



Niederschrift über die 15. Sitzung des Bauausschusses am 30.08.2021 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

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 19.07.2021
- 2 Bekanntgaben;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens auf dem Verwaltungsweg
- 3 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;
6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „Röhrmoos – Am Bücherlweiher“ der Gemeinde Röhrmoos;
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB als Nachbarkommune
- 4 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Pasenbach - Am Hart“ der Gemeinde Vierkirchen;
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als Nachbarkommune
- 5 Einbeziehungssatzung Fl. Nr. 48 Gemarkung Niederroth;
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 34 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – öffentliche Auslegung;
Billigung des Planentwurfs mit geringfügigen Änderungen und Ergänzungen;
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
- 6 Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus auf der Fl. Nr. 385/5 Gem. Hirtlbach
- 7 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle auf der Fl. Nr. 1276 Gem. Langenpettenbach
- 8 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Geschäftshauses mit Laden, 2 Büros und Betriebsleiterwohnung auf der Fl. Nr. 72/26 Gem. Ried
- 9 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohnungen, Tiefgarage und Stellplätze auf den Fl. Nrn. 270/34 und 270/35 Gemarkung Markt Indersdorf
- 10 Antrag auf Baugenehmigung;

- Neubau eines Dreifamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf der Fl. Nr. 554/1, Gemarkung Ainhofen
- 11 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer Fahrsiloüberdachung auf den Fl. Nrn. 21 und 37 Gemarkung Ried
- 12 Antrag auf Baugenehmigung;
Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf der Fl. Nr. 116/16 Gemarkung Markt Indersdorf
- 13 Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau des Wohnhauses zum Austragshaus und Betriebsleiterwohnhaus mit Garagen auf der Fl. Nr. 789 Gemarkung Glonn
- 14 Antrag auf Errichtung eines Gartenhäuschens auf der Fl. Nr. 289/8 Gemarkung Markt Indersdorf
- 15 Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Geschäftsleiterwohnhauses auf der Fl. Nr. 73/20 Gem. Ried
- 16 Antrag auf Vorbescheid;
Einbau einer 2. Wohneinheit in das bestehende Wohngebäude auf der Fl. Nr. 1842 Gemarkung Ainhofen

Der **Vorsitzende** eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Einberufung fest. Er heißt die Bauausschussmitglieder, 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 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 19.07.2021

Sach- und Rechtslage:

Die Niederschrift über die vorherige öffentliche Sitzung 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 vorherige öffentliche Sitzung werden keine Einwendungen vorgebracht. Die Niederschrift wird genehmigt

Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (MGR Seemüller nicht anwesend)

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

Sach- und Rechtslage:

Der Vorsitzende teilt mit, dass seit dem 19.07.2021 zu keinen Bauvorhaben auf dem Verwaltungsweg das gemeindlichen Einvernehmen erteilt wurde.

Der Bauantrag 38/2021 „Neubau eines Austragshauses mit Garagen“ auf Fl. Nr. 367/1 Gem. Eichhofen wurde auf Wunsch des Landratsamtes vom Antragsteller ergänzt und abgeändert. Die Änderung betrifft im Wesentlichen die Höhe und Form des Dachs. Auf die Anlagen wird verwiesen.

**TOP 3 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;
6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „Röhrmoos – Am Bücherlweiher“ der Gemeinde Röhrmoos; Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB als Nachbarkommune**

Sach- und Rechtslage:

Mit E-Mail-Nachricht vom 30.07.2021 beteiligt die Gemeinde Röhrmoos erneut den Markt als Nachbarkommune an der Planung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Röhrmoos – Am Bücherlweiher“.

„...
Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der vorgenommenen Abwägung der eingegangenen Hinweise und Anregungen in der Gemeinderatssitzung vom 24.03.2021 wurde der nun vorliegende Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Röhrmoos – Am Bücherlweiher“ in der Fassung vom 24.03.2021 mit Begründung und Umweltbericht erarbeitet und gebilligt. Der Gemeinderat der Gemeinde Röhrmoos hat in derselben Sitzung am 24.03.2021 beschlossen, sowohl die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, als auch den Bebauungsplan „Röhrmoos – Am Bücherlweiher“, gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 erneut öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan „Röhrmoos – Am Bücherlweiher“ in der Fassung vom 24.03.2021, mit der dazugehörigen Begründung, liegen im Rathaus Röhrmoos, Rathausplatz 1, in der Zeit vom 04.08. bis 15.09.2021, öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Daneben liegen folgende weitere Unterlagen ebenfalls zur Einsichtnahme aus:

- *Umweltberichte für die Bebauungsplanung und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Planungsbüro TopGrün, Dachau vom 24.03.2021*
- *Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Landschaftsarchitekt Lichti vom 14.05.2018*
- *altlastentechnische Untersuchung (Gutachten Projekt Nr. A 13001) vom 08.10.2013 der Chrystal Geotechnik GmbH, Utting am Ammersee*

- schall- und erschütterungstechnische Untersuchung Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 16.07.2021
- Verkehrsuntersuchung Prof. Dr.-Ing. Kurzak vom 08.06.2016
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Verfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB.

