



## Niederschrift über die 8. Sitzung des Bauausschusses am 21.12.2020 im großen Sitzungssaal des Rathauses Markt Indersdorf

### *Hinweis:*

*Hierbei handelt es sich um einen Vorab-Bericht aus der genannten Sitzungsniederschrift. Die **auszugsweise** Veröffentlichung aus der Niederschrift erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Marktgemeinderates in der kommenden Sitzung.*

## TAGESORDNUNG

### Öffentlicher Teil

- Erweiterung der Tagesordnung
- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 23.11.2020
- 2 Bekanntgaben;  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens auf dem Verwaltungsweg
- 2.1 Bekanntgaben;  
Antrag auf Vorbescheid – Aufstockung eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses auf Fl.Nr. 611 Gem. Markt Indersdorf
- 2.2 Bekanntgaben;  
Novelle der Bayerischen Bauordnung zum 01.02.2021  
Ankündigung eines neuen Abstandsflächenrechts in Bayern samt Satzungsermächtigung für die Städte und Gemeinden
- 3 Bauantrag zur Erstellung eines Erdbeckens zur Wasserspeicherung auf Fl.Nr. 84 Gem. Hirtlbach
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf Fl.Nr. 179/2 Gem. Markt Indersdorf
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an ein Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 658/4 Gem. Niederroth
- 6 Antrag auf isolierte Befreiung;  
Aufschüttung des Gartens bis zur Grundstücksgrenze mit an der Grenze gesetzten L-Steinen auf Fl.Nr. 67/7 Gem. Hirtlbach;  
Erneute Beratung und Beschlussfassung
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 558/2 Gem. Ainhofen
- 8 Antrag auf Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neuerrichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Carport in Holzrahmenbauweise auf Fl.Nr. 836/4 Gem. Markt Indersdorf

- 9 Neubau einer Satellitenanlage: Suchkreis Markt Indersdorf;  
Information zum Inhalt sowie zum Suchkreis Markt Indersdorf (DEBY15\_A)
- 10 Antrag auf Vorbescheid;  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 281 Gem. Markt Indersdorf
- 11 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Äußere Freisinger Straße;  
Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); Billigungsbeschluss
- 12 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;  
5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen;  
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als Nachbarkommune
- 13 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;  
Neuaufstellung Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Schwabhausen“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Schwabhausen;  
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als Nachbarkommune
- 14 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;  
9. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan „Bestattungswald“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB;  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB Baugesetzbuch (BauGB)  
- jeweils Gemeinde Röhrmoos - Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als Nachbarkommune
- 15 Antrag auf Baugenehmigung;  
Neubau einer Maschinenhalle auf Fl.Nrn. 292/1, 295 und 294, jeweils Gem. Ainhofen

Der **Vorsitzende** eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Einberufung fest. Er heißt die Bauausschussmitglieder, die anwesenden Pressevertreter und die Zuhörerinnen und Zuhörer herzlich willkommen und stellt fest, dass der Bauausschuss gemäß Art. 47 Abs. 2 GO beschlussfähig ist.

Nach Feststellung, dass keine Wortmeldungen zur Tagesordnung vorliegen, stellt der Vorsitzende sodann das Einverständnis des Gremiums zur Tagesordnung fest und eröffnet die Einzelberatungen.

## **TOP Erweiterung der Tagesordnung**

### Sach- und Rechtslage:

Der Vorsitzende beantragt die Erweiterung der Tagesordnung um folgende Tagesordnungspunkte:

- TOP 15 Antrag auf Baugenehmigung;  
Neubau einer Maschinenhalle auf Fl. Nr. 292/1, 295 und 294, jeweils Gem. Ainhofen

Hierbei handelt es sich um eine dringliche Angelegenheit der gemäß § 25 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 35 Abs. 1 der Geschäftsordnung vom Bauausschuss zugestimmt werden muss.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt der Erweiterung der Tagesordnung um folgenden Tagesordnungspunkt zu:

TOP 15      Antrag auf Baugenehmigung;  
              Neubau einer Maschinenhalle auf Fl. Nr. 292/1, 295 und 294, jeweils Gem. Ainhofen

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 23.11.2020**

**Sach- und Rechtslage:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 23.11.2020 wurde gemäß § 26 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 35 Abs. 1 GeschäftsO im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

**Beschluss:**

Gegen die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 23.11.2020 werden keine Einwendungen vorgebracht. Die Niederschrift wird genehmigt

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**TOP 2      Bekanntgaben;  
              Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens auf dem Verwaltungsweg**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Vorsitzende teilt mit, dass seit dem 23.11.2020 zu folgenden Bauvorhaben auf dem Verwaltungsweg das gemeindlichen Einvernehmen erteilt wurde:

Änderungsantrag  
Unterkellerung Garage  
Fl.Nr. 62/2 Gem. Hirtlbach, Hofer Straße 29  
Schmid Michael, Hofer Straße 29, 85229 Markt Indersdorf

Antrag auf Vorbescheid  
Neubau von zwei Doppelhaushälften mit je zwei, in die Gebäude integrierten Stellplätze und Errichtung von je zwei Stellplätzen  
Fl.Nr. 92/2 Gem. Langenpettenbach, Altomünsterstraße 16  
Baumann Eva-Maria und Veronika, Wagenried 8, 85229 Markt Indersdorf

Antrag auf Baugenehmigung;  
Anbau an ein bestehendes Wohngebäude mit drei Wohneinheiten und Errichtung einer neuen Garage auf Fl.Nr. 340/14 Gem. Niederroth, Ostenstraße 8;  
Kerstin und Manuel Rieder, Ostenstraße 8, 85229 Markt Indersdorf

**TOP 2.1      Bekanntgaben;  
Antrag auf Vorbescheid – Aufstockung eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses auf Fl.Nr. 611 Gem. Markt Indersdorf**

Sach- und Rechtslage:

**Antragsteller:      Evi und Peter Isemann  
Dachauer Straße 11, 85229 Markt Indersdorf**

**Bauort:                Fl.Nr. 611 Gem. Markt Indersdorf;  
Dachauer Straße 11, 85229 Markt Indersdorf**

Es wird Bezug genommen auf die Beratung und Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt 5 der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 23.11.2020 (Auszug aus der Niederschrift, Anlage zur Drucksache).

Hinsichtlich des Antrages auf Vorbescheid wurde folgender Beschluss gefasst:

*Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen (in Bezug auf Planungsrecht sowie die im Vorbescheidsverfahren gestellten Fragen).*

*Abstimmungsergebnis: 0 : 9 (damit abgelehnt)*

*Der Bauausschuss vertritt überwiegend mehrheitlich die Auffassung, dass man sich einer „modernen“ Bauweise – auch an dieser Stelle – nicht verschließen möchte. Grundsätzlich kann man sich eine entsprechende Entwicklung des Gebäudes vorstellen – allerdings soll hier der Planer weitere Entwürfe zur Beratung vorlegen (oder diese auch in einer der kommenden Sitzungen selber vorstellen), welche weniger „offensiv modern“ sind und sich daher besser in die bestehende Bebauung einfügen würden (z. B. zurückhaltendere Fassade, drittes Vollgeschoss leicht zurückversetzt, etc.). Bei der Gelegenheit soll auch dargelegt werden, welche Auswirkungen das Bauwerk auf die umliegende*

Am 24.11.2020 wurde der Planer der Antragsteller vom Ergebnis der Beratung und Beschlussfassung in Kenntnis gesetzt. Der Planer hat dem Markt mitgeteilt, die Sache mit den Antragstellern besprechen zu wollen und dass dem Grunde nach gerne auch eine Vorstellung von Konzepten im Bauausschuss erfolgen kann.

Der Planer hatte zwischenzeitlich mitgeteilt, dass es neue Ideen gäbe, welche vorgeschlagen werden könnten; die Unterlagen sollten rechtzeitig zur Ladung der Sitzung des Bauausschusses vorgelegt werden. Weil keine Unterlagen vorgelegt wurden, erfolgte eine Nachfrage beim Planer. Dieser teilte am 08.12.2020 telefonisch mit:

Die Bauherren hätten sich die ganze Sache nochmals überlegt. Die beabsichtigte moderne Planung sei nun doch zu aufwändig in der Genehmigung und später auch der Umsetzung. Der vorgelegte Antrag werde daher zurückgezogen, der moderne Umbau solle nicht weiter verfolgt werden.

Geplant sei aktuell, das Dach des jetzigen Wohn- und Geschäftshauses abzutragen und mit steilerer Neigung neu aufzubauen und dadurch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Hier werden zu gegebener Zeit Unterlagen eingereicht werden. Eine weitere Diskussion erübrigt sich damit (vorerst). Die neue Planung kann aller Voraussicht nach bereits auf dem Verwaltungsweg bearbeitet werden.

**TOP 2.2      Bekanntgaben;  
Novelle der Bayerischen Bauordnung zum 01.02.2021  
Ankündigung eines neuen Abstandsflächenrechts in Bayern samt Sat-  
zungsermächtigung für die Städte und Gemeinden**

Sach- und Rechtslage:

Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 den Gesetzentwurf der bayerischen Staatsregierung zur Novelle der Bayerischen Bauordnung in zweiter Lesung verabschiedet. Das Gesetzesvorhaben sieht unter anderem die Novelle des Abstandsflächenrechts mit einer **Verkürzung der Abstandsflächentiefen von 1,0 H auf 0,4 H**, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 auf 0,2 H (= Wandhöhe des jeweiligen Bauwerks) mindestens jedoch 3 Meter vor. Da die Verkürzung für alle Gebäudeseiten gilt, wird zukünftig auf das sogenannte Schmalseitenprivileg verzichtet, das vor zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge bisher nur ein halbes „H“ als Abstandsflächentiefe verlangte. **Das führt – und dies ist die politische Intention des Gesetzgebers – zu einem Zusammenrücken der Baukörper (Nachverdichtung) in der zukünftigen Ortsentwicklung.** Ausgenommen vom neuen Abstandsflächenrecht außerhalb von Kern-, Gewerbe-, festgesetzten Urbanen Gebieten und Industriegebieten sind alle Städte in Bayern über 250.000 Einwohner. Entgegen den ursprünglichen Planungen der Staatsregierung wird das neue Abstandsflächenrecht ohne Übergangsfrist bereits zum 1.2.2021 in Kraft treten.

Nachdem die Novellierung lange geplant war, gab es im Laufe des Jahres 2020 nahezu überhaupt keine Informationen mehr, die Verabschiedung der neuen BayBO war daher mehr als überraschend – umso mehr, als dass hier weitreichende (!) Konsequenzen für die Kommunen begründet werden.

Die Verwaltung muss sich hier selbst erst einlesen und mit sich den Fachstellen abstimmen, um hier einigermaßen gesichert Auskunft geben zu können. Grundsätzlich ist es nämlich so, dass die Gemeinden Satzungen erlassen können, um das alte Abstandsflächenrecht beizubehalten. Eine solche Satzung müsste noch im Januar 2021 erlassen werden, was alleine aus praktischen Gründen heraus kaum realisierbar sein dürfte. Weiterhin sollte es hier ja auch keinen Alleingang des Marktes geben – am Ende wäre es so, dass es alleine im Dachau in jeder Gemeinde unterschiedliche Regelungen gibt, was weder den Bürger \* Innen, noch den Mitarbeiter \* Innen des Landratsamtes Dachau zuzumuten wäre. Abgesehen davon bestehen ganz handfeste rechtliche Risiken beim Erlass einer solchen Satzung, so dass hier auf jeden Fall rechtlicher Beistand durch eine Fachanwaltskanzlei gesucht werden sollte. **Insoweit kann man sich darauf einstellen, dass es ab 01.02.2020 erst einmal zu größeren rechtlichen Unsicherheiten kommen wird – auf allen Seiten.**

**TOP 3            Bauantrag zur Erstellung eines Erdbeckens zur Wasserspeicherung auf  
Fl.Nr. 84 Gem. Hirtlbach**

Sach- und Rechtslage:

**Antragsteller:    Stefan und Nicole Spennesberger  
Oberweilbach 7, 85241 Hebertshausen**

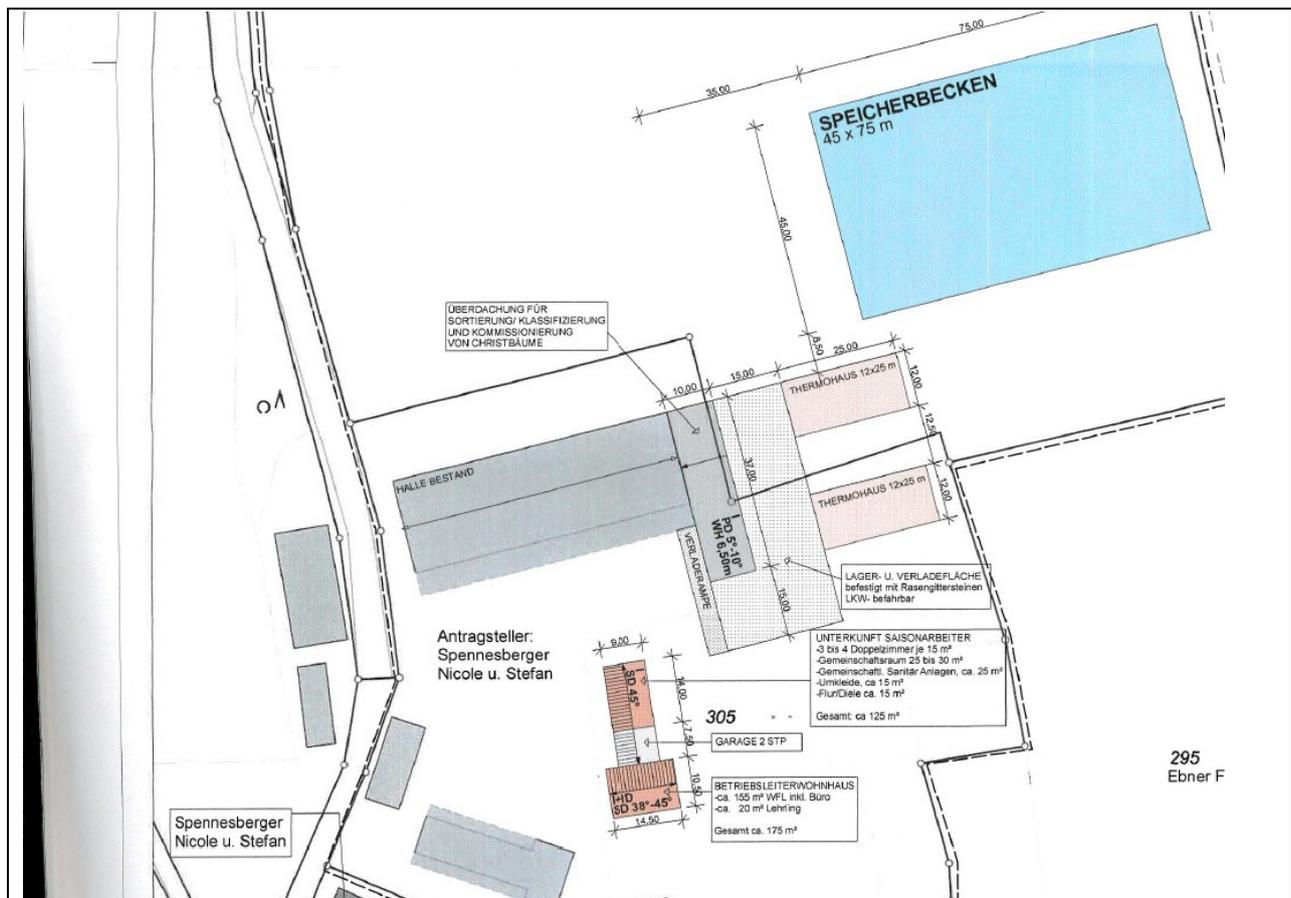
**Bauort:            Fl.Nr. 84 Gem. Hirtlbach  
Nordöstlich des Ortsteils Hörgenbach gelegen**

Der Bau eines Erdbeckens war bereits *Teil* einer Bauvoranfrage vom 15.02.2018. Seinerzeit wurden im Rahmen der Bauvoranfrage folgende Vorhaben beantragt:

- Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage (Fl.Nr. 305 Gem. Hirtlbach/Hofstelle)

- Errichtung einer Unterkunft für Saisonarbeiter (Fl.Nr. 305 Gem. Hirtlbach/Hofstelle)
- Neubau eines überdachten Lageplatzes (Fl.Nrn. 305 und Teilweise 122, Gem. Hirtlbach/Hofstelle)
- Neubau von zwei Thermohäusern (1 Haus auf Fl.Nr. 305 Gem. Hirtlbach/Hofstelle, 1 Haus auf Fl.Nr. 122 Gem. Hirtlbach)
- Anlegen eines Speicherbeckens (Fl.Nr. 122 Gem. Hirtlbach)

Auszug aus dem Lageplan des Antrages auf Vorbescheid vom 15.02.2018:



Der Antrag war Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung unter Tagesordnungspunkt 10 der 47. Sitzung des Bauausschusses am 19.03.2018 (Auszug aus der Sitzungsniederschrift, Anlage zur Drucksache). Während sich der Bauausschuss dem Grunde nach vorstellen konnte, zu dem überdachten Lagerplatz und den beiden Thermohäusern das Einvernehmen zu erteilen, wurden die anderen drei Punkte abgelehnt. In der Folge wurde der gesamte Antrag abgelehnt, das Einvernehmen zum gesamten Antrag also nicht erteilt (einstimmig, Ablehnung mit 8 : 0). Hervorzuheben sind hier auch die Aussagen, welche seinerzeit zum Becken in den Beschluss übernommen worden sind:

Zu Frage 5: Zur Errichtung des Speicherbeckens ist der Fachbereich Wasserrecht im Landratsamt zu beteiligen. Grundsätzlich wird das geplante Becken hinsichtlich der Situierung kritisch gesehen, weil bei einem möglichen Dammbbruch das unterliegende Gebäude unmittelbar in Mitleidenschaft gezogen wird. Der Bauausschuss sieht hier erhöhte Anforderungen an die Standsicherheit sowie den Schutz vor Überschwemmung. So wie beantragt wird das Becken daher abgelehnt.

Der Antrag ging nach der og. Sitzung des Bauausschusses zusammen mit dem beglaubigten Auszug aus der Sitzungsniederschrift sowie der negativen Stellungnahme (= keine Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens) an die Untere Bauaufsichtsbehörde. In der Folgezeit gab es hierzu immer wieder Besprechungen mit den Antragstellern, teilweise unter Einbeziehung des Bauernverbands bzw. des Anwalts. Die letzte Besprechung hierzu fand – ohne Beteiligung der Antragsteller – im Landratsamt Dachau selbst statt. Die Verwaltung hat hier das Thema „Baurecht in Hörgenbach“ erörtert, insbesondere die Thematik Überplanung des Weilers. Die rechtliche Auskunft des Landratsamtes Dachau war es, dass es bei genauer Auslegung der Rechtsgrundlagen kaum eine Möglichkeit gibt, den Bereich rechtsicher zu überplanen. Insoweit ist der Stand nach wie vor der, dass es sich heute um einen baulichen Außenbereich handelt – und dieser aller Wahrscheinlichkeit auch noch längere Zeit weiter bestehen bleiben wird.

