220/110-kV-Leitung Oberbachern – Ottenhofen (einschließlich Rückbau der Bestandsleitung) und Netzverstärkungsmaßnahme an der 110-kV-Leitung zwischen Oberbachern und Unterschleißheim;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Auslegung für den Ersatzneubau der 380/220/110-kV-Leitung Oberbachern - Ottenhofen (einschließlich Rückbau der Bestandsleitung) und Netzverstärkungsmaßnahme an der 110-kV-Leitung zwischen Oberbachern und Unterschleißheim zur Kenntnis und erhebt weder Einwände noch Bedenken. Die Verwaltung wird beauftragt ein entsprechendes Schreiben vorzubereiten.

In der Gemeinderatssitzung vom 20.01.2026 wurde aufgrund der Erweiterung und Modernisierung des Umspannwerks das Wegekonzzept und der notwendige Flächentausch der TenneT TSO GmbH vorgetragen. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass ein Vor-Ort Termin mit den Landwirten, Vertretern der Gemeinde und TenneT vereinbart werden soll, da noch offene Fragen bezüglich der Ausgestaltung der Wege und des Belages zu klären sind. Dem Wegekonzzept wird deshalb derzeit nicht zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt ein entsprechendes Schreiben an die Regierung von Oberbayern zu erstellen.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 22.01.2026

Seite: 10

Abstimmungsergebnis:

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

5. Windpark Lauterbach - Fachbehörden- und Gemeindebeteiligung; Genehmigungsantrag nach §§ 4, 19 BImSchG für 2 WEA; Antragstellerin Windkraft Lauterbach GbR (AZ: 61/170-2/2; DAH - 13 und 30)

Beschluss:

Der Errichtung der Windenergieanlagen (STU01/DAH-13 und STU02/DAH-30) auf dem Grundstück Fl.Nr. 628 Gem. Lauterbach wird nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im voraussichtlichen Vorranggebiet Windenergie 11 a des Regionalplans München (RP 14) zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

6. Vortrag Vorsitzende und Anfragen der BA-Mitglieder (Verschiedenes)

Der 1. Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und leitet auf den nichtöffentlichen Teil über.

Dagmar Wagner
Vorsitzende
Zweite Bürgermeisterin

Christine Ramsteiner
Schriftführer/in