Als Behörde oder Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erhalten Sie die Gelegenheit zur Äußerung (auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) zu den Planungsunterlagen.

Wenn Sie im vorangegangenen Verfahren bereits eine Stellungnahme abgegeben haben, so entnehmen Sie deren Abwägung durch den Gemeinderat bitte dem Beschlussbuchauszug mit den Abwägungsbeschlüssen zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Verfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB.

Die Planungsunterlagen können auf der gemeindlichen Homepage www.roehrmoos.de im Bereich Aktuelles & Bürgerinfo in der Rubrik „Bekanntmachungen“ (<https://www.roehrmoos.de/aktuelles/bekanntmachungen/>) eingesehen werden (§ 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Auf Wunsch wird Ihnen eine Fertigung des Entwurfs mit Begründung und Umweltbericht bzw. der weiteren Unterlagen 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

Mittwoch, 15. September 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. Sollten Sie die Frist nicht einhalten können, bitten wir Sie rechtzeitig um eine formlose Beantragung der Verlängerung.

...

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

„Zielsetzung war neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum (als Geschosswohnungsbau und in Doppelhäusern) sowie die Unterbringung gemischter Nutzungen sowie eines neuen Einzelhandelsmarktes als Ersatz für den in Röhrmoos bestehenden und heute beengt untergebrachten Markt. Die städtebauliche Verträglichkeit dieses und eines weiteren Einzelhandelsvorhabens wurde 2015 durch ein Einzelhandelsgutachten von Dr. Heider, Augsburg nachgewiesen.“

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. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Röhr-

moos – Am Bücherlweiher“ der Gemeinde Röhrmoos werden nicht vorgebracht. Der Markt bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 4 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Pasenbach - Am Hart“ der Gemeinde Vierkirchen;
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als Nachbarkommune**

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 29.07.2021 beteiligt die Gemeinde Vierkirchen den Markt als Nachbarkommune an der Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Pasenbach - Am Hart“:

„...“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat Vierkirchen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.07.2021 die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Pasenbach Süd Nr. 1“ beschlossen. Zudem wurde in der Sitzung am 22.07.2021 die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Mit diesem Schreiben unterrichten wir Sie nach § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung und bitten Sie um schriftliche Äußerung bis spätestens

01.09.2021

Die Planunterlagen können auf der Homepage unter www.vierkirchen.de im Menüpunkt Rathaus, Untermenü Bauamt, Aktuelles Bauamt eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

Darüber hinaus bitten wir Sie, uns Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planunterlagen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein können. Weiter bitten wir Sie, uns Informationen über die Sie verfügen und die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein können, zur Verfügung zu stellen.

Bei nicht rechtzeitiger Äußerung gehen wir davon aus, dass Ihr Aufgabenbereich durch diese Bauleitplanung nicht berührt wird.

Wir weisen darauf hin, dass dieses Verfahren gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird.

...“

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

„Der Bebauungsplan „Pasenbach nördlich der Weichser Straße“ der Gemeinde Vierkirchen, der am 29.10.1992 in Kraft getreten ist, setzt in seinem Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Seit 1992 wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebäude verwirklicht. Ungefähr ein Drittel der Grundstücke ist bis heute unbebaut. In einem Bereich des Bebauungsplans soll zusätzlich zu den Einzel- Doppelhäusern auch Reihenhäuser zugelassen werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird erhöht.“

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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Pasenbach - Am Hart“ der Gemeinde Vierkirchen werden nicht vorgebracht. Der Markt bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 5 Einbeziehungssatzung Fl. Nr. 48 Gemarkung Niederroth;
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 34
Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Abs. 2 in Verbin-
dung mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – öffentliche Auslegung;
Billigung des Planentwurfs mit geringfügigen Änderungen und Ergänzun-
gen;
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Sach- und Rechtslage:

In der 10. Sitzung des Marktgemeinderates am 24.03.2021 wurde die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und der Entwurf zur Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.03.2021 gebilligt. Gleichzeitig wurde unter anderem beschlossen, das Verfahren analog zum vereinfachten Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 BauGB durchzuführen. Die Verwaltung hat hierzu das Verfahren durchgeführt, analog zu §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde die Öffentlichkeit mittels öffentlicher Auslegung von der Planung in Kenntnis gesetzt, gleichzeitig wurde den Behörden, Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbarkommunen Gelegenheit gegeben, zur Planung Stellung zu nehmen. Im vereinfachten Verfahren wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen.

Die beauftragten Planer haben daraufhin die Planung nach Beschlusslage überarbeitet und dem Markt für das weitere Verfahren vorgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Öffentliche Auslegung wurde dabei am 22.04.2021 öffentlich bekanntgemacht, die Auslegung fand in der Folge in der Zeit vom 30.04.2021 bis einschließlich 01.06.2021 statt. Die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen erfolgte gleichzeitig, die Stellen wurden aufgefordert, bis 01.06.2021 eine Stellungnahme abzugeben.