Gleichzeitig aber ist seit Anfang 2020 bekannt, dass der Antragsteller einen umfassenden Baurechtsverzicht für die Hofstelle in Hörgenbach erklärt hat. Grund für diesen Verzicht war die „Rettung“ der nicht privilegierten (= gewerblichen) Nutzungen auf der Hofstelle. Im Gegenzug sollte überhaupt keine bauliche Entwicklung mehr erfolgen – also auch keine privilegierte Nutzung. Auf dieses Thema ist der Markt eher unbewusst und vor allem durch Zufall (!) gestoßen. Hätte der Antragsteller diesen Umstand gegenüber dem Markt bereits früher erwähnt, so wären viele Diskussionen überhaupt nicht geführt worden. Jedenfalls betrifft dieser Baurechtsverzicht **jegliche** Bauvorhaben, die Untere Bauaufsichtsbehörde teilte dem Markt auf Nachfrage am 24.07.2020 mit:

„...“

*die Urkunde zum Baurechtsverzicht wurde im Zuge des Bauantrages zur Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Halle in Gewerbe (BV120759) gefordert. Die Rechtsgrundlage für diese Forderung ist § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe g BauGB.*

*Der Baurechtsverzicht ist in der Urkunde Nr. ... vom 23.01.2013 des Notars ..., wie folgt erklärt:*

*„Die jeweiligen Eigentümer verzichten darauf, weitere landwirtschaftliche Betriebsgebäude auf den vorbezeichneten Grundstücken zu errichten, und zwar gleichgültig, ob diese baurechtlich verfahrensfrei und/oder genehmigungsfähig sein sollten.*

*Von diesem Verzicht ausgenommen sind wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie die landwirtschaftliche Mehrzweckhalle, die bereits unter Az:41/BV120359 durch das Landratsamt Dachau mit Bescheid vom 17.10.2012 genehmigt wurde.“*

*Der Eigentümer hat gemeinsam mit seinen Eltern diesen Verzicht für **alle** in seinem Eigentum stehenden Grundstücke erklärt.*

*Der Wortlaut des Verzichts ist eindeutig, er gilt auch für privilegierte Vorhaben.*

...“

Das bedeutet, so lange die *nicht privilegierte* Nutzung in Form der gewerblichen Nutzungen auf der Hofstelle weiter erfolgt, wird es – so jedenfalls die Aussage des Landratsamtes Dachau – keine neuen Genehmigungen geben, auf keinem der Grundstücke der Antragsteller. Allerdings gibt es eine Ausnahme: Es sei vorstellbar, dass dieser Verzicht nicht gilt für „ganz spezielle“ Vorhaben. Denkbar seien z. B. Nutzungen, welche auf der Hofstelle selbst nicht umsetzbar seien und welche aber der Privilegierung unterliegen (Anmerkung der Verwaltung: Gerade so ein Wasserbecken wäre denkbar; ein solches könnte auch bei Aufgabe der gewerblichen Nutzungen nicht auf der Hofstelle errichtet werden; oder spezifische Gebäude, wie z. B. die beantragten Thermohäuser). Das Landratsamt vertritt aber die Auffassung, dass dies nur in sehr engen

Grenzen erfolgen könne und dass dies sicherlich der gründlichen Diskussion bedarf. Insoweit wurde auch die oben genannte Besprechung am 12.11.2020 im Landratsamt Dachau von Seiten des Marktes „relativ beruhigt“ verlassen – die Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit waren ja allesamt sehr klar und unmissverständlich.

Am 01.12.2020 ging dann ohne vorherige Besprechung mit den Antragstellern der Eingabeplan zur Erstellung eines Erdbeckens zur Wasserspeicherung auf Fl.Nr. 84 Gem. Hirtlbach ein. Wenn in solchen Fällen ein Vorbescheidsantrag anhängig ist, prüft die Verwaltung hier zuerst den Stand der Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Planungen.

Zum Stand des Vorbescheidsverfahrens: Erst durch die nunmehr vorgelegte Eingabeplanung wurde der Vorgang aus dem Jahr 2018 erneut herausgesucht. Hier hat die Verwaltung dann festgestellt, dass bereits ein rechtskräftiger Vorbescheid vorliegt; dieser wurde unter dem Aktenzeichen 41/BV 180196 am 06.04.2020 erlassen und umfasst nur die Errichtung eines Speicherbeckens auf den Flurnummern 122 T und 305 T, jeweils Gem. Hirtlbach. Der Bescheid ist nach unseren Aufzeichnungen am 16.04.2020 im Rathaus eingegangen (Bescheid vom 06.04.2020, Anlage zur Drucksache).

#### Problematik mit diesem Vorbescheid:

Der Vorbescheid basiert auf dem eingangs genannten Antrag vom 15.02.2018 – zu dem der Bauausschuss das Einvernehmen eben **nicht** erteilt hat. Gegenstand dieses positiven Vorbescheides ist jedoch nur das Erdbecken – die anderen vier Vorhaben des Antrages wurden weder abgelehnt, noch genehmigt. Die Problematik besteht darin, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde mit dem Erlass des Bescheides das fehlende gemeindliche Einvernehmen de facto ersetzt hat, ohne die hierzu erforderlichen Formalien einzuhalten. Hierzu hätte der Markt vor Erlass des Bescheides förmlich angehört werden müssen, anschließend erst hätte ein Bescheid erlassen werden dürfen, der das Ersetzen des Einvernehmens auch inhaltlich thematisiert hätte. Ein solcher Bescheid hätte dann mit Rechtsbehelfsbelehrung dem Markt förmlich zugestellt werden müssen. All dies ist jedoch nicht passiert, der Rücklauf erfolgte vollkommen unauffällig mit der Planmappe der Drittschrift, so dass der Bescheid samt Unterlagen „einfach“ in den Bestand der genehmigten Vorbescheide eingeordnet wurde (wegen der Urlaubszeit sowie der damaligen Corona-Maßnahmen ist der Rücklauf also mehr oder weniger „unerkannt“ untergegangen). Wegen der fehlenden Anhörung sowie der fehlenden förmlichen Zustellung des Bescheides mit Rechtsbehelf wurde der Bauausschuss auch nicht in Kenntnis gesetzt, was sonst der Fall gewesen wäre. Die Verwaltung hätte überdies auch alle Gespräche in der Sache völlig anders geführt, als dies jetzt der Fall war. Es handelt sich also um ein echtes Versäumnis – auf beiden Seiten (Landratsamt Dachau und Bauverwaltung des Marktes).

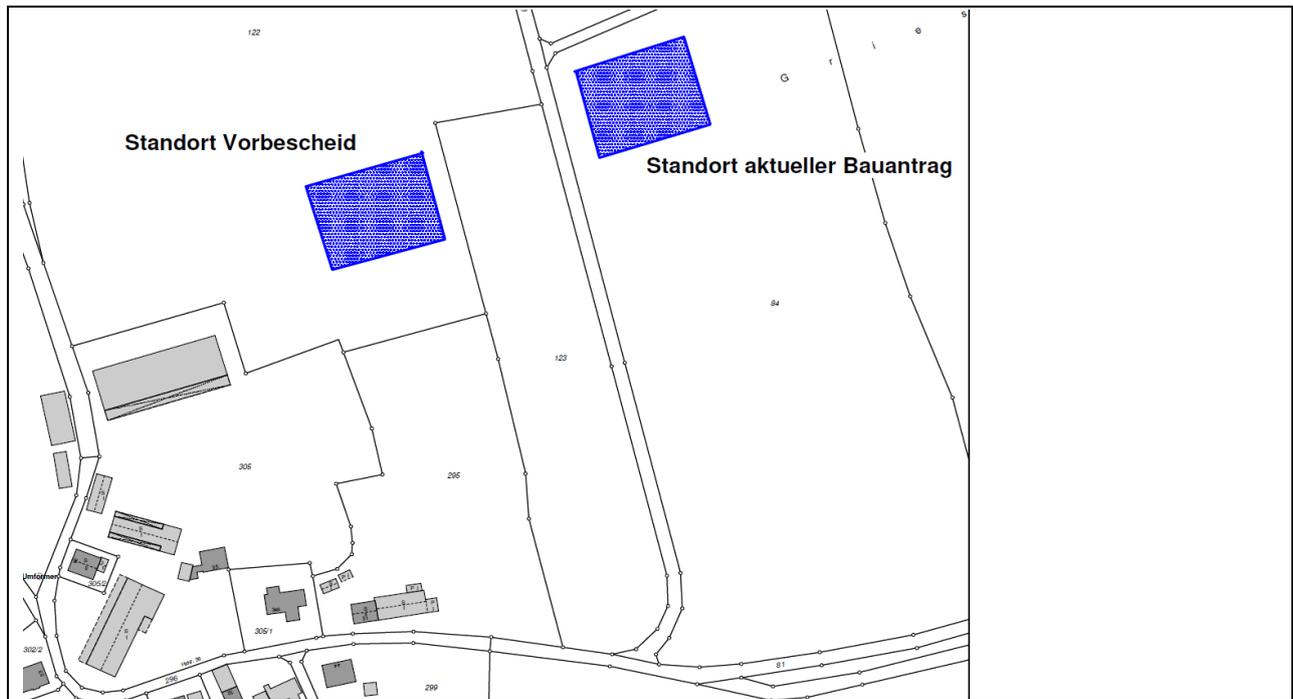
Man könnte den Vorbescheid jetzt aufgreifen und wegen des tatsächlichen Fehlens der Anhörung sowie der förmlichen Zustellung mit Rechtsbehelfsbelehrung mittels anwaltlicher Vertretung eine Klage gegen diesen Vorbescheid einreichen. Das Ergebnis wäre wohl weniger im Sinne des Marktes, als dies wünschenswert wäre: Bestenfalls wird der Vorbescheid wegen Formfehlern aufgehoben – um dann mit dem gleichen Inhalt erneut erlassen zu werden. Materiell-rechtlich ändert sich ja nichts an der offenkundig vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) festgestellten Privilegierung des beantragten Wasserbeckens nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Wenn eine solche Privilegierung für den Außenbereich nachgewiesen und durch das AELF bestätigt wird, gibt es für den Markt nahezu keine Möglichkeit, durch die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens eine baurechtliche Genehmigung zu verhindern. Dies ist aus anderen Anträgen bereits bekannt. Insoweit kann die Verwaltung auch nicht dazu raten, gegen den Vorbescheid zu klagen.

**Die Verwaltung geht daher über zum aktuell vorliegenden Bauantrag zur Erstellung eines Erdbeckens zur Wasserspeicherung auf Fl.Nr. 84 Gem. Hirtlbach:**

- Das Vorhaben soll nicht, wie durch Vorbescheid genehmigt, unmittelbar nordöstlich der Hofstelle auf den Flurnummern 122 T und 305 T, jeweils Gem. Hirtlbach, errichtet werden. Das Becken soll nunmehr weiter westlich, auf einer Teilfläche der Flurnummer 84 Gem. Hirtlbach errichtet werden; prinzipiell würde dies sogar dem Wunsch des Bauausschusses entsprechen, dass vom Becken keine unmittelbaren Gefahren für unterliegende Gebäude ausgeht.

→ **Widerspruch zum Vorbescheid.**

Vergleich der Standorte – ohne Bemaßung/Maßstab:



- Das Becken soll die Außenmaße von 110 m x 110 m (bebaute Fläche: 12.100 qm) erhalten. Im Vorbescheid zugelassen wurden 45 m x 75 m (bebaute Fläche: 3.375 qm). Die überbaute Fläche wäre demnach fast vier Mal so groß wie die Fläche im Vorbescheid. Die unmittelbar versiegelte Fläche soll 8.836 qm betragen. Das Becken soll bis zu 6,0 m tief werden, das Volumen soll 40.440 m<sup>3</sup> betragen, wobei die Füllmenge maximal 36.370 m<sup>3</sup> betragen soll.

→ **Widerspruch zum Vorbescheid.**

- Das Aushubmaterial soll gleichzeitig als Dammschüttung umlaufend zum Becken genutzt werden. Die Höhe des Damms beträgt zum Gelände lt. Eingabeplanung 3,69 m, außerhalb des Damms soll eine Umzäunung erfolgen, umlaufend, h = 1,80 m.

→ **Keine Regelung durch Vorbescheid**

- Auflagen aus dem Vorbescheid

### **Auflagen zum Naturschutz**

- 1.2 Das Ausmaß befestigter Flächen ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Es sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden; es sei denn, eine Versiegelung wäre aus anderen Gründen geboten.
- 1.3 Die mit den Vorhaben verbundenen Eingriffe sind nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu ermitteln, nachvollziehbar zu dokumentieren und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.
- 1.4 Für das Vorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen, der die Lage und Ausgestaltung aller bestehenden und geplanten befestigten Verkehrs- und Erschließungsflächen und sonstigen Außenflächen auf dem Betriebsgelände sowie bereits bestehende und als erforderlich ermittelte Ausgleichsmaßnahmen und die geplante Begrünung darstellt.

Es erfolgt keine Minimierung der Versiegelung – das Becken soll nunmehr fast vier Mal so groß in der Fläche errichtet werden; darüber hinaus erfolgt eine über 70 prozentige Versiegelung mit Folien (8.836 qm zu 12.100 qm Gesamtfläche).

Mit der Planung wurden keine Eingriffe ermittelt, was der BayKompV widerspricht.

Ein Freiflächengestaltungsplan wurde ebenfalls nicht vorgelegt.

→ **Widerspruch zum Vorbescheid.**

### **Hinweise des Sachgebietes „Umweltrecht“ bzgl. des Vollzuges der Wassergesetze:**

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die baurechtliche Entscheidung über das Speicherbecken keinerlei Bindungswirkung für die gesondert vorzunehmende wasserrechtliche Beurteilung der Grundwasserentnahme aus dem geplanten Brunnen hat. Ein Inaussichtstellen der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis ist nicht möglich, weil es sich um eine Ermessens- und Schlusspunktentscheidung handelt.
- Vor Ausführung der Erkundungsbohrung ist eine Bohranzeige einzureichen (§ 49 WHG) eingereicht werden. Die etwaige Freigabe der Bohranzeige beinhaltet keinerlei Bindungswirkung für das sich ggf. anschließende Erlaubnisverfahren zur Grundwasserbenutzung.
- Die Freigabe einer Bohranzeige erfolgt regelmäßig nur unter Begrenzung der maximal zulässigen Bohrtiefe, um sicherzustellen, dass das besonders schützenswerte Tiefengrundwasser nicht erschlossen oder beeinträchtigt wird. Über die Bohrung ist ein Dokumentationsbericht zu erstellen, der insbesondere die erreichte Bohrtiefe fundiert belegen muss. Sollte entgegen der maximal zulässigen Bohrtiefe doch tiefer gebohrt und dadurch das Tiefengrundwasser erschlossen oder beeinträchtigt werden, wird für den Ausbau und Betrieb des Brunnens keine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

Zum Thema Wasserrecht gibt es von den Antragstellern keinerlei verwertbare Informationen. Während der Fachbereich Umweltrecht im Vorbescheid noch davon ausgeht, dass das erforderliche Wasser dem Grundwasser entnommen werden soll, sind die Antragsteller im Laufe des Jahres an den Markt herantreten mit Unterlagen, welche den Schluss zulassen, dass das erforderliche Wasser der Glonn (!) entnommen werden soll. Es gab hier Anfragen, inwieweit Entnahmen an einer bestimmten Stelle durch den Markt zugelassen werden könnten. Der Markt hatte hierzu festgestellt, dass es sich um gemeindliche Grundstücke handelt (Wege, Uferstreifen) und dass mit den vorgelegten Informationen (leider wie immer: vollkommen (!) unzureichend) keine Entscheidung erfol-

gen kann; darüber hinaus müsste eine solche Entscheidung durch den Marktgemeinderat erfolgen, nicht durch die Verwaltung. Den Antragstellern wurde mitgeteilt, dass der Markt alle (!) Informationen braucht, welche verfügbar sind. Das war mit Mailnachricht vom 23.09.2020. Eine Rückmeldung erfolgt bis dato nicht.

→ **Widerspruch zum Vorbescheid.**

Es besteht hier die realistische Gefahr, dass die Antragsteller Tatsachen schaffen, ohne die erforderlichen Zustimmungen des Marktes einzuholen oder abzuwarten. Es gibt jedenfalls Anzeichen dafür, dass Arbeiten vorgenommen wurde. Eine Kontrolle erfolgte noch nicht.

**Generelle planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens:**

- Es handelt sich um ein Vorhaben im baulichen Außenbereich.
- Ob eine Privilegierung vorliegt oder nicht, ist vom AELF festzustellen. Geeignete Unterlagen zur Bewertung liegen dem Antrag nicht bei.
- Die erforderliche Nachbarunterschrift – wegen der Lage des Grundstückes an drei öffentlichen Wegen ist es nur ein Nachbar – liegt nicht vor.
- Die Planung enthält keinerlei Aussagen dazu, warum der Standort geändert wurde.
- Die Planung enthält keinerlei naturschutzfachliche Unterlagen
- Die Planung enthält keinerlei Aussagen zum Wasserrecht – auch nicht, wo letztlich das Wasser für die Befüllung herkommen soll.
- Die Planung enthält auch keinerlei Aussagen dazu, welcher Umsatz geplant ist, also wie oft das Becken gefüllt werden soll oder wie viel Wasser zu welchen Zeiten entnommen werden soll. Nach wie vor unklar ist, für was das Wasser verwendet werden soll. Offenkundig im Zusammenhang mit den Kurzumtriebsplantagen für die Erzeugung von Weihnachtsbäumen – aber es gibt keinerlei Beschreibung dazu.
- Wegen der fehlenden Angaben kann auch keine Aussage gemacht werden, ob die Erschließung ausreichend sein wird – über die angrenzenden Feldwege.
- Zusammengefasst ist es so, dass die Vorlagen ggf. geeignet sind, Bestandteil einer Eingabeplanung zu sein. Als Eingabeplanung selbst sind diese rein technischen Unterlagen ungeeignet.

Die Verwaltung sieht das Vorhaben mehr als kritisch – auch wegen des Umgangs mit dem Schutzgut Wasser:

Wasser, in jeder Form (Grundwasser, Oberflächenwasser, Wasser aus Flüssen und Bächen), hat heute eine besondere Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit. Aus der allgemeinen Erfahrung heraus ist es heute schwer zu vermitteln, wenn für Sonderkulturen Wasser verbraucht wird. Vor allem, wenn es sich nicht um die Nahrungsmittelproduktion handelt. Es ist auch nicht bekannt, dass im Gemeindebereich selbst oder auch im Landkreis ein Mangel an verfügbaren Weihnachtsbäumen herrschen würde, so dass nur durch den Bau des Beckens eine Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden kann.

Unabhängig davon, ob letztlich eine Privilegierung nachgewiesen werden kann oder nicht, sieht die Verwaltung durch den Bau des Beckens eine schwerwiegende Beeinträchtigung der öffentlichen Belange aus folgenden Gründen:

**§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB:** Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird.

Schädliche Auswirkungen entstehen durch die geplante Versiegelung des Bodens sowie der Aufschüttung von Dämmen.

**§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB:** Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.

Die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert werden durch das technische Bauwerk massiv beeinträchtigt, weiterhin wird das Orts- und Landschaftsbild durch das weithin sichtbare Bauwerk massiv verunstaltet.

**§ 35 Abs. 3 Nr. 6 BauGB:** Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet.

So lange die Antragsteller nicht offen legen, woher das Wasser für die Befüllung zulässigerweise (!) entnommen werden soll, ist davon auszugehen, dass die Wasserwirtschaft und auch der Hochwasserschutz beeinträchtigt werden. Entweder wird der Grundwasserspiegel massiv abgesenkt, was nicht wünschenswert wäre; oder es wird Wasser aus der Glonn entnommen – was dem Lebensraum Glonn dann fehlt. Darüber hinaus gibt es keine Angaben zu Schutzvorkehrungen, wenn das Becken z. B. voll ist und durch länger anhaltende Regenfälle das Becken zum Erhalt des maximalen Pegels (teilweise) abgelassen werden soll.

#### **Zusammenfassung:**

Aus den vorgenannten Gründen sind die vorgelegten Unterlagen nicht nur unvollständig, sondern auch vollkommen unzureichend. Die Planung widerspricht dem ohnehin zweifelhaften Vorbescheid. Die Planung berücksichtigt keine einzige der Vorgaben aus dem Vorbescheid. Belange des Marktes werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Das Vorhaben lässt überdies nachteilige Auswirkungen auf öffentliche Belange erwarten, weshalb das Einvernehmen keinesfalls erteilt werden sollte – jedenfalls nicht für eine Planung, wie diese aktuell eingereicht wurde. Die Erschließung kann nicht abschließend beurteilt werden, weil auch hier wesentliche Aussagen fehlen. Demnach ist davon auszugehen, dass die Erschließung nicht sichergestellt ist.

Ergänzend sollte noch der Nutzung gemeindlicher Flächen zum Zwecke der Wasserentnahme oder des Baus von Leitungen ausdrücklich widersprochen werden. Es wurde hier zu keiner Zeit eine Erlaubnis erteilt – es ist leider davon auszugehen, dass andernfalls vollendete Tatsachen geschaffen werden, wie dies leider wiederholt passiert ist.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, **das gemeindliche Einvernehmen** zum vorgelegten Antrag zur Erstellung eines Erdbeckens zur Wasserspeicherung auf Fl.Nr. 84 Gem. Hirtlbach **nicht zu erteilen**.

Die Planung widerspricht dem Vorbescheid vom 06.04.2020, Aktenzeichen 41/BV 180196.

Die Planung berücksichtigt keine einzige der Vorgaben oder keinen einzigen der Hinweise aus dem Vorbescheid, weder die Lage, noch die Größe, noch die Auflagen aus den Fachbereichen Baurecht, Naturschutz und Umweltrecht.

Eine Privilegierung wird mit dem Antrag nicht nachgewiesen, ebenso wenig der Bedarf, Wasser an der Stelle vorzuhalten.

Eine Nachbarbeteiligung (1 Nachbar) erfolgte nicht.

Belange des Marktes werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Das Vorhaben lässt überdies trotz einer möglicherweise bestehenden Privilegierung nachteilige Auswirkungen auf öffentliche Belange erwarten, weshalb das Einvernehmen nicht erteilt wird – §35 Abs. 3 Nrn. 3, 5 und 6 BauGB.

Die Erschließung kann nicht abschließend beurteilt werden, weil auch hier wesentliche Aussagen fehlen. Demnach ist davon auszugehen, dass die Erschließung nicht sichergestellt ist.

**Der Nutzung gemeindlicher Flächen zum Zwecke der Wasserentnahme oder des Baus von Leitungen wird ausdrücklich widersprochen.** Sollten die Antragsteller widerrechtlich gemeindliche Grundstücke benutzt haben, so sind **jegliche Anlagen ohne Ausnahme sofort zurückzubauen** und der natürliche Zustand ist wiederherzustellen. Das gilt auch für Leitungsverlegungen im öffentlichen Wegegrund.

Zum Vorbescheid vom 06.04.2020, Aktenzeichen 41/BV 180196: Der Bauausschuss missbilligt ausdrücklich die Vorgehensweise der Unteren Bauaufsichtsbehörde, das gemeindliche Einvernehmen ohne vorherige Anhörung und damit formell rechtswidrig erteilt zu haben. Das gilt auch für den rechtsfehlerhaften Vorbescheid selbst. Der Bauausschuss behält sich rechtliche Schritte (Klage) vor. Die Verwaltung soll hierzu zeitnah Vorbereitungen treffen und den Bauausschuss erneut informieren.

Der Bauausschuss bittet darum, in Zukunft von jeder Planänderung von der Unteren Bauaufsichtsbehörde in Kenntnis gesetzt zu werden. Das gilt auch für Besprechungen mit den Antragstellern, bei denen kein Vertreter des Marktes anwesend ist.

**Abstimmungsergebnis:** 9 : 0 (Das Einvernehmen wird somit NICHT erteilt)

#### **TOP 4           Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf Fl.Nr. 179/2 Gem. Markt Indersdorf**

##### Sach- und Rechtslage:

**Antragsteller:**   **Lisa und Daniel Weber**  
                          **Erhard-Prunner-Straße 18, 85229 Markt Indersdorf**

**Bauort:**           **Bachfeld 13, 85229 Markt Indersdorf**  
                          **Fl.Nr. 179/2 Gem. Markt Indersdorf**

Beantragt wird die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf Fl.Nr. 179/2 Gem. Markt Indersdorf (unbebaute Parzelle zu 299 qm). Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 Aichacher Straße Nord. Der Bebauungsplan wurde bisher zwei Mal geändert, aber nur für Einzelgrundstücke. Im Bereich der Eingabepanung gilt die Urfassung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1998.

Für das Vorhaben werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 Aichacher Straße Nord beantragt:

1. Errichtung einer Sichtschutzwand mit  $h \leq 1,80$  m an der Westgrenze zum öffentlichen Fußweg hin – vom Carport bis an die Südecke des Grundstücks. Einfriedung der Garagenzufahrt mit  $h \leq 1,0$  m an der Westgrenze zum öffentlichen Fußweg hin – zwischen Carport und Grundstücksgrenze.
2. Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Aufdachmontage – nicht in das Dach integriert, nicht bündig schließend mit First oder Traufe.

3. Verschieben des Hauskörpers um ca. 1,10 m nach Süden, um 3,0 m Abstand der Nordfassade vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße zu erhalten. Die Südseite des Gebäudes ragt damit minimal aus dem Baufenster (Baugrenze).
4. Wandhöhe 6,15 m statt zulässig 6,0 m

Die Anträge wurden jeweils einzeln gestellt und auch hinreichend begründet. Wegen der Begründung wird auf die Antragsunterlagen verwiesen.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans unter anderem befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zu den einzelnen Anträgen:

1. Errichtung einer Sichtschutzwand mit  $h \leq 1,80$  m an der Westgrenze zum öffentlichen Fußweg hin – vom Carport bis an die Südecke des Grundstücks. Einfriedung der Garagenzufahrt mit  $h \leq 1,0$  m an der Westgrenze zum öffentlichen Fußweg hin – zwischen Carport und Grundstücksgrenze.

*Der Antrag mit der Sichtschutzwand erscheint der Verwaltung insoweit als unproblematisch, als dass der Bebauungsplan an der Stelle selbst vorgibt, dass eine solche Wand mit  $h \leq 1,80$  m errichtet werden kann/soll. Jedenfalls ist ein entsprechender Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen:*



Es kann dahingestellt bleiben, ob der Zaun bei der Erschließung des Baugebietes hätte hergestellt werden müssen – oder durch den Eigentümer der betreffenden Parzelle. Der Text „Sichtschutzzaun  $\leq 1,80$  m“ steht ohne weitere Erläuterung an der Stelle, so dass davon auszugehen ist, dass ein solcher Zaun an der Stelle zulässig sein sollte oder wenigstens zugelassen werden sollte.

Ähnlich ist es bei dem beantragten Zaun zwischen dem Fußweg und der Einfahrt. Es wird lediglich die Einfahrt vom öffentlichen Weg abgegrenzt, was sinnvoll erscheint – der restliche Vorgarten erhält entsprechend den Festsetzungen keine Einfriedung.

2. Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Aufdachmontage – nicht in das Dach integriert, nicht bündig schließend mit First oder Traufe.

Die Verwaltung hält diese Festsetzung für eine Regelung, welche sicherstellen sollte, dass Module zur Nutzung von Sonnenenergie nicht „wild“ auf dem Dach verteilt werden und daher die Dachlandschaft stören. Man muss diese Regelung auch im Kontext mit der Entstehungszeit (1998) sehen, als mit solchen Modulen mehr oder weniger noch experimentiert wurde und hier teilweise auch eher nachteilige Konstruktionen entstanden. Aus heutiger Sicht ist diese Regelung eigentlich obsolet. PV-Module zur Erzeugung elektrischer Energie werden heute mit entsprechenden Rahmen auf die Dachhaut gebaut, so dass dieser Anblick mittlerweile nicht mehr störend wirkt. Zumindest geht man heute davon aus, dass die Gewinnung regenerativer Energien auf Hausdächern standardmäßig erfolgt, wenn diese nicht sogar gesetzlich gefordert wird.

3. Verschieben des Hauskörpers um ca. 1,10 m nach Süden, um 3,0 m Abstand der Nordfassade vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße zu erhalten. Die Südseite des Gebäudes ragt damit minimal aus dem Baufenster (Baugrenze).

Hier handelt es sich bereits offenkundig um ein Versäumnis des Bebauungsplanes, die Bebauung an die Straßenlinie anzupassen. Durch die Ausbuchtung der Straße wegen des Kreisverkehrsplatzes hätte die Bebauung von vorne herein entsprechend der Verschwenkung der Straße nach hinten versetzt werden müssen. Der Wunsch, nach 3,0 m Vorgarten ist dabei nicht nur nachvollziehbar, sondern auch sinnvoll.

4. Wandhöhe 6,15 m statt zulässig 6,0 m

Dieser Befreiungswunsch ergibt sich ebenfalls aus der Entwicklung der Bautechnik. Um die neuerlichen Ansprüche an energetische, statische und sonstige Vorgaben zu erfüllen, ergibt sich diese Erhöhung um 0,15 m.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Grundzüge der Planung noch nicht berührt, weil die vom Bebauungsplan vorgesehene Bauweise E + I + D sowie die anderen grundsätzlichen Festsetzungen allesamt eingehalten werden. Die Abweichungen sind darüber hinaus städtebaulich vertretbar. Nachteilige Auswirkungen auf das Baugebiet werden nicht erwartet, es ist jedoch zu beachten, dass ein zukünftiger Antragsteller für die benachbarte Parzelle wegen der geänderten Situierung und Höhe des Gebäudes ebenfalls Befreiungen benötigen wird. Dies erscheint ebenfalls als unproblematisch. Die erforderlichen Nachbarunterschriften sind vollständig.

Für das Vorhaben werden zwei Stellplätze nachgewiesen, was bei der berechneten Wohnfläche von 155,98 qm noch ausreichend ist.

Die Verwaltung empfiehlt, die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen und das gemeindliche Einvernehmen herzustellen.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt die beantragten Befreiungen:

1. Errichtung einer Sichtschutzwand mit  $h \leq 1,80$  m an der Westgrenze zum öffentlichen Fußweg hin – vom Carport bis an die Südecke des Grundstücks. Einfriedung der Garagenzu-

fahrt mit  $h \leq 1,0$  m an der Westgrenze zum öffentlichen Fußweg hin – zwischen Carport und Grundstücksgrenze.

2. Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Aufdachmontage – nicht in das Dach integriert, nicht bündig schließend mit First oder Traufe.
3. Verschieben des Hauskörpers um ca. 1,10 m nach Süden, um 3,0 m Abstand der Nordfassade vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße zu erhalten. Die Südseite des Gebäudes ragt damit minimal aus dem Baufenster (Baugrenze).
4. Wandhöhe 6,15 m statt zulässig 6,0 m

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Stellplatzsatzung des Marktes ist verbindlich anzuwenden.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**TOP 5           Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an ein Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 658/4 Gem. Niederroth**

Sach- und Rechtslage:

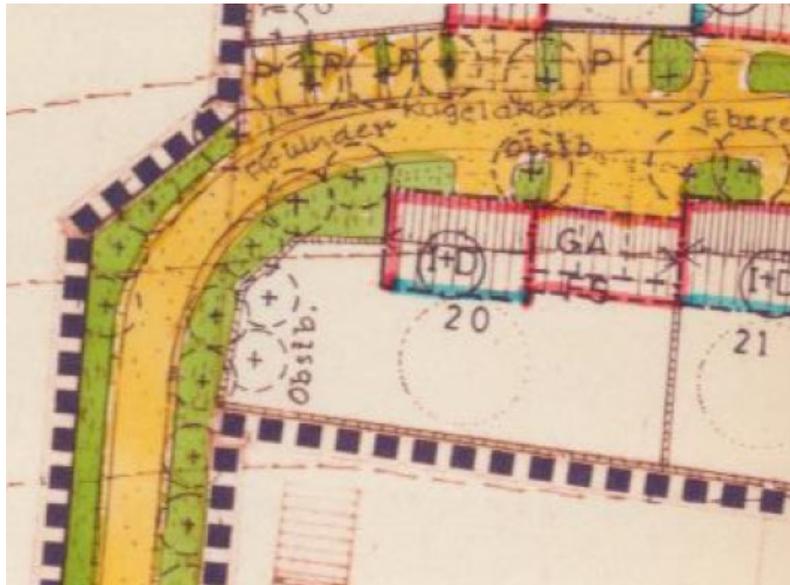
**Antragsteller:   Oswald und Gisela Keil  
                          Schulmeisterberg 8, 85229 Markt Indersdorf**

**Bauort:            Schulmeisterberg 8, 85229 Markt Indersdorf  
                          Fl.Nr. 658/4 Gem. Niederroth**

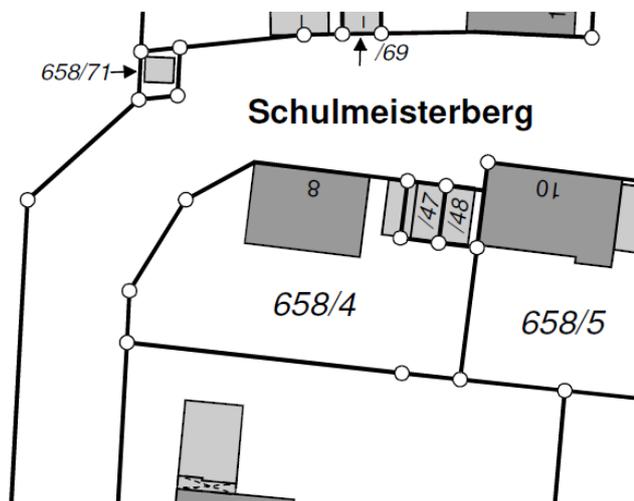
Das Vorhaben liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 Schulmeisterberg aus dem Jahre 1984. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1992 das erste Mal geändert – allerdings sind die geänderten Bereiche nicht für das gegenständliche Vorhaben einschlägig, so dass die Festsetzungen der Urfassung maßgeblich sind.

Für das Grundstück selbst sind Baulinien (rot) und Baugrenzen (blau) festgelegt. Wenngleich der Eingabeplaner keine Befreiung beantragt hat, so wird dieser trotzdem erforderlich, weil das geplante Vorhaben die Baugrenze nach Süden hin überschreitet (das gesamte Bauwerk dürfte außerhalb des Baufensters liegen).

Darstellung des Bebauungsplanes für das Grundstück (ohne Maßstab):



Baulicher Bestand:



Wegen des baulichen Bestands liegt der geplante Wintergarten zwangsläufig außerhalb der Baugrenzen (blaue Linie).

Gem. Festsetzung Ziffer 3.2 des Bebauungsplanes Nr. 30 Schulmeisterberg (Urfassung) sind Erkervorbauten und Balkone in für Wohnhäusern üblichen Größen auch über die Baulinien vortretend zulässig. Gem. Ziffer 3.3 sollen dann auch Ausnahmen nach § 31 BauGB zugelassen werden, wenn dies auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine genauere Definition liegt hierzu nicht vor – diese „Ungenauigkeiten“, verbunden mit einem großen Maß an „Überreglementierung“, ziehen sich aber wie ein roter Faden durch den ganzen Bebauungsplan. Jedenfalls scheint der beantragte Wintergarten nicht unter die Festsetzung Ziffer 3.2 (Erker/Balkone) zu fallen, so dass eben eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB tatsächlich erforderlich wird:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann demnach befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Auch ohne eigenen Antrag sind die Gründe für die Planung ersichtlich: Für den relativ kleinen Baukörper (8,50 m x 12,00 m) auf dem ausreichend großen Grundstück (594 qm) soll durch den Anbau des Wintergartens an die Südseite der Fassade mit 3,20 m x 6,00 m eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden. Das Vorhaben ist dabei sehr zurückhaltend geplant und lehnt sich stark untergeordnet an das Bestandshaus an. Grenzabstände sind nicht betroffen.

Die Befreiung ist damit tatsächlich städtebaulich vertretbar, die unmittelbar betroffenen Nachbarn (Südseite, Fl.Nr. 659/3 Gem. Niederroth, sowie das Garagengrundstück im Osten, Fl.Nr. 658/48 Gem. Niederroth) haben den Antrag unterzeichnet. Nicht unterzeichnet, allerdings ohne Angabe von Gründen, haben die Eigentümer des östlichen Nachbargrundstücks (Fl.Nr. 658/5 Gem. Niederroth). Nachdem aber wegen des Abstands sowie der Ausrichtung des Vorhabens keinerlei Nachteile für dieses Grundstück erzeugt werden und darüber hinaus nachbarliche Rechte (Abstandsflächen) nicht berührt werden, erscheint, die Erteilung der Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen als vereinbar.

Wegen der Vergrößerung der Wohnfläche muss ggü. der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Nachweis geführt werden, dass die bisher nachgewiesenen Stellplätze (2 Stück) ausreichend sind. Andernfalls ist ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen (sollte die Wohnfläche mehr als 156 qm betragen).

Zusammenfassend empfiehlt die Verwaltung, die erforderliche Befreiung zu erteilen so dass der Wintergarten, wie beantragt, außerhalb des Baufensters errichtet werden kann. Die Befreiung soll ausdrücklich für die Lage, die Kubatur, die Bauform und das Material erteilt werden. Weiterhin soll dann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Die erforderliche Befreiung zur Errichtung des beantragten Wintergartens wird für die Lage, die Kubatur, die Bauform und das Material erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen wird ebenfalls erteilt. Die Stellplatzsatzung des Marktes ist verbindlich einzuhalten.

**Abstimmungsergebnis:** 9 : 0

**TOP 6           Antrag auf isolierte Befreiung;  
Aufschüttung des Gartens bis zur Grundstücksgrenze mit an der Grenze  
gesetzten L-Steinen auf Fl.Nr. 67/7 Gem. Hirtlbach;  
Erneute Beratung und Beschlussfassung**

### **Sach- und Rechtslage:**

**Antragsteller:**       **Josef Eidelsburger und Patricia Raab  
Burgstraße 22, 85229 Markt Indersdorf (Hirtlbach)**

**Bauort:**               **Fl.Nr. 67/7 Gem. Hirtlbach;  
Burgstraße 22, 85229 Markt Indersdorf (Hirtlbach)**

Wegen der Sach- und Rechtslage wird auf die Unterlagen zur Beratung und Beschlussfassung in der gleichen Angelegenheit durch den Bauausschuss in dessen Sitzung am 23.11.2020 verwiesen (beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch, Anlage zur Drucksache).