Sämtliche innerhalb der Frist und darüber hinaus bis zur Sitzung des Bauausschusses am 30.08.2021 eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen werden in dieser Sitzung behandelt.

Sämtliche innerhalb der Frist und darüber hinaus bis zur heutigen Sitzung des Bauausschusses am 30.08.2021 eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen werden den Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt. Teile dieser Stellungnahmen finden auch Eingang in die Sitzungsvorlage und damit in das Protokoll. Grundlage für die Abwägung sind jedoch die jeweiligen Schreiben in ihrer ungekürzten Originalfassung. Alle Unterlagen zum Verfahren werden dauerhaft bei den Verfahrensunterlagen zur Einbeziehungssatzung Fl. Nr. 48 Gemarkung Niederroth aufbewahrt.

Hinweis zu den Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB): es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Zum Sitzungsablauf:

Die beauftragten Planer haben zusammen mit der Verwaltung zu sämtlichen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 Abs. 2 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Beschlussvorschläge erarbeitet (Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren, Ziffern II. bis IV.). Dem Bauausschuss wird vorgeschlagen, dass jeweils die Einzelabstimmung erfolgt.

Beschlussvorschläge der Verwaltung (Einzelbeschlüsse, Ziffern I. bis IV):

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

- I.1 Schreiben des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3, e-Mailnachricht vom 22.04.2021, Az.: 45-60-00/K-VI-320-21-SON
- I.2 Schreiben der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, e-Mailnachricht vom 26.04.2021, Az.: ---
- I.3 Schreiben des Regionalen Planungsverbandes München (RPV), e-Mailnachricht vom 27.04.2021, Az.: ---
- I.4 Schreiben der Gemeinde Erdweg, e-Mailnachricht vom 27.04.2021, Az.: ---
- I.5 Schreiben der bayernets Planauskunft (erdgas transport systeme), e-Mailnachricht vom 28.04.2021, AZ E 2021.1023.01
- I.6 Schreiben der Gemeinde Vierkirchen vom 26.04.2021, Az.: ---
- I.7 Schreiben der Gemeinde Schwabhausen, e-Mailnachricht vom 12.05.2021, Az.: ---
- I.8 Schreiben der Gemeinde Röhrmoos, e-Mailnachricht vom 17.05.2021, Az.: ---
- I.9 Schreiben von Telefonica O2, e-Mailnachricht vom 25.05.2021, Az.: ---
- I.10 Schreiben der Gemeinde Weichs, e-Mailnachricht vom 18.05.2021, Az.: ---
- I.11 Schreiben der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, e-Mailnachricht vom 19.05.2021, Az.: ---

Weitere Schreiben ohne Stellungnahme oder Einwendungen sind innerhalb der Einwendungsfrist bis zum 01.06.2021 und darüber hinaus bis zum Tag der heutigen Sitzung des Bauausschusses am 30.08.2021 nicht eingegangen. Die Schreiben werden bei den Verfahrensakten dauerhaft aufbewahrt.

(Die Schreiben werden zur Kenntnis gegeben, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich)

II. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen mit Anregungen oder Einwänden

- II.1 Schreiben der Regierung von Oberbayern, e-Mailnachricht vom 23.04.2021, Az.: ROB-2-8314.24 01 DAH-8-2-6

„...“

Vorhaben

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes zu schaffen. Das Plangebiet (insg. ca. 0,2 ha) liegt am östlichen Ortsrand von Niederroth an der Bahnlinie

und schließt an bestehende Bebauung an. Der für die Bebauung vorgesehene Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Es ist eine Bebauung mit einem Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig.

Bewertung

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis

Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass sich die Stellungnahme nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit und den Umfang der Satzung bezieht. Die baurechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt.

“
...“

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die zustimmende Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

II.2 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH, e-Mailnachricht vom 26.04.2021