Der Bauausschuss hat am 23.11.2020 keine Sachentscheidung getroffen, sondern den Antrag vorerst zurückgestellt. Es sollte im Rahmen eines Ortstermins erst der bauliche Bestand in der unmittelbaren Umgebung angeschaut werden, um sich ein Bild machen zu können. Als Termin wurde während der Sitzung der Freitag, 04.12.2020, 15:00 Uhr, gewählt.

Der Termin fand statt, es waren folgende Ausschussmitglieder/Räte vor Ort:

Franz Obesser, als 1. Bürgermeister/Vorsitzender, Olaf Schellenberger, Florian Ebner, Christian Windele, Helmut Ebert, Hubertus Schulz, Hans Wessner. Für die Verwaltung: Erich Weisser, Verwaltungsbauamt. Die Antragsteller sowie der Vertreter der Gartenbaufirma standen für Fragen zur Verfügung.

Nach kurzer interner Vorbesprechung wurden erst die Grundstücke vor Ort in Augenschein genommen (nur die Grundstücke der Burgstraße innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 47 Dürrer Anger):

- Fl.Nr. 67/10 Gem. Hirtlbach, Burgstraße 9, unbebaut

An der Nordseite befinden sich Sockelmauern vom Altbestand (Burgstraße 14, 14 a), welcher nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. An der Südseite befindet sich entlang der gesamten Grenze eine niedrige Sockelmauer, ohne Zaun, vom Anwesen Burgstraße 11. Diese Sockelmauer wäre eigentlich bereits unzulässig – siehe auch Sachvortrag im Bauausschuss am 23.11.2020.

- Fl.Nr. 67/11 Gem. Hirtlbach, Burgstraße 11, bebaut

Hier wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 24.08.2020 der Antrag auf isolierte Abweichung zur Errichtung von grenzständigen Stützmauern abgelehnt. Erkennbar sind deutlich die Sockelmauern, auf denen nach Süden teilweise ein Zaun steht (wiederum vom Nachbarn). Diese Sockelmauern wären eigentlich bereits unzulässig – siehe auch Sachvortrag im Bauausschuss am 23.11.2020. Erkennbar ist aber auch, dass mit dem Bau der (nicht genehmigten) Stützmauer an der Ostseite des Grundstückes begonnen wurde – die Baustelle ruht aber erkennbar.

- Fl.Nr. 67/12 Gem. Hirtlbach, Burgstraße 13, bebaut

Die straßenseitige Stützmauer wurde mit dem gesamten BV genehmigt. Die Mauer wurde erforderlich, um straßenseitig zwei Stellplätze zu errichten. Die Stellplätze sind aus Sicht der Verwaltung nicht hergestellt, es steht dort auch ein größerer Nadelbaum, der einem Bau im Wege stehen würde. Bestenfalls kann man links des Hauses parken, der genehmigte Carport wurde aber nicht errichtet. Aus Sicht der Verwaltung wurden die Stellplätze entgegen der Auflagen aus der Baugenehmigung nicht hergestellt.

- Fl.Nr. 67/13 Gem. Hirtlbach, Burgstraße 15, bebaut

An der Südseite eine L-Steinwand, welche von der Südwestecke aus nach Osten hin stark ansteigt, schätzungsweise bis zu 1,20 m und höher. Darauf ein Zaun. Weder die Mauer, noch der Zaun, sind genehmigt. Siehe Sachvortrag im Bauausschuss am 23.11.2020.

- Fl.Nr. 67/6 Gem. Hirtlbach, Nähe Burgstraße, unbebaut

Keine eigenen Mauern

- Fl.Nr. 67/7 Gem. Hirtlbach, Burgstraße 22, bebaut – Grundstück aktueller Antragsteller

Bei der Ortseinsicht wurde festgestellt, dass die Gartenbauarbeiten laufen. An der Nordseite sowie der Westseite wurden weitläufig L-Steinwände errichtet, keine dieser Mauern entspricht dem Bebauungsplan, ferner widersprechen die bereits errichteten Mauern der genehmigten Planung. Ein Antrag hierzu wurde nicht gestellt. Es war erkennbar, dass das Grundstück die gesamte Länge der Westgrenze nach mit einer Mauer versehen werden soll. Die Antragsteller und der Gartenbauer wurden darauf angesprochen. Es wurde vorgebracht, ohne die Mauern sei die Gartengestaltung nicht möglich; erstens wegen des Oberflächenwassers und zweitens, weil sich der Hang bewegen würde. Die Antragsteller wurden darauf hingewiesen, dass der Bau aktuell wegen der fehlenden Genehmigung unzulässig sei. Es wurde sodann anhand der Planung des Gartenbauers erläutert, was gebaut werden soll, vor allem zur Straße hin. Die Verwaltung hat festgestellt, dass in der Planung der dritte Stellplatz (zwingend) fehlen würde – lt. Gartenbauer ein „Versehen“. Weiterhin soll die Mauer nicht mehr direkt an der Grenze zur Straße verlaufen, sondern etwas zurückgesetzt.

Die anwesenden Ausschussmitglieder waren der Auffassung, dass vor Ort, vor allem auch wegen der Schaffung „vollendeter Tatsachen“ durch den Antragsteller, keine Entscheidung getroffen werden soll, sondern erst in einer der nächsten Sitzungen des Bauausschusses.

Der Gartenbauer stellte dem Markt in Aussicht, eine Planung der Gestaltung vorzulegen. Diese Planung ist am 07.12.2020 per Mail an den Markt geschickt worden (Anlage zur Drucksache, Planung Gartengestaltung). Aus der Planung geht deutlich hervor, dass jetzt  $\frac{3}{4}$  des Grundstückes mit Mauern eingefasst werden sollen, die Planung enthält nunmehr auch den dritten Stellplatz (vor dem Haus) – eine Übereinstimmung mit der genehmigten Planung liegt nicht vor, weil die vor Ort gezeigte Planung diesen Stellplatz gar nicht enthalten hat. Die Nordseite des Planes stimmt auch nicht mit der Natur überein – die Mauer wurde hier bereits bis zur Garage weitergeführt – im Plan fehlt diese aber. Was aus der Planung noch hervorgeht: Es sollen Sichtschutzelemente gebaut werden – diese wären bereits isoliert betrachtet wieder unzulässig. Wenn man die Fotos vom 09.11.2020 mit dem Zustand am 04.12.2020 vergleicht, erkennt man, dass der Antragsteller mit Wissen und Wollen nicht nur planabweichend gebaut hat – er hat auch, ohne die Entscheidung des Bauausschusses abzuwarten – oder trotz der Ablehnung durch den Bauausschuss - weitergebaut. Besonders befremdlich ist dabei der Umstand, dass der Antragsteller wusste, dass ein Ortstermin stattfinden soll und dass spätestens dann aufkommen wird, dass hier unzulässige Mauern errichtet wurden. Man muss hier feststellen, dass der Bauausschuss als gemeindliches Gremium förmlich „hinter das Licht“ geführt werden sollte. Anders jedenfalls ist das Handeln der Antragsteller nicht erklärbar.

**Die Verwaltung verweist wegen der Rechtslage auf den Sachvortrag in der Sitzung des Bauausschusses am 23.11.2020. Eine Zustimmung zu den beantragten Mauern (sowie die Legalisierung der bereits ohne Genehmigung errichteten Mauern) wird weiterhin als äußerst kritisch gesehen:**

- Städtebaulich und ortsplanerisch sind solche Mauern nicht erwünscht und wurden daher mit einer gemeindlichen Satzung (Bebauungsplan = Ortsrecht!) ausgeschlossen.
- Es wurden tatsächlich Mauern errichtet. Die meisten allerdings ohne Genehmigung. Von diesen Mauern kann kein Bezug auf das Vorhaben Burgstraße 22 hergestellt werden.
- Eine Befreiung für den aktuellen Antrag würde zu einem echten Bezugsfall für die restliche Siedlung werden. Bestehende Mauern müssten dann fast aus Gleichbehandlungsgründen legalisiert werden, darüber hinaus gäbe es kaum eine Möglichkeit, bei zukünftigen Anträgen eine Ablehnung zu beschließen. Die Grundstücke werden dann alle „eingemauert“.

Was die Planung des Antragstellers selbst betrifft: Der vorliegende Antrag stimmt bereits gar nicht mit der Natur überein. Aus Sicht des Marktes müsste ein vollkommen neuer Antrag gestellt werden, der alle Mauern und alle Zäune sowie die neue Lage des Stellplatzes beinhaltet. Demzufolge wäre es sinnvoll, wenn der vorliegende Antrag abgelehnt wird und neue Unterlagen gefordert werden. Zusammen mit diesen neuen Unterlagen soll der Bauausschuss auch detailliert darüber aufgeklärt werden, warum planabweichend gebaut wurde und warum dies nicht von Anfang an mitgeteilt wurde. Aus den neuen Unterlagen kann natürlich immer noch nicht gefolgert werden, dass der Antrag genehmigt wird. Der Bauausschuss muss hier eine grundsätzliche Entscheidung herbeiführen. Spätestens mit dem nächsten Bauvorhaben hat man die Problematik erneut zur Entscheidung auf dem Tisch.

Ggf. muss man sich auch Gedanken über den Bebauungsplan selbst machen. Sollte der Passetus mit den Sockeln und Stützmauern gestrichen werden, so wären Mauerbauwerke zulässig. Abgeraten wird von komplizierten Regelungen, etwa die Länge solcher Bauwerke zu beschränken, oder auch bestimmte Bereiche für Mauern auszuschließen. Die Verwaltung jedenfalls sähe hier keinen Handlungsbedarf.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Eine Änderung des Bebauungsplanes (Entfall oder Neuregelung der Festsetzungen hinsichtlich Aufschüttungen und Abgrabungen, Verbot von Sockeln) wird nicht empfohlen, weil dies unabsehbare Folgen für die noch nicht bebauten Grundstücke und deren Nachbargrundstücke zur Folge hätte und damit die Grundzüge der Planung („möglichst Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs“) betroffen wären. Gegenstand der vorliegenden Beratung und Beschlussfassung ist daher der Antrag für das Anwesen Burgstraße 22 (Fl.Nr. 67/7 Gem. Hirtlbach).

Der Bauausschuss ist insbesondere nach erfolgter Ortseinsicht am 04.12.2020 der Auffassung, dass es für die Bauherren ohne Abgrabungen und Aufschüttungen teilweise sehr schwierig ist, brauchbare Hausgärten zu schaffen. Insoweit soll unter folgenden Voraussetzungen eine isolierte Abweichung nach Art. 63 Abs. 3 BayBO (= Befreiung) für dem Grunde nach verfahrensfreie Vorhaben in Aussicht gestellt werden:

- Aufschüttungen und Abgrabungen in Verbindung mit Stützmauern mit einer maximalen Höhe über/unter dem natürlichen (!) Gelände von 0,50 m – im Mittel auf die gesamte Länge gesehen von 0,30 m.
- Aufschüttungen und Abgrabungen in Verbindung mit Stützmauern dürfen auf maximal 50 % der Länge aller Grundstücksgrenzen angelegt werden.
- In Verbindung mit Aufschüttungen und Abgrabungen in Verbindung mit Stützmauern dürfen auf oder an den Mauern nur Einfriedungen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 Dürrer Anger errichtet werden (offene Holzzäune oder hinterpflanzte Maschendraht- (= Metall-) zäune, deren Höhe ab Oberkante Mauer höchstens 1,0 m betragen darf). Geschlossene Zäune oder höhere Sichtschutzzäune werden, auch wenn diese nach der BayBO verfahrensfrei wären, nicht zugelassen (Grundzüge der Planung!).
- Technische Bestandteile von Stützmauern müssen nachhaltig (Naturnah) begrünt werden.
- Mit dem Antrag ist ein Konzept vorzulegen, ob durch die Aufschüttungen und Abgrabungen in Verbindung mit Stützmauern ggf. nachteilige Auswirkungen auf öffentliche und/oder private Flächen zu erwarten sind und falls ja, wie diese verhindert werden sollen.

len (Stichwort: Ableitung von Oberflächenwasser auf die Straße oder in das Nachbargrundstück).

- Die Zustimmung der Nachbarn im Sinne der Bayerischen Bauordnung muss zwingend in Form verbindlicher Unterschriften jeweils aller Eigentümer nachgewiesen werden.

Bereits bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen in Verbindung mit Stützmauern werden von diesem Beschluss nicht erfasst. Sollten hier planabweichende Baumaßnahmen durchgeführt worden sein, so hat der Antragsteller eigenverantwortlich mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu klären, ob dies nachträglich genehmigt werden kann und ob eine Änderungsplanung eingereicht werden muss. Eine rechtsverbindliche Zustimmung wird nur unter den oben genannten Voraussetzungen in Aussicht gestellt.

Ergänzend wird auf die Einhaltung der Stellplatzsatzung verwiesen. Im Genehmigungsbescheid enthaltene Auflagen und Bestimmungen zu Stellplätzen sind weiter zu beachten. Das betrifft insbesondere die Lage und den Zuschnitt von Stellplätzen. Die Genehmigungsplanung ist verbindlich zu beachten.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**TOP 7            Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 558/2 Gem. Ainhofen**

Sach- und Rechtslage:

**Antragsteller:    Martin Reif  
                          Unteranger 6, 85244 Großinzemoos**

**Bauort:             Bergstraße 3, 85229 Markt Indersdorf  
                          Fl.Nr. 558/2 Gem. Ainhofen**

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der letzten freien Bauparzelle innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung Gundackersdorf aus dem Jahre 2014 (Satzung mit allen Bestandteilen, Anlage zur Drucksache).

Für das Vorhaben werden folgende Befreiungen beantragt:

1. Befreiungen von der Baulinie und der Baugrenze

Die Garage soll statt der vorgesehenen 8,0 m (Breite Baufenster) 8,50 m breit werden. Damit wird das Wohnhaus im um 0,50 m aus dem Baufenster (Baugrenze) geschoben. Darüber hinaus soll der Erker an der Südseite um 1,49 m über die Baugrenze gebaut werden, anschließend an diesen Erker, westlich, soll eine Terrassenüberdachung mit 18,45 qm außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

2. Befreiung von der Baulinie nach Norden hin durch die Garage

Die Garage soll um 0,50 m nach Norden verschoben werden und ragt damit um diese Länge aus dem Baufenster (Baulinie).

3. Befreiung von der festgesetzten Höhenlage des Wohnhauses

Das Wohngebäude soll mit der Oberkante fertiger Fußboden auf 499,65 m üNN situiert werden. Festgesetzt sind jedoch 500,45 m üNN. Damit soll das Gebäude 80 cm tiefer in das Gelände gestellt werden, als dies die Satzung zugelassen hätte.

#### 4. Wandhöhe Garage

Die Wandhöhe der Garage soll 2,90 m statt der zugelassenen 2,75 m betragen. Die Abstandsflächen werden wegen des Abstandes zur Grenze (3,30 m) eingehalten.

#### 5. Dachfarbe

Das Dach soll nicht in „naturrot“, sondern in „anthrazit“ eingedeckt werden.

Wegen der Begründungen wird auf die einzelnen Befreiungsanträge des Bauantrages verwiesen.

Zur Bewertung der Anträge: Nach § 31 Abs. 2 BauGB können unter folgenden Umständen Befreiungen erteilt werden – ein Rechtsanspruch auf Befreiungen hingegen besteht nicht:

*Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann demnach befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und*

- 4. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder*
- 5. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*
- 6. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

*und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*

#### 1. Befreiungen von der Baulinie und der Baugrenze

Diese Befreiung erscheint deshalb unproblematisch, weil das Grundstück sehr groß ist und die Festsetzungen zwar die Situierung generell regeln, es in diesem Fall aber in der Natur keine Rolle spielen wird, ob die Garage einen halben Meter breiter wird und damit auch das Haus selbst um einen halben Meter nach Westen rückt. Die Grundidee des Bebauungsplanes geht damit nicht verloren. Das gilt auch für den Erker nach Süden hin, der die Fassade lediglich auflockern wird. Die Terrassenüberdachung wird als untergeordnetes Bauteil dem Haus vorgesetzt und wäre nach der bayerischen Bauordnung verfahrensfrei, wird aber hier mit dem Haus zusammen beantragt, da diese sowieso gebaut werden soll. Auch hier werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, der gewünschte ausgeprägt rechteckige Hauskörper wird dadurch nicht gestört.

#### 2. Befreiung von der Baulinie nach Norden hin durch die Garage

Bereits beim Nachbarhaus nach Osten hin (Fl.Nr. 558/3 Gem. Ainhofen, Bergstraße 5) wurde die Garage befreit, so dass diese vollständig an der Nordgrenze errichtet werden konnte. Beim westlichen Haus auf Fl.Nr. 558/1 Gem. Ainhofen (Bergstraße 1), welches nicht im Geltungsbereich der Satzung liegt, ist die bestehende Garage ebenfalls ganz an die Nordgrenze gebaut. Insoweit erscheint ein leichtes Verschieben nach Norden hin als vertretbar. In der Natur jeden-

falls wird die Grundidee des Bebauungsplanes, solche Garagen eben nicht auf die Grenze zu setzen, erhalten.

### 3. Befreiung von der festgesetzten Höhenlage des Wohnhauses

Dieser Antrag ist unproblematisch. Die Satzung wollte hier lediglich sicherstellen, dass das Niveau des Erdgeschosses deutlich aus dem Gelände kommt. Wenn der Bauherr es wünscht, kann das Haus auch tiefer situiert werden.

### 4. Wandhöhe Garage

Dieser Antrag ist unproblematisch. Die Garage wird damit immer noch nicht höher als 3,0 m (eigentlich das Standardmaß für Grenzgaragen) und es wird daher in der Natur kaum auffallen, dass die Höhe um 0,15 m überschritten wird. Darüber hinaus beträgt der Abstand zur Grenze 3,30 m – insoweit sind die Nachbarrechte gewahrt.

### 5. Dachfarbe

Die Dachfarbe wurde seinerzeit wegen der Ortsrandlage festgesetzt. Diese sollte ausdrücklich, auch wegen des baulichen Bestandes in der Umgebung, rot sein. Wenn man sich die Dachlandschaft heute anschaut, stellt man folgendes fest: entweder sind bereits dunkle Dächer gebaut worden (z. B. unmittelbar westlich, Bergstraße 1 – außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, weiter direkt im Süden, Gundackersdorf 4 und 4 b, allerdings auch außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung). Darüber hinaus werden heute nach Süden in der Regel ganzflächig PV-Anlagen installiert (siehe auch Bergstraße 5 und 7 – innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes), so dass von der ursprünglichen Idee, am Ortsrand rote Dächer zu erhalten, kaum etwas übriggeblieben ist. Insoweit sieht die Verwaltung hier kein Problem, von der Festsetzung abzuweichen.

Die Grundzüge der Planung werden durch alle der fünf beantragten Befreiungen nicht berührt und die beantragten Befreiungen sind aus Sicht der Verwaltung auch städtebaulich vertretbar. Die Befreiungen können daher erteilt werden, wenn die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Hier ist allerdings festzustellen, dass gerade die Eigentümer der unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücke Flurnummern 557/3 (Gundackersdorf 4) und 557/4 (Gundackersdorf 4 b), jeweils gem. Ainhofen, auf dem Antrag nicht unterschrieben haben. Ebenfalls nicht unterschrieben haben die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 557/2 Gem. Ainhofen (Gundackersdorf 16) – diese Unterschrift ist allerdings entbehrlich, da es sich baurechtlich um keine echten Nachbarn handelt (die Grundstücke berühren sich nur an der jeweiligen Ecke und teilen einen Grenzpunkt). Die Unterschriften der vorgenannten Eigentümer wären aber dem Grunde nach schon erforderlich gewesen, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Unterschrift nicht erlangt werden kann.