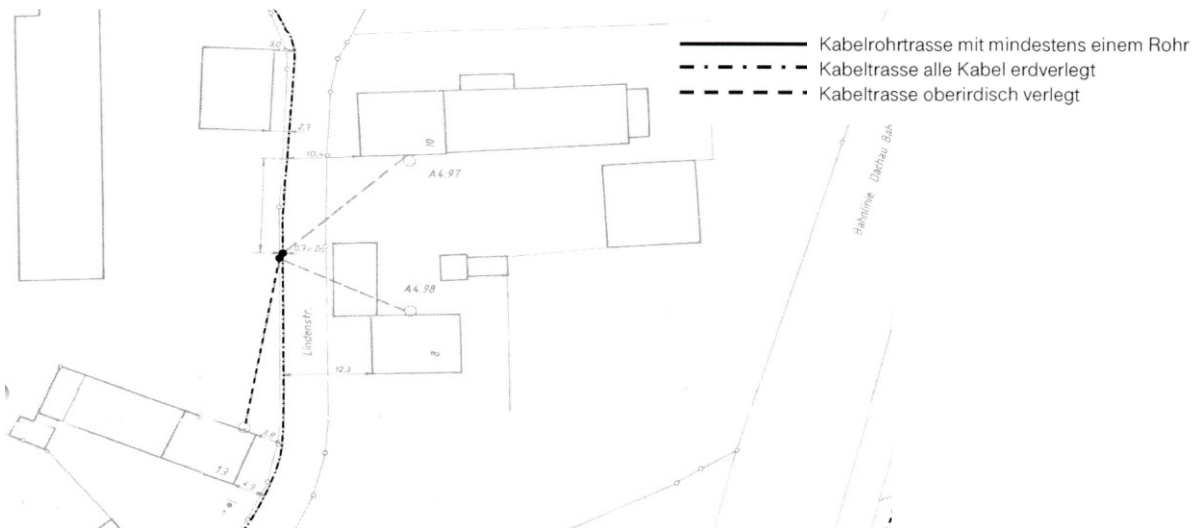
“...“

Pläne, Planausschnitte sowie Skizzen verlieren zum unter "gültig bis" angegebenen Termin Ihre Gültigkeit. Ist hier kein Datum eingetragen, dann gilt die Einweisung 30 Tage ab Zusendung.

Bei Grabarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen ist die Kabelschutzanweisung (KSA) zu beachten.

Zur Info: Ihre Anfrage die Stellungnahme betreffend haben wir per Mail an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet.

“
...“



Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass gegen die Planung keine Einwände vorgebracht werden. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Telekommunikationsanlagen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

II.3 Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH, e-Mailnachricht vom 26.04.2021

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

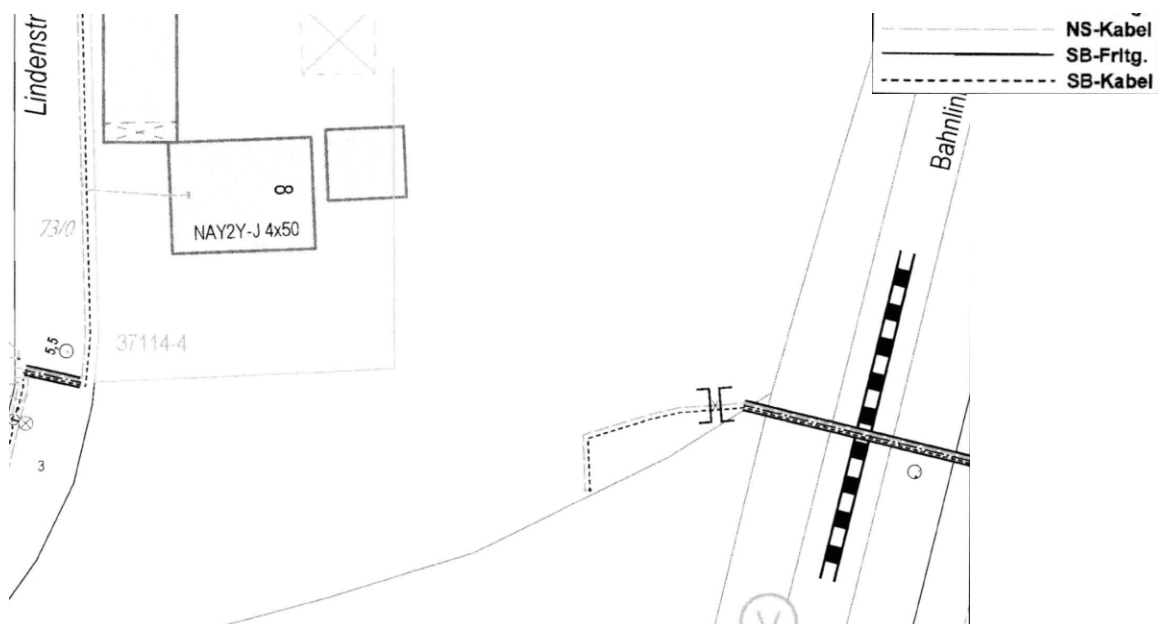
Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln-de Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme-bag>.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen Datum jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

“
... ”



Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass gegen die Planung keine Einwände vorgebracht werden. Auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist in der Begründung bereits hingewiesen. Die dargestellte Kabeltrasse wird in die Begründung aufgenommen. Bei der Pflanzung muss der geplante Baum entweder innerhalb der Ausgleichsfläche verschoben werden, oder es müssen entsprechende Kabelschutzmaßnahmen durch den Planungsbegeistigten getroffen werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

II.4 Schreiben der Planauskunft Kabelfernsehen München ServiCenter GmbH, e-Mailnachricht vom 27.04.2021

„...“

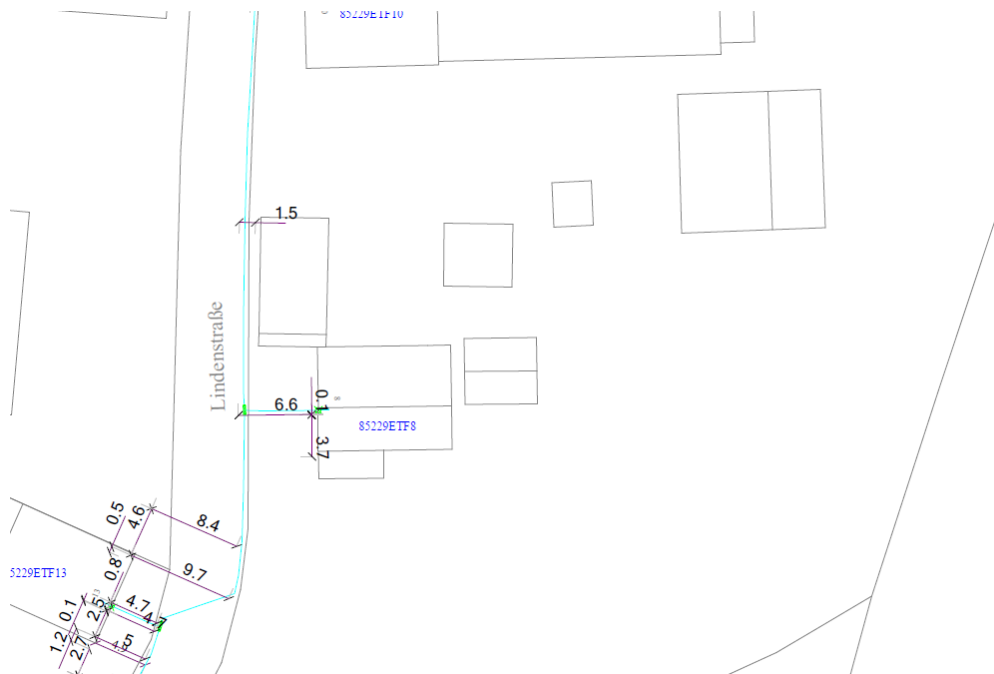
das Glasfasernetz der Tele Columbus Gruppe wurde von Deutsche Glasfaser übernommen. Somit sind von Seiten der Tele Columbus Gruppe keine Baumaßnahmen geplant. Anfragen bitte an Deutsche Glasfaser stellen.

...“

Planauskunft der Deutschen Glasfaser vom 26.07.2021

„...“

Im angefragten Bereich: Lindenstraße, Germany Niederroth befinden sich Anlagen der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH. Beiliegend erhalten Sie die Bestands- und Übersichtspläne.



Achtung! Deutsche Glasfaser setzt im Regelfall eine mindertiefe Verlegetechnik ein. Die Glasfaserkabel befinden sich in einer Tiefe zwischen 0,3 und 0,6 Meter. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen kein Mitverschulden der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH begründet wird.

Im Bereich von Kreuzungen und Parallelverlauf mit LWL - Netz der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH (DGNO) sind Suchschachtungen bzw. Ortungen zur genauen Lagebestimmung der LWL - Trasse vorzunehmen. Es ist Ihrerseits sicherzustellen, dass allen Beteiligten der Inhalt des Merkblattes "Hinweise zum Schutze unterirdischer Glasfaser - Versorgungsanlagen" bekannt gemacht und die Einhaltung der genannten Bedingungen überwacht wird.

Für die Bauerlaubnis teilen Sie uns den Baubeginn Ihrer Maßnahme mindestens 2 Wochen vorher mit. Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtspläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden. Sollten Ihre Baumaßnahmen erst später erfolgen, ist eine erneute Planauskunft 4 Wochen vor Baubeginn anzufordern. Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtspläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden. Für zukünftige Anforderungen von Planauskünften steht Ihnen auch unser Kontaktformular unter: <https://www.deutsche-glasfaser.de/unternehmen/kontakt/planauskunft/> zur Verfügung. „Sind Trassenverlegungen notwendig, benötigt Deutsche Glasfaser mindestens 8 Wochen Vorlaufzeit.“
“...“

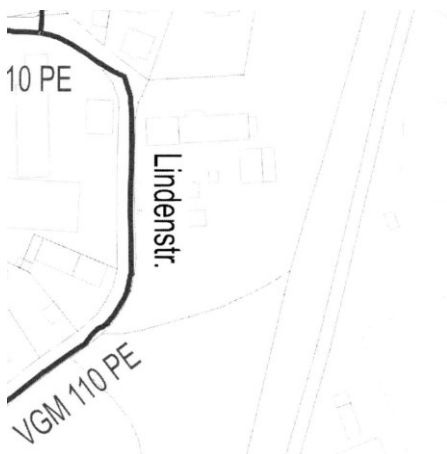
Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass gegen die Planung keine Einwände vorgebracht werden. Auf die Glasfasertrasse, Bauvorlaufzeiten und "Hinweise zum Schutze unterirdischer Glasfaser - Versorgungsanlagen" wird in der Begründung hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