Trotz der fehlenden Unterschriften sieht die Verwaltung die nachbarlichen Rechte gewahrt, weil die erteilten Befreiungen nicht zu einer Einschränkung führen. Daher ist die Verwaltung der Auffassung, dass die beantragten Befreiungen erteilt werden können.

Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg. Das Geh- und Fahrrecht ist nachgewiesen, die Erschließung kann daher als gesichert gelten (auch wenn nach wie vor kein Ausbau der Straße erfolgte, trotz der unzähligen Bemühungen der Planbegünstigten). Die Problematik besteht darin: Die ebenfalls angrenzenden Altanlieger wollen sich keinesfalls an den Kosten beteiligen. Das ist verständlich und die Planbegünstigten hätten hier auch die Bereitschaft gezeigt, selbst Kostenanteile zu übernehmen. Allerdings wäre der Erschließungsvertrag damit unzulässig geworden, weil die Planbegünstigten nicht verpflichtet werden dürfen, Kostenanteile Dritter zu übernehmen. Hier müsste der Markt diese Anteile vorab übernehmen und dann im Rahmen von

Erschließungsbeiträgen von den Anliegern erheben. Dazu müsste aber erst eine Regelung getroffen werden, dass die Straße nach dem Bau öffentlich wird – was aber von Seiten der Verwaltung im Sinne des Marktes stets abgelehnt wurde (Festsetzung in der Satzung: Privatstraße). Man hätte seinerzeit erst das Thema Straße abschließend regeln müssen – und dann das Thema Baurecht. Aus heutiger Sicht würde die Satzung daher nicht mehr erlassen werden. Dies nur zum Thema Erschließung. Nachdem es sich um eine private Straße handelt, stellt dies aber bis auf weiteres kein Problem für den Markt dar.

Die Wasserversorgung ist gesichert durch die bestehende Wasserversorgung durch den Zweckverband der Alto-Gruppe. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Wegen der Wohnfläche von mehr als 156 qm sind drei Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die beiden Stellplätze in der Garage sind unproblematisch, der dargestellte „schräge“ Außenstellplatz erscheint hingegen als nicht ideal. Evtl. kann hier im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine bessere Lösung gefunden werden.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis und erteilt die Zustimmung zu den beantragten Befreiungen Nrn. 1 bis 5. Das gemeindliche Einvernehmen zur Maßnahme wird erteilt. Die Stellplatzsatzung des Marktes ist verbindlich zu beachten. Wegen des dritten Stellplatzes vor der Garage sollte eine bessere Lösung gefunden werden.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

### **TOP 8           Antrag auf Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neuerrichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Carport in Holzrahmenbauweise auf Fl.Nr. 836/4 Gem. Markt Indersdorf**

#### Sach- und Rechtslage:

**Antragsteller:     Stephanie und Daniel Mailler  
                          Eisfeld 40, 85229 Markt Indersdorf**

**Bauort:             Eisfeld 40, 85229 Markt Indersdorf  
                          Fl.Nr. 836/4 Gem. Markt Indersdorf**

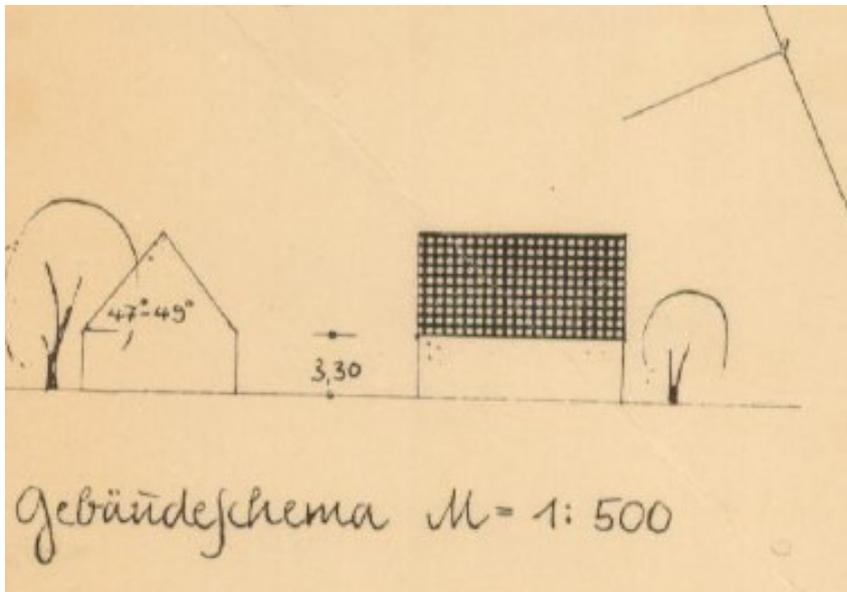
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Teilbebauungs- und Baulinienplanes für die Grundstücke Plannummer 836 und 836/2 aus dem Jahre 1957 (Genehmigt am 02.07.1957). Es handelt sich um einen der ältesten Bebauungspläne und die Bebauung sowie straßenmäßige Erschließung entspricht höchstens fragmentarisch den damaligen Festsetzungen (Bebauungsplan, 1 Seite, Anlage zur Drucksache).

Vorab zum Bebauungsplan: Dieser enthält im Grunde nur folgende Festsetzungen:

- Parzellierungsplan
- Baugrenzen
- Vorschläge der Gebäudesituierung innerhalb der Baugrenzen
- Gebäudeschema

Im nördlichen Bereich hatte der Teilbebauungs- und Baulinienplanes für die Grundstücke Plannummer 836 und 836/2 gar keine Straße vorgesehen, im Bereich des Grundstücks Eisfeld 40 wäre eine Art Wendeeinrichtung vorgesehen gewesen. Für den Bereich um die heutige Tank-

stelle an der Maroldstraße wäre keine Bebauung vorgesehen gewesen – mit Ausnahme des damals vorgefundenen baulichen Bestands. Heute finden sich in diesem Bereich jedoch die Anwesen Eisfeld 21 bis 27 sowie Eisfeld 46 und 48. Weiterhin ist auch die umliegende Bebauung stark abweichend vom damaligen Gebäudeschema:



Die umliegende Bebauung besteht in der Regel aus Gebäuden in der Bauart E + I + D – siehe auch aktuelles Foto:



Es wäre eigentlich an der Zeit, sich mit diesen alten Bebauungsplänen zu befassen und zu überlegen, ob diese nicht zeitgemäß neu gefasst werden sollen. Von einer Aufhebung der Bebauungspläne hält die Verwaltung nichts, weil über das Werkzeug „Befreiung“ wenigstens noch steuernd in die Entwicklung eingegriffen werden kann, um bauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Zum Bauantrag zurück:

Beantragt werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Teilbebauungs- und Baulinienplanes für die Grundstücke Plannummer 836 und 836/2:

1. Erhöhung der Wandhöhe auf 5,60 m und Senkung der Dachneigung auf 22°. Festgesetzt ist die Wandhöhe von 3,30 m und die Dachneigung von 47° - 49°.
2. Errichtung des Carports außerhalb der Baugrenzen im Vorgartenbereich.
3. An Traufe und Ortgang soll ein maßvoller Dachüberstand entstehen.

Es liegt eine ausführliche Begründung im Befreiungsantrag vor, welche an dieser Stelle nicht wiederholt werden soll.

(Hinweis: das Bestandshaus ist in der Bauform E + D und entspricht wohl ungefähr den Festsetzungen des Teilbebauungs- und Baulinienplanes für die Grundstücke Plannummer 836 und 836/2)

Zur Bewertung der Befreiungsanträge: Nach § 31 Abs. 2 BauGB können unter folgenden Umständen Befreiungen erteilt werden – ein Rechtsanspruch auf Befreiungen hingegen besteht nicht:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann demnach befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

7. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
8. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
9. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung werden wohl kaum mehr berührt. Mit der Zulassung der umgebenden und stark vom Bebauungsplan abweichenden Bebauung hat der Marke seine Planungsziele seit langer Zeit aufgegeben. Insoweit sind solche Planungsziele, waren diese denn jemals vorhanden, heute nicht mehr erkennbar. Es entspricht hingegen offenkundig dem langjährigen Planungswillen des Marktes, dass hier Gebäude in der Bauform E + I + D (flaches Dach) entstehen – jedenfalls wurde das so zugelassen. Städtebaulich ist das geplante Vorhaben ebenfalls vertretbar, es entstehen zulässigerweise zwei Wohneinheiten auf einem relativ großen Grundstück (685 qm). Die Planung reizt dabei das „sich einfügen“ nicht aus, weil es bei der Wandhöhe doch zurückbleibt und einen Mittelweg zwischen E + D und E + I + D findet. Für eine Garage oder einen Carport gibt es ebenfalls bereits Bezugsfälle, wo diese außerhalb der Baugrenzen errichtet worden sind.

Zum Zeitpunkt der Ladung lagen die Unterlagen noch nicht vollständig unterzeichnet vor. Insofern kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, ob alle Nachbarn unterschrieben haben. Dies wäre aber wichtig bei der Beurteilung, ob die beantragten Befreiungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. In der Gesamtschau sieht die Verwaltung aber auch hier keine Beeinträchtigung nachbarlicher oder öffentlicher Interessen, weil das Vorhaben nur das aufgreift, was die umliegende Bebauung in weiten Teilen bereits vorgibt. Die Verwaltung vertritt daher die Auffassung, dass die beantragten Befreiungen erteilt werden können.

Die Erschließung ist gesichert, ebenfalls die Wasserversorgung sowie die Entwässerung.

Die erforderlichen Stellplätze – vier Stück – sind gem. der Stellplatzsatzung des Marktes nachzuweisen, zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Wichtig ist dabei die Feststellung, dass wegen der Zufahrt zum Carport eine Abweichung von der GaStellV hinsichtlich des Abstandes zwischen Straße und Einfahrt in den Carport vorsorglich nicht zugestimmt wird.

Änderungen an der bestehenden Einfahrt (Absenkungen, etc.) sind von den Antragstellern im Rahmen eines noch zu schließenden Vertrages auf eigene Kosten in Auftrag zu geben.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und stimmt den beantragten Befreiungen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Die erforderlichen Stellplätze – mind. vier Stück – sind gem. der Stellplatzsatzung des Marktes nachzuweisen, zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Wichtig ist dabei die Feststellung, dass wegen der Zufahrt zum Carport eine Abweichung von der GaStellV hinsichtlich des Abstandes zwischen Straße und Einfahrt in den Carport vorsorglich nicht zugestimmt wird.

**Abstimmungsergebnis:** 8 : 0 (Ausschussmitglied Ebner abwesend)

## **TOP 9          **Neubau einer Satellitenanlage: Suchkreis Markt Indersdorf; Information zum Inhalt sowie zum Suchkreis Markt Indersdorf (DEBY15\_A)****

### **Sach- und Rechtslage:**

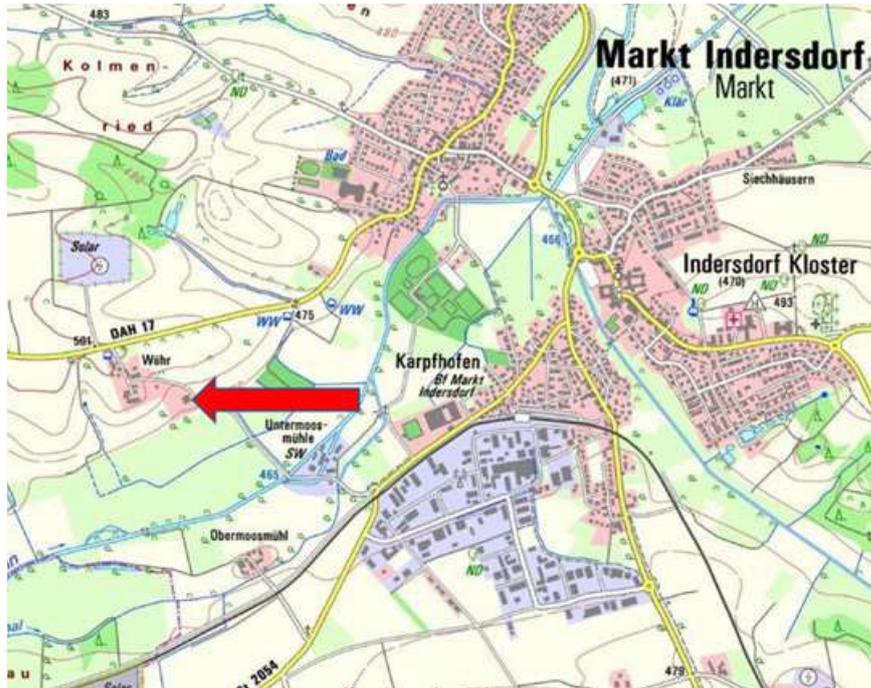
Mit e-Mailnachricht vom 09.12.2020 erhielt der Markt folgende Anfrage der Gesellschaft für Telekommunikation Deutschland mbH, Am Kai 22, 44263 Dortmund (Mailnachricht nebst Anhang, Anlage im RIS):

„...“

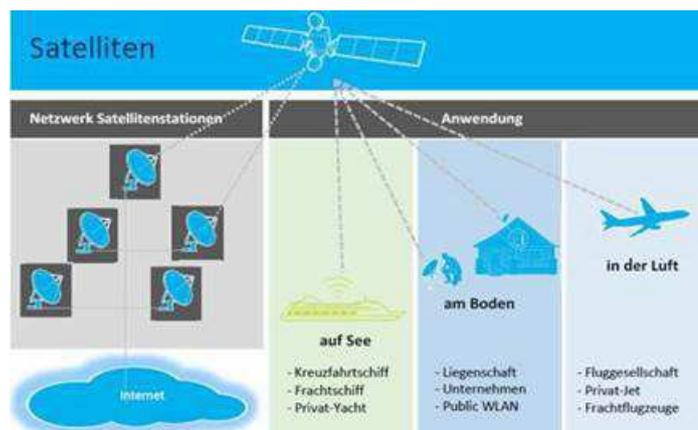
*Sehr geehrter Herr Weisser,*

*Sie wurden mir als Ansprechpartner für das Verwaltungsbauamt in Markt Indersdorf genannt. Aus diesem Grund möchte ich Sie gerne über ein Vorhaben informieren bzw. mein Anliegen kurz schildern.*

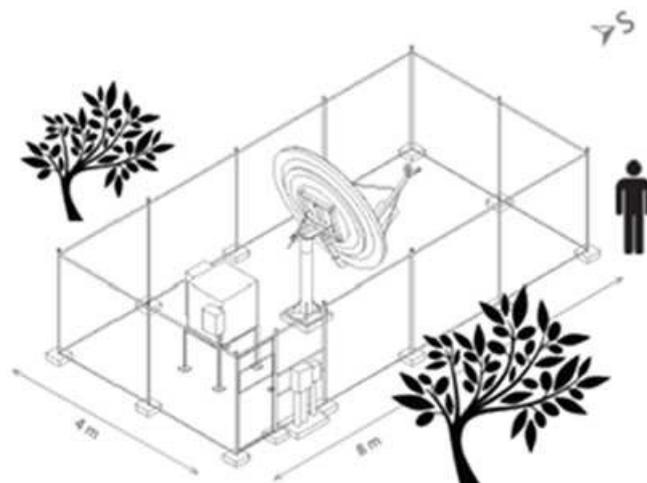
*Das Unternehmen ViaSat plant, die Kommunikations- und Dateninfrastruktur in Ihrer Kommune zu verbessern und dazu in dem auf beiliegender Karte gekennzeichneten Bereich eine Satellitenanlage zu errichten. Wir haben einen Standort identifiziert und planen hier ein Projekt.*



Der Durchmesser der Satellitenschüssel beträgt 2,40 m und die gesamte Anlage wird eingezäunt.



A Satellite Access Node (SAN)



*ViaSat interessiert sich für Flächen von ca. 30-60 qm zur Miete oder Pacht. Das Ziel ist es, das Internet überall bereitzustellen, wie auch verschiedene Dienste rund um das Internet und den Satellitenempfang.*

*Da hier auch eine Anbindung an das Glasfasernetz erforderlich ist, sind Standorte wichtig wo eine Stromversorgung und ein Glasfaserknotenpunkt in der Nähe und ein freier Blick nach Süden zum Satelliten vorhanden ist.*

*Wir planen, bei Bedarf einen entsprechenden Genehmigungsantrag zu stellen.*

*Sollten Sie uns aus den Liegenschaften der Gemeinde alternative Standortvorschläge unterbreiten, bitten wir Sie uns dies innerhalb der nächsten Tage mitzuteilen.*

*Für Fragen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.*

*...“*

Die Verwaltung teilt mit, dass eine solche Anfrage „neu“ ist, bisher wurde ausschließlich wegen Antennenstandorten für den Mobilfunk angefragt. Die Verwaltung würde hier grundsätzlich empfehlen, eine Vorgehensweise wie zuletzt bei den untersuchten Mobilfunkstandorten zu wählen. Der Markt würde dann weder Vorschläge unterbreiten, noch Flächen ausschließen. Sollte hierzu ein Diskussionsbedarf bestehen, so müsste das umgehend an die herausgebende Stelle mitgeteilt werden. Wird der Markt nicht tätig, wird eine mögliche Installation aller Voraussicht nach auf Privatgrund erfolgen. Näheres muss aber ohnehin erst die Untersuchung der Fa. GfTD mbH aus Dortmund ergeben.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, nicht tätig zu werden. Es sollen demnach weder Grundstücke aktiv gesucht oder angeboten, noch Flächen vorab ausgeschlossen werden. Sollte die Einrichtung einer Genehmigung bedürfen, so sind die Antragsunterlagen später ohnehin dem Markt erneut vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**TOP 10      Antrag auf Vorbescheid;  
              Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 281 Gem. Markt  
              Indersdorf**

### **Sach- und Rechtslage:**

**Antragsteller:      Bernhard Böller  
                          Freisinger Straße 5, 85229 Markt Indersdorf**

**Bauort:                Nähe Birkenweg, 85229 Markt Indersdorf  
                          Fl.Nr. 281 Gem. Markt Indersdorf**

(Achtung: der Eingabeplaner verwendet Fl.Nr. 81 = falsch!)

Zur Vorbereitung empfiehlt die Verwaltung die Durchsicht der Sitzungsniederschrift zur Sitzung des Bauausschusses am 29.06.2020. Unter Tagesordnungspunkt 9 im öffentlichen Teil der Sitzung wurde über den Antrag, den Bebauungsplan für die Fl.Nr. 281 Gem. Markt Indersdorf zu ändern, beraten. Eine Einzelüberplanung – wie zuletzt bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Biber- und Klopffeld im Jahre 2013 wurde nicht in Aussicht gestellt, vielmehr wurde gefordert, dass bei einer erneuten Planänderung der gesamte Bereich überplant werden

müsse, also die Fl.Nrn. 281 und 281/2, jeweils Gem. Markt Indersdorf. Das Baulandmodell sollte dabei zwingend Anwendung finden – allerdings mit der Zusage, auch ein besonderes Vertragsmodell anzuwenden (= kein Grundstücksankauf durch den Markt, alternativ soziale Bindungen, etc.). Alternativ wurde in Aussicht gestellt, über eine Bebauung auf der Fl.Nr. 81 gem. Markt Indersdorf „diskutieren“ zu können („Ersatzbau“ für den Stadel in der Freisinger Straße 5).

Am 31.07.2020 erfolgte unter anderem zum Ergebnis der Sitzung eine Besprechung mit den Herren Böller im Rathaus, darauf folgte ein Schreiben des Marktes vom 04.08.2020 an Herrn Karl Böller mit unterschiedlichen Fragen. Die Antwort dazu erhielt der Markt mit Schreiben vom 09.08.2020. Es wurde die tatsächliche Situation geschildert und warum weder eine gesamte Überplanung, noch eine Bebauung auf der Fl.Nr. 81 Gem. Indersdorf erfolgen sollte (Beschlussbuchauszug und Schreiben, Anlage zur Drucksache).

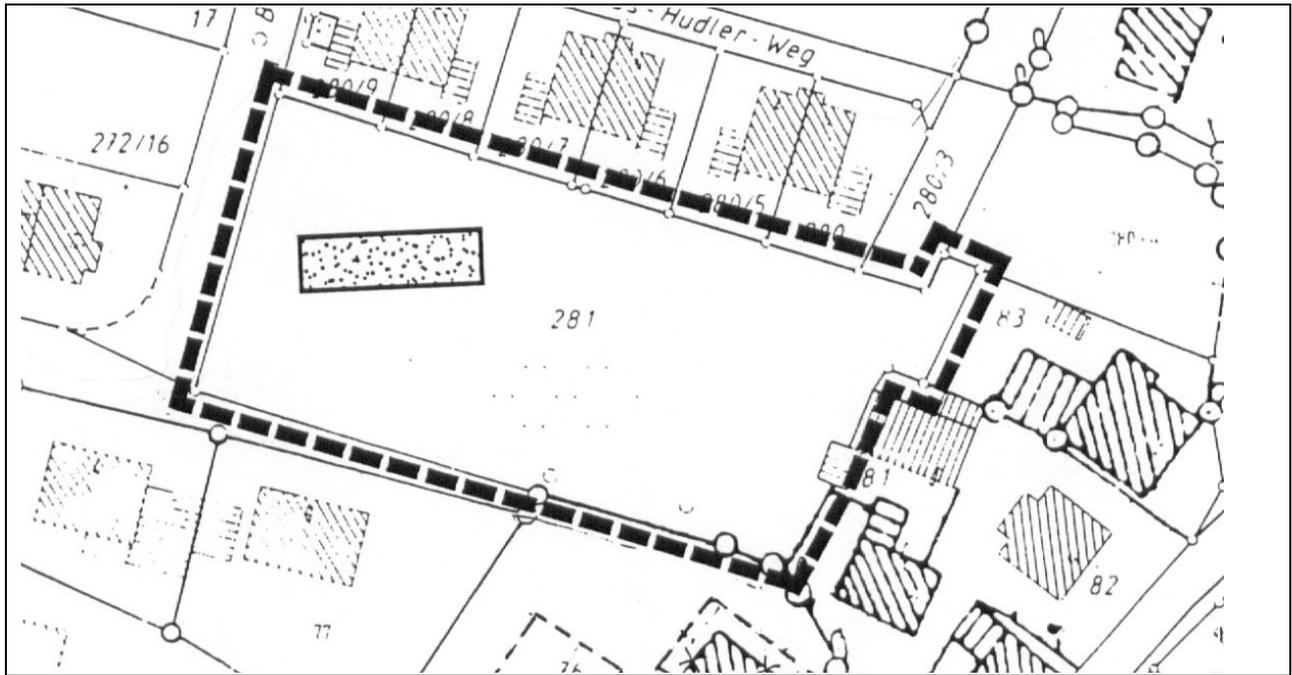
Am 02.12.2020 hat dann Herr Bernhard Böller vorgesprochen und gebeten, zu prüfen, ob nicht doch Baurecht erlangt werden könnte für ein Einfamilienhaus auf der Fl.Nr. 281 Gem. Markt Indersdorf – eine Bebauung der Fl.Nr. 81 Gem. Markt Indersdorf unter Beseitigung des Stadels sei derzeit nicht realisierbar. Herrn Böller wurde zugesagt, über einen etwaigen Vorbescheid nochmals zu beraten – mit dem Risiko, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde diesen Antrag ablehnen wird, weil er den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen würde. Um dieses Risiko zu minimieren, sollte der Baukörper so nahe wie möglich an die Fl.Nr. 81 heranrückert werden – z. B. durch Abbruch der beiden Stadelgebäude an der Ostseite des Grundstücks.

In der Folge ist dann am 08.12.2020 ein Vorbescheidsantrag eingereicht worden. Hierzu eine Anmerkung der Verwaltung: Der Antrag besteht tatsächlich nur aus dem Antragsformblatt und einer Zeichnung im kopierten Lageplan. Wäre Herrn Böller nicht versprochen worden, das Thema aufzugreifen – der Antrag wäre als völlig unzureichend zurückgewiesen worden. Solche Anträge werden vom Landratsamt in der Regel bei der Vorprüfung bereits aussortiert und erzeugen daher übermäßig Arbeit bei allen Stellen. Es ist der Verwaltung nicht nachvollziehbar, warum bei einer solchen Angelegenheit nicht auf vollständige und vor allem aussagekräftige Unterlagen geachtet wird.

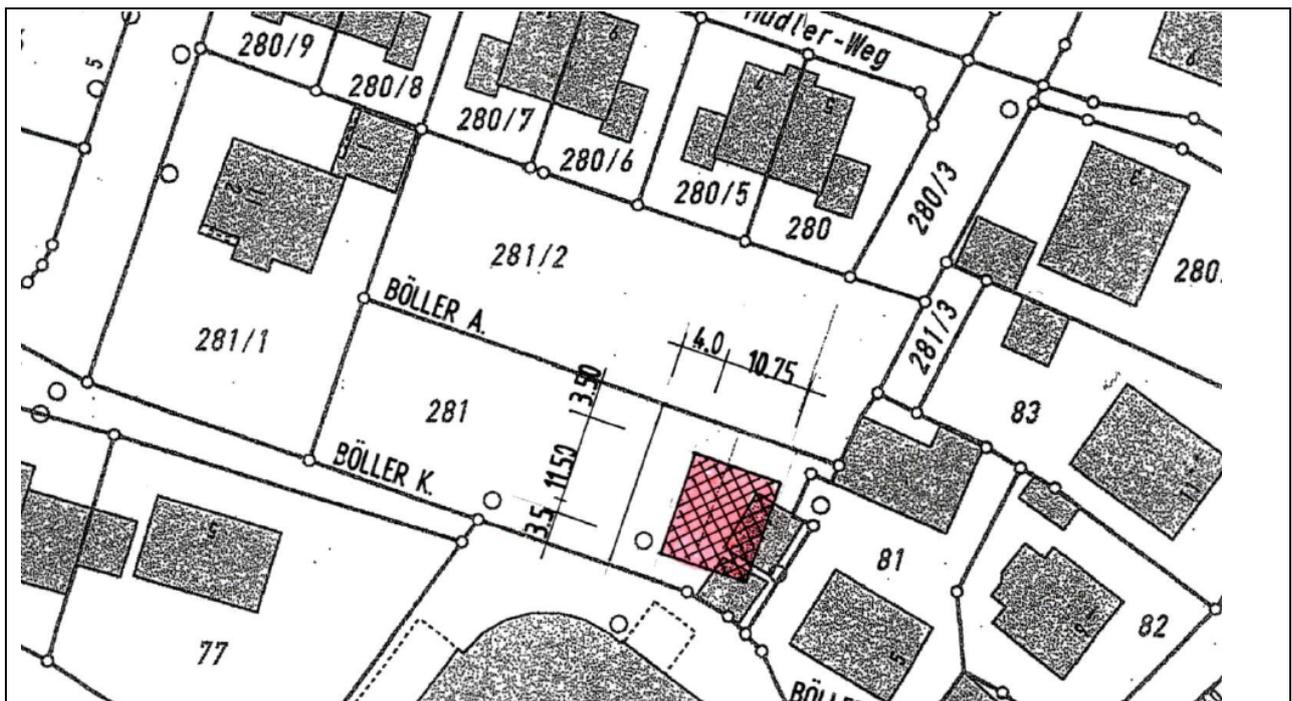
Zum aktuellen Vorhaben selbst:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 Biber- und Klopffhausfeld in der Fassung der 4. Änderung (auf der Fl.Nr. 281 Gem. Markt Indersdorf – nicht wie der Planer geschrieben hat, auf der Fl.Nr. 81 Gem. Markt Indersdorf).

Darstellung Bebauungsplan:



Auszug Lageplan Vorbescheid:



Das geplante Einzelhaus soll an Stelle der beiden heute noch bestehenden Stadelbauwerke errichtet werden.

Erforderliche Befreiung: Der Bebauungsplan Nr. 6 Biber- und Klopffhausfeld in der Fassung der 4. Änderung sieht an der Stelle kein Baurecht vor; der Bereich ist als „private Grünfläche“ festgesetzt. Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche ebenfalls als Grünfläche dargestellt, nicht als Fläche für Wohnbebauung.

Zur Bewertung des Befreiungsantrages: Nach § 31 Abs. 2 BauGB können unter folgenden Umständen Befreiungen erteilt werden – ein Rechtsanspruch auf Befreiungen hingegen besteht nicht:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann demnach befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

10. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
11. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
12. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Was die Grundzüge der Planung betrifft: Die Planung setzt eine Grünfläche fest. Eine Wohnbebauung ist nicht vorgesehen.

Städtebaulich wäre die Befreiung vertretbar, das Vorhaben befindet sich inmitten von bestehender Bebauung, würde daher „nicht auffallen“.

Wegen der Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen wird festgestellt, dass dies wohl ebenfalls unproblematisch wäre – sämtliche zu beteiligende Nachbarn sind direkte Familienmitglieder und stimmen der Befreiung zu (Unterschrift von 281/1 fehlt – kann aber nachgeholt werden).

Es liegt hier tatsächlich im Ermessen des Bauausschusses, über den Antrag zu befinden. Aus Sicht der Verwaltung kann die Befreiung erfolgen, ebenso das gemeindliche Einvernehmen. Inwieweit die Untere Bauaufsichtsbehörde das auch so sieht, ist eher zweifelhaft.

Zum Antrag selbst: Vor einer Weiterleitung sind die Unterlagen so aufzubereiten, dass diese der Bauvorlagenverordnung entsprechen.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt und den Bauantrag zur Kenntnis. Die erforderliche Befreiung wird erteilt, ebenso wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Vor einer Weiterleitung sind die Unterlagen so aufzubereiten, dass diese der Bauvorlagenverordnung entsprechen. In Zukunft werden entsprechend unzureichende Unterlagen an die Antragsteller zurückgegeben.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 3 (Ausschussmitglied Wessner stimmt dagegen)

**TOP 11      8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Äußere Freisinger Straße;  
Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen  
im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); Billigungsbeschluss**

Sach- und Rechtslage:

Der Marktgemeinderat des Marktes hatte in seiner Sitzung am 13.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 22 Äußere Freisinger Straße zu ändern (8. Änderung) und den hierfür vorbereiteten Änderungsentwurf in der Fassung vom 22.08.2019 gebilligt.

Mit der 8. Änderung werden die Voraussetzungen für eine höhere Auslastung der Dachgeschosse oder eine Aufstockung der Gebäude geschaffen. Konkret soll die Zahl der Vollgeschosse von „1+ 1/2“ (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) auf zwei Vollgeschosse angehoben werden. Weitere Festsetzungen, wie z.B. die Regelung der Wandhöhe, Dachneigung, Höhenlage Erdgeschoss, eine nicht mehr vorhandene Freileitung etc. werden entsprechend angepasst und vereinfacht.

Weiterhin wurde am 13.11.2019 beschlossen, das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchzuführen und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen (öffentliche Auslegung als Form der Beteiligung der Öffentlichkeit am Verfahren).

Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung wurden in der Zeit vom 27.02.2020 bis 27.03.2020 im Rathaus Markt Indersdorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen hierzu konnten spätestens ab dem 27.02.2020 auch auf der Internetseite des Marktes abgerufen werden (Siehe Bekanntmachung, Anlage - Verfahren nach § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)).

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen an der Planung. Die Beteiligung gem. § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte mit Benachrichtigung per E-Mail und digitalen Planunterlagen. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme war wie beim og. Verfahren nach § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der 27.03.2020.

Alle bis dahin und darüber hinaus bis heute eingegangenen Schreiben und Stellungnahmen wurden erfasst und katalogisiert. Unter Ziffern I.1 bis I.11 die Schreiben ohne Stellungnahmen und/oder Einwendungen, unter Ziffern II.1 bis II.8 Die Schreiben mit Anregungen, Einwendungen oder sonstigen Informationen/Aussagen zur Planung.

Aus der allgemeinen Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zu diesem Verfahren eingegangen.

Weitere Schreiben ohne Stellungnahme oder Einwendungen sind bis zum Ende der Beteiligungsfrist und darüber hinaus bis zum Tag der heutigen Sitzung nicht eingegangen.

(Zur Vereinfachung wurden die Texte der Stellungnahmen und Einwendungen – teilweise zusammengefasst – in die Vorlage übernommen. Maßgeblich für die Abwägung sind jedoch die Stellungnahmen im Originalformat, wie diese auch im Ratsinformationssystem hinterlegt sind.)

I. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen **ohne** Anregungen oder Einwände

- I.1 Gemeinde Erdweg vom 24.02.2020
- I.2 Bayernets vom 24.02.2020
- I.3 Gemeinde Schwabhausen 26.02.2020
- I.4 Gemeinde Hilgertshausen-Tandern vom 26.02.2020
- I.5 Regionaler Planungsverband München vom 25.02.2020
- I.6 Regierung von Oberbayern vom 24.02.2020
- I.7 Gemeinde Vierkirchen vom 20.02.2020

- I.8 IHK für München und Oberbayern vom 28.02.2020
- I.9 Gemeinde Weichs vom 19.02.2020
- I.10 Bund Naturschutz Ortsgruppe Indersdorf vom 20.03.2020
- I.11 Gemeinde Röhrmoos vom 20.03.2020

II. Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch – mit Einwendungen, Anregungen oder Hinweisen:

- II.1 Bayernwerk Netzcenter Unterschleißheim vom 26.02.2020 (mit Verweis auf Stellungnahme vom 18.04.2006 aus dem Verfahren zur 6. Änderung, liegt bei)

*Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn unsere Stellungnahme vom 18. April 2006 beachtet wird.*

*Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.*

*Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.*

**Stellungnahme vom 18.04.2006**

*1. Bestehende Anlagen*

*1.1. Der Bestand unserer Leitungen und Anlagen muss gesichert bleiben und durch Zufahrtswege ungehindert erreichbar sein.*

*2. Planung Leitungen*

*2.1. Die Gebäude werden über Erdkabel an das Niederspannungsnetz angeschlossen.*

*2.2. Bei Kabelanschlüssen müssen in den Straßen und Gehwegen entsprechende Zonen bereitgestellt werden. Die Zonenlage und -führung muss vorher gemeinsam mit uns schriftlich festgelegt werden.*

*2.3. Falls die Gehwege frei bleiben sollen. z.B. wegen Schneeräumarbeiten. müssen die Kabelverteilerschränke in die Grundstücke (Vorderseite bündig mit Zaun) gestellt werden. Dies ist nur möglich. wenn es im Bebauungsplan verankert ist.*

*3. Sonstige Hinweise*

*3.1. Bei Gewerbe- und Industriegebieten können die erforderlichen Einzelheiten erst angegeben werden, wenn von sämtlichen Kunden die Energiewünsche und Lastschwerpunkte bekannt sind. Dem geht meist der Abschluss der Stromlieferungsverträge voraus.*

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die bestehenden Leitungen liegen, Hausanschlüsse ausgenommen, in öffentlichen Verkehrsräumen, so dass keine weiteren Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Alle anderen notwendigen Anlagen der Stromversorgung sind ebenfalls bereits vorhanden. Da keine weiteren Anregungen zu der vorgesehenen Aufhebung des Schutzstreifens der ehemaligen Freileitung vorgebracht werden, wird - wie bereits vorabgestimmt - von Zustimmung ausgegangen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (Ausschussmitglied Lachner abwesend)

## II.2 Energienetze Bayern vom 03.03.2020

*Für die o. g. Maßnahmen bestehen keine Einwände.*

*Bitte beachten Sie, dass in verschiedenen Bereichen eine Erdgasleitung vorhanden ist. Sollten im Bereich der Erdgasleitungen Maßnahmen erfolgen, ist das beigefügte Merkblatt (Schutzanweisung) zu beachten.*

### **Beschluss:**

Das Merkblatt „Schutzanweisung“ zu Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen und die Inhalte unabhängig von der Bebauungsplanänderung beachtet. Ein Regelungsbedarf in der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist nicht erkennbar.

**Abstimmungsergebnis:** 8 : 0 (Ausschussmitglied Lachner abwesend)

## II.3 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.03.2020

*Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.*

*Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

*Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)*

*Fax: +49 391 580213737*

*Telefon: +49 251 788777701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.*

*Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:*

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten-terminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

### **Beschluss:**

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Telekommunikationslinien erschlossen. Ein ergänzender Regelungsbedarf in der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist nicht erkennbar.

**Abstimmungsergebnis:** 8 : 0 (Ausschussmitglied Lachner abwesend)

#### II.4 Wasserwirtschaftsamt München vom 24.03.2020

Zur oben genannten Änderung des Bebauungsplans nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Zwar ist das Plangebiet bereits vollständig erschlossen, jedoch schlagen wir vor die folgenden Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um für Ersatzbauten oder Nachverdichtungen Vorsorge zu treffen und den wasserwirtschaftlichen Anforderungen auch gerade in Hinblick auf die Klimaanpassung gerecht zu werden.

##### 1. Starkregenisikovorsorge

Durch Starkregen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen und damit verbundenen Schäden kommen. Wir schlagen deshalb vor Folgendes festzusetzen:

**„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände festgesetzt.“** (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

**Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“**

Zusätzlich kann folgender Hinweis aufgenommen werden:

**„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:**

**Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.**

**Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“**

##### 2. Altlasten und Bodenschutz

Information über Altlasten im Bereich des Bebauungsplans liegen dem Wasserwirtschaftsamt nicht vor. Folgender Hinweis sollte jedoch noch aufgenommen werden:

**„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeu-**

***ten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG). “***

### 3. Abwasserentsorgung

*Derzeit wird das Gebiet im Mischsystem entwässert. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser jedoch ortsnah versickert oder getrennt vom Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (Trennsystem). Unseren Erfahrungen nach lassen die Untergrundverhältnisse jedoch eine oberflächennahe Versickerung nicht zu. Neue Bauvorhaben sind dementsprechend im Trennsystem zu entwässern. Von der Gemeinde sollte daher ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufgestellt werden. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten.*

## **Beschluss:**

### Zu 1. Starkregenrisikovorsorge

Die Bebauungsplanänderung sieht aktuell vor, dass die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens maximal 0,4 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen oder, zur Berücksichtigung des Bestands, auf das bisher genehmigte Höhenniveau zurückgreifen darf. Nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ist davon auszugehen, dass die Oberkanten der Erdgeschoss-Fußböden mind. 0,2 m über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Damit ist der Schutz der Gebäude vor eindringendem Wasser bereits berücksichtigt. Aufgrund des geringen Alters der Gebäude ist von einem weiterhin langjährigen Bestand der Gebäude auszugehen.