II.5 Schreiben der Energienetze Bayern, e-Mailnachricht vom 26.04.2021

“...
im o.g. Bereich sind Erdgasleitungen vorhanden.
Die Anweisung des beigefügten Merkblatt (Schutzanweisung) ist zu beachten.
Vor Baubeginn, ist die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG rechtzeitig zu informieren und eine Gasleitungseinweisung ist einzuholen.
Anlage:
- Merkblatt für Bauarbeiten
- Gas Plan (ohne Netzanschlüsse)
...“



Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. In der Begründung wird ergänzt, dass Erdgasversorgungsleitungen in der Lindenstraße vorhanden sind und dass bei Bauarbeiten in der Nähe der bestehenden Erdgasleitungen das Merkblatt (Schutzanweisung) der Energienetze Bayern zu beachten ist.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

II.6 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes München, e-Mailnachricht vom 29.04.2021

„...
Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort wahrscheinlich nicht möglich. Ggf. ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in den 80 m nördlich verlaufenden Weyherner Graben möglich. Hierzu ist aber die Querung der Fl.Nr. 48 z. B. mit Rohrleitungen möglich. Eine Zustimmung der Grundstücksbesitzerin ist dazu erforderlich. Um sicherzustellen, dass eine Lösung für die Niederschlagswasserbeseitigung gefunden wird, empfehlen wir folgenden Hinweis mit aufzunehmen:

„Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort wahrscheinlich nicht möglich. Ggf. ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Weyherner Graben möglich. Der Bauherr hat daher frühzeitig, bereits vor Einreichung des Bauantrags, die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen und in der Planung zu berücksichtigen. Die Versiegelung von Flächen ist möglichst gering zu halten.“

...“

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. In der Begründung wird der Hinweis entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

II.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, e-Mailnachricht vom 05.05.2021

„...
das AELF Fürstenfeldbruck teilt mit, dass mit der o.g. Neuaufstellung der Einbeziehungssatzung grundsätzlich Einverständnis besteht.

Da an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, schlagen wir vor, sinn gemäß folgende Hinweise, z.B. in den textlichen Festsetzungen, aufzunehmen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden:

„Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlicher ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.“

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fährverkehr) auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22 Uhr zu dulden.

...“

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass gegen die Planung keine Einwände vorgebracht werden. In der Begründung ist bereits auf die Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft hingewiesen. Der Absatz zur möglichen Nachtruhestörung wird noch ergänzt. Ebenfalls wird ein Satz zur „unentgeltlicher Duldung“ gefasst.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

II.8 Schreiben des Fachbereichs Technischer Umweltschutz, Landratsamt Dachau, vom 07.05.2021

„...“

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:

Zur Beurteilung der auf das Plangrundstück einwirkenden Immissionen ausgehend von der östlich gelegenen Bahnlinie Dachau - Altomünster sowie der weiter östlich gelegenen Sportanlage des SV Niederroth wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Bericht-Nr. 7311.1/2020-FB vom 29.01.2021 durchgeführt.

Entsprechend dem vorliegenden Flächennutzungsplan ist der westliche Teil des Plangebietes als Dorfgebiet ausgewiesen. Für die nachfolgende Betrachtung zum Immissionsschutz gehen wir daher von der Gebietskategorie Dorfgebiet aus. Sollte eine schutzbedürftigere Kategorie (allgemeines Wohngebiet) vorliegen, können sich hinsichtlich der Beurteilung zu den Lärmimmissionen höhere Anforderungen ergeben. In diesem Fall bitten wir um erneute Beteiligung.

Sportanlagenlärm

Den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zufolge werden am Plangrundstück Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts erreicht. Die zur Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Dorfgebiete werden sowohl tags als auch nachts unterschritten. Für das Plangrundstück sind daher keine unzulässigen Lärmimmissionen durch die Sportanlage zu erwarten.

Verkehrslärm (Bahn)

Den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zufolge werden am Plangrundstück Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden tags unterschritten und nur zur Nachtzeit um 1 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 54 dB(A) nachts für Dorfgebiete, die zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse herangezogen werden können, werden eingehalten. Da jedoch gemäß den Anmerkungen der DIN 18005 bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A)

selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, bitten wir um die Aufnahme folgender Festsetzung:

An Fassaden, an denen entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Nr. 7311,1/2020-FB vom 29.01.2021 in der Anlage 4.2 eine Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) nachts vorliegt, sind Schlaf- und Kinderzimmer so zu orientieren, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung dieser Räume an einer von der Schallquelle abgewandten Fassadenseite liegt. Wo dies nicht möglich ist, sind an mindestens einem Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern entweder eine schallgedämmte Belüftungseinrichtung oder bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schiebeläden, Prallscheiben, Hafencity-Fenster etc. vorzusehen. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts im Innenraum 30 dB(A) nicht überschritten werden. Für bauliche Maßnahmen gilt dies bei teilgeöffnetem Fenster.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde als Grundlage für die Anforderungen zum baulichen Schallschutz die DIN 4109: 2016-07 herangezogen. Wir weisen darauf hin, dass eine neue Fassung der DIN 4109: 2018-01 vorliegt, die aus unserer fachlichen Sicht für den Schallschutznachweis als Stand der Technik für die Bauleitplanung heranzuziehen ist. Mit Bekanntmachung vom April 2021 wurde die DIN 4109: 2018-01 auch in den neuen Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) eingeführt.