Um den Bauherren nahezu legen, sich bei Neubauten zu schützen, wird der Zusammenhang in der Begründung erläutert und die gewünschten Hinweise aufgenommen. Eine Planänderung erfolgt jedoch nicht, da der Bebauungsplan eine höhere Lage des Erdgeschoss-Rohfußbodens bereits ermöglicht und dem Schutz vor eindringendem Wasser nicht entgegensteht. Eine Mindesthöhe wird nicht vorgenommen, um individuelle Lösungen zum Schutz vor eindringendem Wasser in Abwägung zu anderen Aspekten, wie z.B. barrierefreie Zugänge, zu ermöglichen.

### Zu 2. Altlasten und Bodenschutz

Die Hinweise, dass keine Informationen über Altlasten vorliegen sowie zum Umgang mit auffälligem Aushubmaterial werden in die Begründung aufgenommen.

### Zu 3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist für das Plangebiet bereits geregelt und bleibt unverändert bestehen. Darüber hinaus wird kein zusätzliches Baurecht auf weiteren Flächen geschaffen, sondern bestehendes Baurecht hinsichtlich der Geschossbildung optimiert. Mit der Bebauungsplanänderung wird daher keine Änderung der bestehenden Entwässerung veranlasst. Grundsätzlich aber liegt es im Interesse des Marktes, bestehende Mischsysteme mittel- und langfristig zu entlasten. Hierzu finden seit Jahren entsprechende Planungen statt, ausgehend von der hydraulischen Gesamtüberrechnung des gemeindlichen Entwässerungsnetzes.

**Abstimmungsergebnis:** 8 : 0 (Ausschussmitglied Lachner abwesend)

## II.5 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 26.03.2020

*Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o. a. Änderungsverfahren des Marktes Markt Indersdorf zur geplanten Schaffung einer verdichteten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans, jedoch den Umgriff der siebten Bebauungsplanänderung ausnehmend. Die beabsichtigten An-*

*passungen beziehen sich lediglich auf die Festsetzungen Nr. 3.1 bis 3.3: Es wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf II erhöht, auch wird zukünftig die Dachneigung und die Festsetzung der Traufhöhe in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse geregelt, wobei eine Vereinheitlichung des unteren Bezugspunkts und eine neu, durchgehende Definition des oberen Bezugspunkts stattfindet. Auch die Herausnahme der Zone der Baubeschränkung für eine 20-kV-Freileitung ist Gegenstand der Änderung.*

*Zu der geplanten Änderung bestehen von unserer Seite prinzipiell Anmerkungen, sofern die Planung im Einvernehmen mit den Eigentümern im Plangebiet abgestimmt ist.*

### **Beschluss:**

Die beabsichtigten Änderungen führen zu keiner Verringerung des Baurechts. Von den Eigentümern ist darüber hinaus im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahme abgegeben worden, so dass hier kein weiterer Klärungsbedarf erkennbar ist. Die Herausnahme der Zone der Baubeschränkung für eine 20-kV-Freileitung wurde mit der zuständigen Bayernwerk Netz GmbH in Regensburg abgestimmt. Seitens der Bayernwerk wurde bestätigt, dass die seinerzeit bestehende Leitung heute abgebaut ist und dass darüber hinaus Leitungsrechte nicht mehr bestehen. Sollten doch noch Leitungsrechte bestehen, so hat die Bayernwerk Netz GmbH zugesichert, dass diese gelöscht werden können – jedoch nur im Einzelfall und auf konkreten Antrag.

**Abstimmungsergebnis:** 8 : 0 (Ausschussmitglied Böck abwesend)

### II.6 Landratsamt Dachau, Fachbereich GIS vom 27.02.2020

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

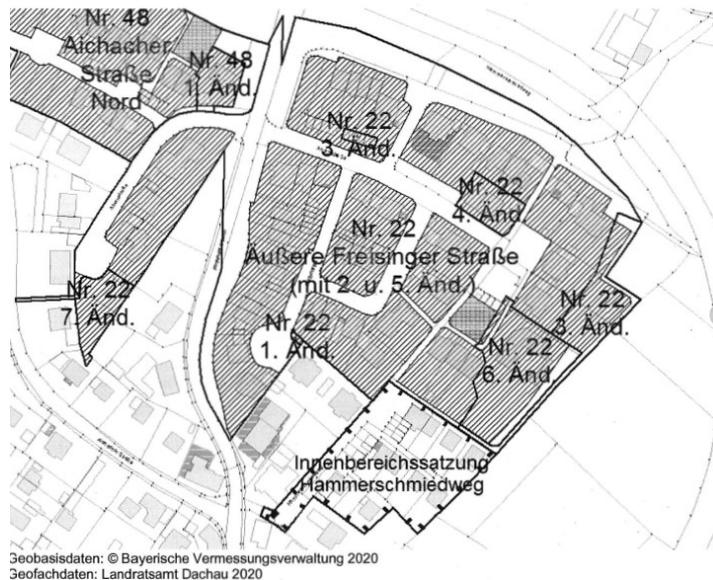
#### Zur Planzeichnung:

Flst. 705/30 Gmkg. Glonn wurde mit Bebauungsplan Nr. 48 „Aichacher Straße-Nord“ überplant.

Bei der Abgrenzung des Plangebietes bitten wir den räumlichen Geltungsbereich des angrenzenden B-Plan Nr. 48 zu berücksichtigen.

Änderungsfassungen können sehr verwirren, erschweren gelegentlich eine rasche Zuordnung. Um Missverständnisse zu vermeiden empfehlen wir die Geltungsbereiche aller bestehenden, rechtskräftigen B-Pläne u. Satzungen im Bereich der Überplanung in einer separaten Übersichtskarte nach beil. Muster darzustellen. siehe Abb. 1 auf Seite 2:

Abb. 1: Teilauszug aus dem GIS-Programm des LRA Dachau:



### **Beschluss:**

Der Geltungsbereich wird angepasst, so dass das Flurstück Nr. 705/30 vollständig außerhalb des Plangebiets liegt.

Der Hinweis auf die Schwierigkeiten im Umgang mit Änderungsfassungen wird zwar grundsätzlich geteilt, im vorliegenden Fall jedoch aufgrund des hohen Planherstellungsaufwands, der nicht im Verhältnis steht zu den vergleichsweise geringen Änderungen, und zum vertrauensvollen Erhalt bestehenden Baurechts (z.B. aufgrund des Bezugs auf eine ältere Fassung der BauNVO) zurückgestellt.

Die von der Fachstelle zur Verfügung gestellte Karte mit einer Übersicht über die Änderungsbe-  
reiche wird in die Begründung aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** 9 : 0

### II.7 Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz vom 27.02.2020

*Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:*

#### Verkehrslärm

*Durch die aktuelle 8. Änderung soll eine Erhöhung der zulässigen Zahl an Vollgeschossen ermöglicht werden, somit wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen.*

*Da das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen durch die Staatsstraße St 2050 und die Kreisstraße DAH 17 ausgesetzt ist, ist zu prüfen, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden können.*

*Die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen erfolgt anhand der Verkehrszahlen 2015 aus dem Bayer. Straßeninformationssystem oder nach der Verkehrsuntersuchung 2017 durch Herrn Prof. Kurzak.*

*Unabhängig davon welche Verkehrszahlen zugrunde gelegt werden, sind an der nördlichen Wohnhausreihe Pegel von ca. 59/51 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Die vorgenannten Orientierungswerte für reine Wohngebiete sind somit erheblich überschritten. An der DAH 17 weichen die Zahlenangaben stark voneinander ab. Bei Verwendung der Verkehrsdaten des Bayer. Straßeninformationssystems ergeben sich Beurteilungspegel von ca. 64/54 dB(A) tags/nachts, bei Verwendung der Zahlen aus der Verkehrsuntersuchung von Herrn Prof. Kurzak sind Pegel von bis zu 60/50 dB(A) zu erwarten. In jedem Fall werden die für reine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte erheblich überschritten.*

*Aus den vorgenannten Gründen sind Maßnahmen zum Lärmschutz für den neu geplanten Wohnraum innerhalb des bestehenden Wohngebietes erforderlich. Zur Festlegung der Maßnahmen ist eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, in dem die Verkehrslärmeinwirkungen ermittelt werden und geeignete Maßnahmen vorgeschlagen werden.*

*Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung möglich.*

#### Betriebsbereich

*Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:*

*Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.*

*Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV sowie Art. 13 Seveso-III-RL.*

#### Beschluss:

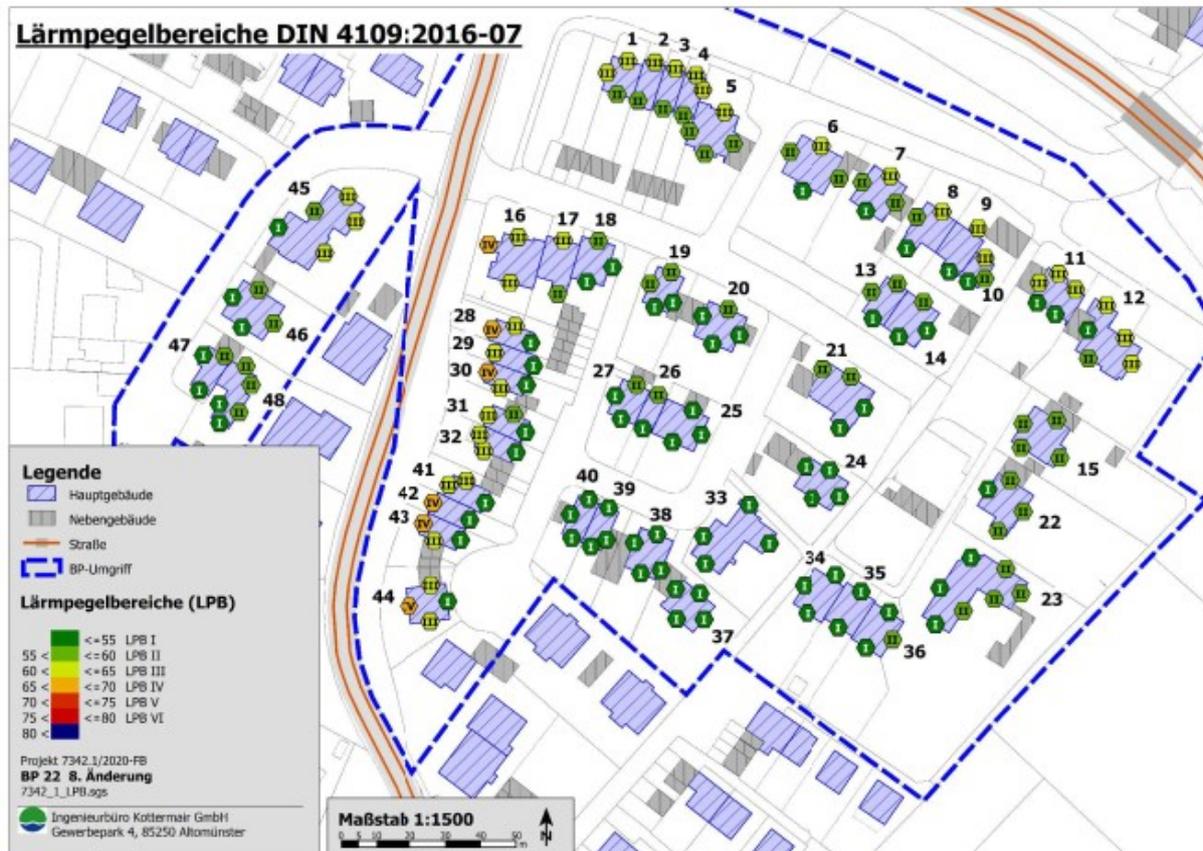
**Text wurde am 16.12.2020 zur Ladung der Sitzung des Bauausschusses am 21.12.2020 aktualisiert – auf Grundlage des Schallgutachtens, welches leider erst seit dem 14.12.2020 schriftlich vorliegt.**

Mit der Bebauungsplanänderung wird nur in sehr geringem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Mit der Umwandlung eines Dachgeschosses in ein Vollgeschoss, meist erreichbar durch eine Erhöhung des Kniestocks oder der Dachneigung, ist vorrangig eine bessere Nutzbarkeit vorhandener Flächen verbunden. Von einer signifikanten Erhöhung des Wohnraums kann nicht ausgegangen werden, so dass die Mehrung von Wohnraum immissionschutzrechtlich vernachlässigt wird. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind bereits in Form eines aktiven Lärmschutzes entlang der Freisinger Straße vorhanden. Die nördliche Wohnhaus-Reihe ist überwiegend bereits mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Eine Untersuchung der abweichenden Verkehrszahlen zwischen den in der Stellungnahme genannten Gutachten bzw. Informationssysteme kann nicht im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung geleistet werden und ist ohnehin nicht Aufgabe des Marktes. Eine Überschreitung der Orientierungswerte bis zu 60/50 dB(A) wird in Kauf genommen, da die Belange der Nachverdichtung mit den damit verbundenen positiven Auswirkungen (höhere Auslastung vorhandener Infrastruktur und Bausubstanz, Schutz des Außenbereichs, keine naturschutzrechtlichen Restriktionen etc.) höher als die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm. Mögliche Lärmschutzmaßnahmen im bebauten Bestand stehen in keinem Verhältnis zu der geringen Betroffenheit hinsichtlich Personenanzahl und Überschreitung der Orientierungswerte.

Zur Untersuchung der schalltechnischen Betroffenheit wurde vom Ing.-Büro Kottermair eine Untersuchung zu den Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraßen St 2050 im Norden und der St 2054 im Nordwesten sowie der innerörtlichen Kreisstraßen DAH 17 erstellt. Die Berechnun-

gen der Beurteilungspegel ergaben für den Verkehrslärm vor allem an den Randbereichen zu den untersuchten Straßen sowohl Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Tag- und Nachtzeit. Daher werden nunmehr folgende Festsetzungen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

Aufnahme der Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung für Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A) nicht eingehalten werden können.



(Hinweis: Lärmpegelbereich III wird meist bei einer energetischen Sanierung des Gebäudes erreicht)

Folgende Textfestsetzungen werden aufgenommen.

- Grundrissorientierung:

An Stockwerken mit baulichen Änderungen ist durch Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten sind.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen.

Die entsprechenden, für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten sind in der Anlage 2.2 bzw. Anlage 2.3 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 14.12.2020 - 7342.1 / 2020 - FB dargestellt.

- Passive Schallschutzmaßnahmen:

Verfügen entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen (Grundrissorientierung), so sind an den entsprechenden Fassadenseiten mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlos-

senen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luft-wechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Fassaden, Schiebeläden bzw. Prallscheiben, Sonderkonstruktion von Fenstern (sog. Hafen-City- Fenster) etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

- Nachweis nach DIN 4109:2016-07 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):

Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten/geänderten Wohnungen eingehalten sind. Die DIN 4109-1:2016-07 ist in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Der Hinweis auf nicht vorhandene Störfallbetriebe wird in die Begründung aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** 9 : 0

## II.8 Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion vom 24.02.2020

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

### **Löschwasserversorgung**

#### **Rechtliche Vorgaben:**

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen auszurüsten und zu unterhalten.

**Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.**

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- Und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 80 m „nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatz-

fahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

### **Hinweis**

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

### **Flächen der Feuerwehr**

Bei den Flächen des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr unter allen Umständen eingehalten wird. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist eine Feuerwehrumfahrung gem. den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen.

Sollten auf der öffentlichen Verkehrsfläche Aufstellflächen für die Feuerwehr geplant werden, ist die RAS 06 einzuhalten.

### **Beschluss:**

Die Löschwassergrundversorgung wird weiterhin über das Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt. Die übrigen Hinweise zur Leistungsfähigkeit der gemeindlichen Feuerwehr, zu Löschwasserentnahmestellen und zu Flächen für die Feuerwehr werden zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden keine Änderungen am Bestand vorgenommen, so dass die Belange auch weiterhin gewahrt sind.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

### III. Billigungsbeschluss sowie Beschluss zur erneuten Beteiligung des Fachbereichs Technischer Umweltschutz im Landratsamt Dachau

### **Beschluss:**

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.08.2019 wird zusammen mit den heute beschlossenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen gebilligt (Fassungsdatum: 21.12.2020). Die Grundzüge der Planung werden durch die heute beschlossenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen nicht berührt, das mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes verfolgte Konzept zur nachhaltigen Nachverdichtung bleibt unverändert bestehen. Das Planungsbüro wird beauftragt, den Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2020 auszuarbeiten. Eine Vorlage an den Marktgemeinderat zur Bestätigung der Abwägung und anschließend zum Satzungsbeschluss erfolgt jedoch nicht, weil der aktualisierte Entwurf zusammen mit der zwischenzeitlich erstellten schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair vom 14.12.2020 sowie dem Ergebnis der heutigen Abwägung erneut dem Fachbereich Technischer Umweltschutz im Landratsamt Dachau zur abschließenden Stellungnahme vorgelegt werden soll (siehe auch Stellungnahme II.7 in der vorangegangenen Abwägung). Eine Wiederholung des vorangegangenen Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen soll hingegen nicht erfolgen. Die Frist zur Stellungnahme für den Fachbereich Technischer Umweltschutz im Landratsamt Dachau wird auf einen Monat festgelegt. Nach Stellungnahme dieses Fachbereichs ist der gesamte Vorgang dem Bauausschuss erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**TOP 12 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;  
5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen;  
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als Nachbarkommune**

Sach- und Rechtslage:

Mit E-Mail-Nachricht vom 27.11.2020 beteiligt die Gemeinde Schwabhausen den Markt als Nachbarkommune an der Planung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes:

„...“

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen hat in seiner Sitzung vom 17.11.2020 den Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen vom 17.11.2020 gebilligt.*

*Als Träger öffentlicher Belange werden Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und erhalten die Gelegenheit zur Stellungnahme.*

*Die Unterlagen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes können auf unserer Homepage unter [www.gemeinde-schwabhausen.com/bekanntmachungen](http://www.gemeinde-schwabhausen.com/bekanntmachungen) eingesehen und heruntergeladen werden.*

*Gleichzeitig möchten wir darauf hinweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen, gemäß § 4a Abs. 6 BauGB, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.*

*Wir bitten Sie deshalb, Ihre Stellungnahme bis spätestens 05.01.2021 abzugeben.*

...“

In der Hauptsache geht es um folgende Planung – Auszug aus der Begründung:

*Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Schwabhausen die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nordöstlich von Schwabhausen und wird bauleitplanerisch tätig. Sie leistet damit einen Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und zu einer nachhaltigen Stromversorgung. Die Photovoltaik ist ein wesentlicher Bestandteil des angestrebten Energiemixes. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO Photovoltaik nordöstlich Schwabhausen“ aufgestellt.*

*Zusätzlicher Inhalt der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung des Bauhofes in Richtung Westen auf Fl.-Nr. 233, Gemarkung Schwabhausen (landwirtschaftlich genutzte Fläche). Zudem umfasst der zweite Änderungsbereich Teile des Flurstückes Nr. 234, um den Ortsrand darzustellen. Für den gesamten Bereich südwestlich der Augsburgener Str. und nördlich des Rothbaches stellt die Gemeinde Schwabhausen den Bebauungsplan „Sportgelände Schwabhausen 3. Änderung und Erweiterung“ auf.*

Die Belange des Marktes werden nicht berührt, weshalb die Verwaltung dem Bauausschuss rät, keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Bedenken und Anregungen aus dem eigenen Wirkungskreis zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Flächen-

nutzungsplanes der Gemeinde Schwabhausen werden nicht vorgebracht. Der Markt bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

**Abstimmungsergebnis:** 8 : 0 (Ausschussmitglied Noack abwesend)

**TOP 13 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;  
Neuaufstellung Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Schwabhausen“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Schwabhausen;  
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als Nachbarkommune**

Sach- und Rechtslage:

Mit E-Mail-Nachricht vom 01.12.2020 beteiligt die Gemeinde Schwabhausen den Markt als Nachbarkommune gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Schwabhausen“ mit integriertem Grünordnungsplan.

”...

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*der Bau- und Umweltausschuss Schwabhausen hat in seiner Sitzung vom 17.11.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes „**Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Schwabhausen“ mit integriertem Grünordnungsplan** der Gemeinde Schwabhausen vom 17.11.2020 gebilligt.*

*Als Träger öffentlicher Belange werden Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und erhalten die Gelegenheit zur Stellungnahme.*

*Die Unterlagen zum Bebauungsplan können auf unserer Homepage unter [www.gemeinde-schwabhausen.com/bekanntmachungen](http://www.gemeinde-schwabhausen.com/bekanntmachungen) eingesehen und heruntergeladen werden.*

*Gleichzeitig möchten wir darauf hinweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen, gemäß § 4a Abs. 6 BauGB, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.*

*Wir bitten Sie deshalb, Ihre Stellungnahme bis spätestens 05.01.2021 abzugeben.*

...“

In der Hauptsache geht es um folgende Planung – Auszug aus der Begründung:

*Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 2 i.V.m. § 12 BauGB schafft die Gemeinde Schwabhausen die Voraussetzung zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nordöstlich des Ortes Schwabhausen. Sie leistet damit einen Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und zu einer nachhaltigen Stromversorgung. Die Planung der Freiflächenphotovoltaikanlage erfolgt auf Antrag der Bürgerstrom Dachau eG. Eine Beteiligung der Bürger als Miteigentümer der Genossenschaft an der Photovoltaikanlage ist beabsichtigt. Der Betreiber der Anlage ist die Gemeinde Schwabhausen selbst, Netzbetreiber ist die Bayernwerk Netz GmbH.*

*Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabhausen geändert. Die Fl.-Nr. 251, 252 und 259/2 Tfl. sind im rechtsgültigen FNP als „Fläche für Versorgung (Abwasser/Umspannstation)“ dargestellt und wer-*

*den mit der 5. Änderung des FNP in eine Sonderbaufläche „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Stromenergie“ umgewidmet. Aktuell werden die Flurstücke landwirtschaftlich (Acker) bzw. als Wegegrundstück genutzt.*

**Wenngleich sich das Vorhaben unmittelbar an der Gemeindegrenze des Marktes befindet:**

Die Belange des Marktes werden nicht berührt, weshalb die Verwaltung dem Bauausschuss rät, keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Bedenken und Anregungen aus dem eigenen Wirkungskreis zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Schwabhausen“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Schwabhausen werden nicht vorgebracht. Der Markt bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

**Abstimmungsergebnis:** 8 : 0 (Ausschussmitglied Noack abwesend)

**TOP 14 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;  
9. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan „Bestattungswald“  
im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB;  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach  
§ 4 Abs. 1 BauGB Baugesetzbuch (BauGB)  
- jeweils Gemeinde Röhrmoos - Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als  
Nachbarkommune**

### **Sach- und Rechtslage:**

Mit E-Mail-Nachricht vom 03.12.2020 beteiligt die Gemeinde Röhrmoos den Markt als Nachbarkommune gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bestattungswald“ (Parallelverfahren):

...

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*der Gemeinderat der Gemeinde Röhrmoos hat am 02.12.2020 in öffentlicher Sitzung die Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse zur 9. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes „Bestattungswald“ gefasst und beschlossen, sowohl den Entwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung als auch des Bebauungsplanes „Bestattungswald“ in der Fassung vom 01.10.2020 bzw. 06.10.2020 des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München, Arnulfstraße 60, 80335 München, zuzustimmen und die frühzeitige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 sowie das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.*

*Die 9. Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplan „Bestattungswald“ in der Fassung vom 01.10.2020 bzw. 06.10.2020, jeweils mit der dazugehörigen Begründung, liegen im Rathaus Röhrmoos, Rathausplatz 1, Zi. Nr. 02, in der Zeit vom 11.12.2020 bis 26.01.2021, öffentlich aus (§ 3 Abs. 1 BauGB).*

**Daneben liegen folgende weitere Unterlagen ebenfalls zur Einsichtnahme aus:**

- *Umweltbericht mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung, Planungsbüro vogl + kloyer landschaftsarchitekten vom Oktober 2020*

- *Relevanzprüfung Artenschutz, Planungsbüro vogl + kloyer landschaftsarchitekten vom Oktober 2020*

*Als Behörde oder Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erhalten Sie die Gelegenheit sich zu den Planungsunterlagen sowohl zur 9. Flächennutzungsplanänderung, als auch zum Bebauungsplan „Bestattungswald“ (auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) zu äußern.*

**Die gesamten Planungsunterlagen können auf der gemeindlichen Homepage [www.roehrmoos.de](http://www.roehrmoos.de) im Bereich Aktuelles in der Rubrik „Bekanntmachungen“ eingesehen werden.** Auf Wunsch wird Ihnen eine Fertigung des Entwurfs mit Begründung und Berichten zugesandt.

*Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlage ist anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.*

*Wir bitten Sie um Abgabe der Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf bis spätestens*

***Dienstag, 26. Januar 2021.***

*Erhalten wir innerhalb dieser Frist keine Äußerung, dann dürfen wir davon ausgehen, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.*

*...“*

Die Belange des Marktes werden nicht berührt, weshalb die Verwaltung dem Bauausschuss rät, keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Bedenken und Anregungen aus dem eigenen Wirkungskreis zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bestattungswald“ (Parallelverfahren) der Gemeinde Röhrmoos werden nicht vorgebracht. Der Markt bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

**Abstimmungsergebnis:** 8 : 0 (Ausschussmitglied Noack abwesend)

**TOP 15      Antrag auf Baugenehmigung;  
Neubau einer Maschinenhalle auf Fl.Nrn. 292/1, 295 und 294, jeweils Gem.  
Ainhofen**

### **Sach- und Rechtslage:**

**Antragsteller:**      Anton Doll  
Matthias-Trettenbach-Straße 9, 85229 Markt Indersdorf

**Bauort:**              Matthias-Trettenbach-Straße 9, 85229 Markt Indersdorf  
Fl.Nrn. 292/1, 295 und 294, jeweils Gem. Ainhofen

Für das Vorhaben wurde bereits mit Unterlagen vom 08.06.2020 ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Der Antrag war dann Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung der 1. Sitzung des Bauausschusses am 29.06.2020 (Tagesordnungspunkt 11). Auf die Antragsunterlagen sowie die Sitzungsniederschrift wird verwiesen (Antragsunterlagen und Auszug aus dem Beschlussbuch, **Anlagen** zur Drucksache). Der Bauausschuss hat trotz der eher nachteiligen Beurteilung des Antrages das Einvernehmen erteilt, es wurde einstimmig folgender Beschluss gefasst:

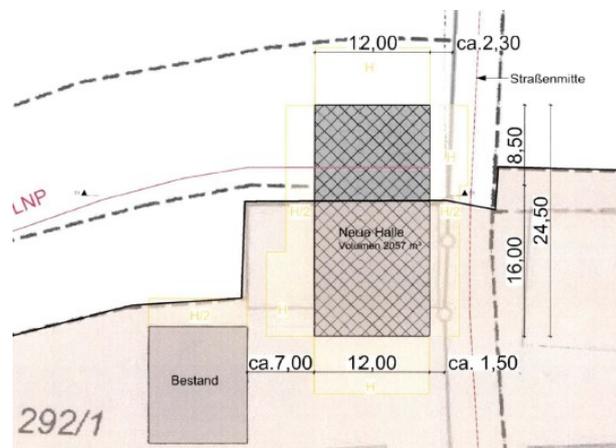
*Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Wiederaufbau einer Maschinenhalle auf Fl.Nrn. 292/1, 294 und 295, jeweils Teilfläche, Gem. Ainhofen, zu erteilen. Der Bauausschuss vertritt die Auffassung, dass die Darstellung des Flächennutzungsplanes kein Hindernis darstellen sollte, da die Darstellung schlicht dem Bestand gefolgt ist und sich durch die geänderte Situierung eines Neubaus keine grundsätzlichen Nachteile aus städtebaulicher und ortsplannerischer Sicht ergeben. Bei der Situierung der Halle ist auf den ausreichenden Abstand zur öffentlichen Straße sowie auf die Lage der Zufahrt zur und vor allem in die Halle zu achten. Eine Zufahrt in die Halle kann aus Sicht des Bauausschusses alleine wegen der Topographie nur von der Hofseite aus erfolgen. Diese Problematik ist ggf. ergänzend ggü. der Unteren Bauaufsichtsbehörde darzulegen.*

Der Antrag auf Vorbescheid wurde anschließend zusammen mit der förmlichen Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens an das Landratsamt Dachau geschickt.

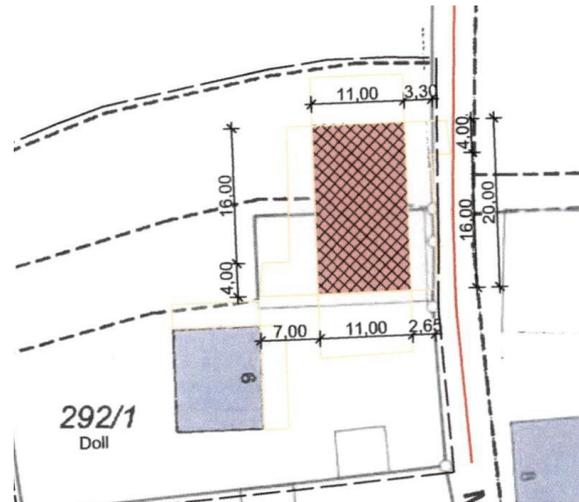
Nachdem die Untere Bauaufsichtsbehörde anfangs davon ausgegangen ist, dass eine Genehmigungsfähigkeit nicht vorliegt (siehe auch Protokoll zum Sprechtag des Kreisbauamts am 27.05.2020, **Anlage** zur Drucksache), führten Gespräche der Planerin zusammen mit Vertretern des Landratsamtes Dachau im vergangenen November zu einer (wohl) genehmigungsfähigen Lösung (Diese Auskunft liegt der Verwaltung nur mündlich von den Vertretern des Landratsamtes vor – der ein positiver Vorbescheid liegt bis dato nicht vor). Nachdem die Verwaltung Kenntnis von den Gesprächen erlangt hat, wurde der Antragsteller gebeten, aktualisierte Unterlagen auch beim Markt einzureichen (Mailnachricht vom 26.11.2020, **Anlage** zur Drucksache). In der Folge wurde dann der nunmehr gegenständliche Antrag auf Baugenehmigung eingereicht.

Der nunmehr vorgelegte Bauantrag behält die grundsätzliche Situierung des Vorhabens (Lage, Firstrichtung) bei, allerdings wurde der Baukörper verkleinert:

Antrag auf Vorbescheid vom 08.06.2020:



Antrag auf Baugenehmigung vom 12.12.2020:



Die Breite soll von 12,00 m auf 11,00 m verringert werden, die Länge von 24,50 m auf 20,00 m. Die Grundfläche wird damit deutlich verringert. Die Aufgabenstellung des Bauausschusses wurde ebenfalls berücksichtigt: Die Verringerung der Breite kommt vollständig dem Abstand zur anliegenden Straße zu Gute, dieser soll nunmehr zwischen 2,65 m und 3,30 m betragen (Vorbescheidsantrag: 1,50 m bis 2,30 m). Die Zufahrten in die Halle erfolgen lt. Eingabeplanung ausschließlich über die Südseite (Einfahrt in das UG) und die Nordseite (Einfahrt in das OG). Eine Zufahrt direkt auf die anliegende Straße ist damit weder geplant, noch kann diese später (sinnvoll) umgesetzt werden.

Wegen der städtebaulichen bzw. ortsplanerischen Beurteilung wird auf die Sitzungsniederschrift zum Vorbescheidsantrag vom 29.06.2020 verwiesen; diese wird inhaltlich aufrechterhalten. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass das Einvernehmen zum Antrag erteilt werden kann.

Wegen der Lage des Vorhabens auf drei Flurstücken: Die Untere Bauaufsichtsbehörde fordert verbindlich, dass die drei Fl.Nrn. 292/1, 294 und 295, jeweils Teilfläche, Gem. Ainhofen, verschmolzen werden, bevor eine Baugenehmigung erteilt werden kann. Diese Vereinbarung wurde zwischen den Antragstellern und dem Landratsamt Dachau getroffen. Die Antragsteller geben an, diesen Antrag beim ADBV Dachau gestellt zu haben – die Umsetzung wird aber noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Für das Einvernehmen des Marktes spielt es keine Rolle, ob die Grundstücke nun verschmolzen werden oder ob eine Vereinigung im grundbuchrechtlichen Sinne erfolgt – das Einvernehmen kann zu jeder Zeit erteilt werden.

Wegen der städtebaulichen bzw. ortsplanerischen Beurteilung wird auf die Sitzungsniederschrift zum Vorbescheidsantrag vom 29.06.2020 verwiesen; diese wird inhaltlich aufrechterhalten. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass das Einvernehmen zum Antrag erteilt werden kann.

#### Ergänzung/Ausblick – weitere Anträge:

Der Antragsteller hatte zur Sitzung des Bauausschusses am 29.06.2020 neben dem Antrag auf Vorbescheid auch einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt – hier wird auf die Beratung und Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt 12 der Sitzung am 29.06.2020 verwiesen (Auszug aus der Niederschrift, Anlage zur Drucksache). Es wurde der Antrag gestellt, für den Bereich der Flurnummern 292/1, 295 und 294, jeweils Gem. Ainhofen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Hintergrund war der Wunsch, neben dem Wiederaufbau der durch Brand zerstörten Halle ein Wohnhaus zu errichten. Der Bauausschuss hatte hierzu festgestellt, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes wohl nicht ausreichend würde und dass hierzu erst einmal Grundlagen ermittelt werden sollten.

Der Antragsteller hat hierzu am 22.11.2020 folgende Anfrage an den Markt gestellt:

„...“

*leider haben wir bisher keine offizielle Rückmeldung bzgl. unseres Bauvorhabens erhalten.*

*Unser Thema wurde am 29.06.2020 in der Gemeinderatssitzung besprochen, wir hätten gerne die Info was genau damals genehmigt wurde, damit wir fortfahren können. Über die Homepage können wir leider nichts Genaueres rausfinden.*

*Vielen Dank.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*Anton Doll*

...“

Die Verwaltung hat die Anfrage dann am 26.11.2020 wie folgt beantwortet:

„...“

*Sehr geehrter Herr Doll,*

*wir bestätigen den Eingang Ihrer Anfrage vom 22.11.2020. zum bisherigen Verlauf teilen wir mit:*

*Der Bauausschuss hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 29.06.2020 mit zwei Anträgen befasst:*

*TOP 11: Antrag auf Vorbescheid zum Wiederaufbau der durch Brand zerstörten Halle  
TOP 12: Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes*

*Wir haben zu beiden Tagesordnungspunkten die beglaubigten Auszüge aus dem Flächennutzungsplan beigefügt.*

*Was den geplanten Wiederaufbau der Halle betrifft (oder besser gesagt den Ersatzbau, denn dieser soll ja anders gebaut werden und an anderer Stelle), so haben wir den Antrag unter TOP 11 behandelt. Das gemeindlichen Einvernehmen, zwingend erforderlich, wurde erteilt; die Antragsunterlagen wurden zusammen mit genau diesem Auszug aus der Niederschrift an die Untere Bauaufsichtsbehörde im LRA Dachau geschickt. Weitere Informationen liegen uns nicht vor – aktuell erfolgte eine Sachstandsanfrage, das Ergebnis hierzu steht noch aus.*

*Was die beantragte Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft, so verweisen wir der Einfachheit halber auf den Beschlussbuchauszug zu TOP 12. Es wurde beschlossen, hier erst einmal (auf Ihre Kosten) eine Grundlagenermittlung durchführen zu lassen. Es ist hier tatsächlich noch nichts passiert, was an drei Gründen liegt:*

- *Die Verwaltung wollte den Ausgang des Vorbescheidsverfahrens wenigstens so lange abwarten, bis klar ist, ob die Halle genehmigt werden würde. Da wissen wir noch nichts.*

- *Wegen der diesjährigen Situation haben sich viele Dinge ganz unbeabsichtigt nach hinten verschoben; wir haben daher immer noch Rückstände bei laufenden Planungen.*
- *Grundsätzlich besteht hier keine objektive Dringlichkeit, weil es sich um ein Verfahren handeln würde, das den erst kürzlich fertiggestellten Flächennutzungsplan ändern soll – für eine Einzelmaßnahme.*

*Wir haben jetzt den Sachstand wegen der Vorbescheidsanfrage abgefragt und erwarten eine Auskunft vom LRA Dachau. Wegen der FNP-sache müssen Sie sich noch etwas gedulden – wir werden hier dann in der nächsten Zeit Unterlagen herrichten und die Sache mit einem Planungsbüro besprechen.*

*Herr Obesser erhält diese Mailnachricht ebenfalls.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*...“*

Es erfolgte zu dieser Nachricht am gleichen Tag noch folgende Ergänzung:

*...“*

*Sehr geehrter Herr Doll,*

*wie wir aktuell erfahren haben, waren Sie letzte Woche im LRA (zusammen mit der Planerin). Wie wir weiter erfahren haben, wurde eine genehmigungsfähige Lösung gefunden, Ihre Planerin wird die Eingabeplanung entsprechend ändern (betrifft die Halle). Wir bitten Sie, die geänderte Planung unbedingt (!) über den Markt einzureichen, damit wir die Pläne auch erfassen können. Nach Absprache mit dem LRA Dachau wird es auch möglich sein, das Einvernehmen zu erteilen.*

*Wenn die Planung hinsichtlich der Halle ohnehin überarbeitet wird, haben Sie die Gelegenheit, den Standort für das zusätzliche Wohnhaus ebenfalls anzupassen. Ihre Planerin kann uns die aktualisierten Unterlagen gerne zukommen lassen.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*...“*

Die Planerin hat aktuell einen Lageplan für das ebenfalls geplante Wohnhaus an den Markt geschickt.

Lageplanauszug, am 14.12.2020 erhalten:



Für das geplante Wohnhaus wird eine Überplanung, gleich welcher Art, erforderlich werden. Die Verwaltung schlägt vor, hier weiterhin die Genehmigung (en) zur beantragten Halle abzuwarten – und anschließend eine Grundlagenermittlung über ein Planungsbüro durchführen zu lassen (auf Kosten des Antragstellers). Der Beschluss des Bauausschusses vom 29.06.2020 sollte also inhaltlich aufrechterhalten werden.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Maschinenhalle auf Fl.Nrn. 292/1, 295 und 294, jeweils Gem. Ainhofen, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Wegen des ebenfalls anhängenden Antrags auf Überplanung des Bereichs zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Einzelhauses wird auf die Beschlusslage aus der Sitzung des Bauausschusses am 29.06.2020 verwiesen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Für die Richtigkeit:**

Markt Indersdorf, den 04.01.2021

Franz Obesser  
1. Bürgermeister

Erich Weisser  
Schriftführung