Wir empfehlen daher die schalltechnische Untersuchung entsprechend zu überarbeiten und folgende Festsetzung aufzunehmen:

Die Anforderungen an die Außenschalldämmung nach der DIN 4109: 2018-01 sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe

Zur Beurteilung der auf das Plangrundstück einwirkenden Geruchsimmissionen ausgehend von mehreren umliegenden Tierhaltungsbetrieben mit Milchviehhaltung wurde eine Immissionsprognose durch die Modern Testing Services (Germany) GmbH, Bericht-Nr. K1208-20471 vom 13.01.2021 erstellt. An der östlichen Grundstücksgrenze ist demnach eine Geruchsstundenhäufigkeit von maximal 9,3 % im Jahr bzw. an der östlichen Baugrenze für die Wohnbebauung von maximal 8,7 % im Jahr zu erwarten.

Der nach GIRL zulässige Immissionswert für Dorfgebiete von 15 % und auch der zulässige Immissionswert für Wohngebiete von 10 % wird auf der gesamten Flur-Nr. 48 eingehalten. Somit sind durch die umliegenden bestehenden Tierhaltungen keine Gefahren für die menschliche Gesundheit sowie Belästigungen für die Allgemeinheit im Plangebiet zu erwarten.

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.

Rechtsgrundlagen

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV, der 18. BImSchV, der GIRL sowie Art. 13 Seveso-III-RL.

...“

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Das Schallschutzgutachten wurde am 29.01.2021 als Planungsgrundlage und deshalb zeitlich vor Aufstellungs- und Billigungsbeschluss vom 24.03.2021 erarbeitet. Deswegen wird hier auf die DIN 4109: 2016-07 Bezug genommen. Eine Überarbeitung des Gutachtens sieht der Bauausschuss als nicht erforderlich an.

Die in der Stellungnahme empfohlenen Festsetzungen werden als Hinweis bzw. Empfehlung in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis zum Betriebsbereich wird in der Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

II.9 Schreiben der Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Dachau, vom 18.05.2021

”...“

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:

Die Planung sieht eine bauliche Erweiterung auf dem Flurstück 48 Gemarkung Niederroth vor.

Ausgleichsfläche: *In den Festsetzungen durch Planzeichen ist die Ausgleichsfläche von 430m² auf dem Grundstück (Flnr. 48) dargestellt und definiert. Die gemeindliche Verfügbarkeit auf Grund des Eigentums ist nicht gegeben. Daher wird durch Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung gem. § 11 BauGB über die Durchführung des Ausgleichs (inkl. Durchführung der Erhaltungspflege) eine Regelung getroffen und in § 5 der textlichen Festsetzungen wird darauf verwiesen. Zusätzlich ist eine dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche und -maßnahme zugunsten der Gemeinde und des Freistaats Bayern - Untere Naturschutzbehörde - notwendig.*

Die Ausgleichsfläche ist als extensive Streuobstwiese mit der Pflanzung von 5 Obstbäumen und der Einsaat mit autochthonem Saatgut einer Salbei-Glatthafer-Wiese herzustellen. Der Baumstandort ist möglichst weit von der Bahnlinie zu wählen. Die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche ist im Übrigen wie in § 5 der Festsetzungen und wie in 3.7 der Begründung durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster mittels Meldebogen zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG). Ggf. kann der Meldebogen zur Ausgleichsfläche auch durch den gemeindlichen Landschaftsplaner für den jeweiligen Bebauungsplan ausgefüllt werden.

CEF Maßnahme

*Im Zuge des Baues der S-Bahn A-Linie sind immer wieder Zauneidechsenvorkommen (*Lacerta agilis*) vermerkt. Um Verbotstatbestände für die geschützte Art auszuschließen ist vor der Umsetzung der Planung, bestmöglich zeitnah nach dem Satzungsbeschluß, ein Eidechsenhabitat, in der unter § 6 der textlichen Festsetzungen angegeben Art und*

Weise und an der im Plan verzeichneten Stelle, herzustellen. Die Herstellung und die Unterhaltungspflege sind ebenfalls im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Für Grabungen im Baufeld ist nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen. Möglicherweise ist die Errichtung eines Reptilienzaunes als Barriere zur Bahnanlage notwendig.

Notwendige Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit von 1.10. bis 28.02. durchzuführen.

Rechtsgrundlagen

*§ 15 Abs. 2 BNatSchG, § 44 Abs. 1 Nr. 1.-3. BNatSchG, § 39 Abs. 5 Nr. 2. BNatSchG
...“*

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung ist der festgesetzte Ausgleich durch einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert. Weiterhin ist die Fläche zwischenzeitlich durch eine Dienstbarkeit zugunsten des Marktes sowie des Freistaats Bayern gesichert. Die Meldung ans Ökoflächenkataster erfolgt nach Satzungsbeschluss über die Gemeindeverwaltung.
Die CEF-Maßnahme mit der Umweltbaubegleitung ist Teil der Festsetzungen. Der Hinweis zur Baumfällung außerhalb der Vogelbrutzeit ist bereits in der Begründung enthalten.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

II.10 Schreiben des Fachbereichs Bauordnung, Landratsamt Dachau, vom 04.05.2021

„...“

Es wird gebeten den Bauraum für das Einzel- oder Doppelhaus sowie den Bauraum für die Garagen, Carport und Stellplätze zu bemaßen.

...“

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Baugrenzen werden als Hinweis vermaßt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

II.11 Schreiben der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, e-Mailnachricht vom 27.05.2021

„...“

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- *Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH*

- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH
- “
- ...

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass gegen die Planung keine Einwände vorgebracht wurden. Auf die Sparten-situation wird in der Begründung verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

II.12 Schreiben der Handwerkskammer für München und Oberbayern, e-Mailnachricht vom 01.06.2021

“...

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Verfahren der Markt-gemeinde Markt Indersdorf zum geplanten Erlass einer Einbeziehungssatzung westlich der S-Bahntrasse, östlich der Lindenstraße im Bereich der Fl.Nr. 48 TF Gem. Niederroth, um die Errichtung eines Wohngebäudes (Einzel-oder Doppelhaus mit Garage, Stellplätzen sowie Ausgleichsfläche am östlichen Plangebietsrand) zu ermöglichen, die sich in die durch den Flächennutzungsplan vorgegebene Darstellung der teilweise im westlichen Geltungsbereich und südlich und westlich angrenzenden Bereiche als Mischbaufläche und in die bestehende mischbaulich geprägte Struktur einfügen müssen.

Dem Planvorhaben, das auf eine kleinflächige Ortsabrundung und eine Parzelle beschränkt ist und unter Fortsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche über Einbeziehung in den Zusammenhang bebauter Ortsteile realisiert werden kann, in der auch die Realisierung der geplanten Wohnbebauung ja regelmäßig zulässig ist, ist prinzipiell nichts entgegenzusetzen.

Generell ist bei der Weiterentwicklung der im Markt-gemeindegebiet festgesetzten Mischbauflächen und gewachsenen dörflichen Strukturen (z.B. in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB) sowie der Zweckbestimmung in der Baunutzungsverordnung folgend langfristig planerisch sicherzustellen, dass dies dem Gebietscharakter gem. §§5 und 6 BauNVO entsprechend geschieht. Dieser ist grundsätzlich über die Einhaltung eines Gleichgewichts, von ggf. landwirtschaftlichen Betriebsstellen, Wohnnutzung sowie (nicht wesentlich störenden) Handwerks- und Gewerbebetrieben definiert.

Die Erhaltung dieser dörflich strukturierten Mischnutzungen ist auch ganz entscheidend für ein lebendiges Ortsbild und erhaltenswerte Nahversorgungsstrukturen und nicht zuletzt sind diese Flächen eben gerade für das nicht wesentlich störende Handwerk wichtige Standorte bzw. stellen Ansiedlungsoptionen dar. Wir möchten die Markt-gemeinde wie auch in vergangenen Beteiligungsverfahren bitten, ihre Bemühungen zur Ansiedlung von nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Wohnnutzungen gemäß dem Gebietscharakter nach § 5 bzw. 6 BauNVO in den ausgewiesenen Mischbauflächen fortzuführen.

“

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Gebietskategorie Dorfgebiet wird durch das geplante Baurecht nicht verändert. In der vorliegenden Einbeziehungssatzung ist eine spätere Nutzung als nicht wesentlich störender Handwerks- und Gewerbebetrieb nicht

grundsätzlich ausgeschlossen, wenn auch vom Planungsbegünstigten eine Wohnnutzung geplant ist. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

II.13 Schreiben der Ortsgruppe Indersdorf, Bund Naturschutz, e-Mailnachricht vom 01.06.2021

„...“

Zuerst möchten wir anmerken, dass der Bund Naturschutz es prinzipiell als problematisch ansieht, wenn § 13 Baugesetzbuch auf den Außenbereich angewandt wird, auch wenn der Gesetzgeber das ermöglicht.

In dem vorliegenden Fall jedoch liegt das betreffende Vorhaben in einem Bereich zwischen Ort und Bahnlinie, in dem schon etliche Grundstücke bebaut sind, wo sich daher die weitere Bebauung als Ortsabrundung in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn- Haltepunkt anbietet.

Aus Naturschutzgründen sehen wir die Einbeziehung der Fläche in den bebaubaren Bereich als unproblematisch an.

Wenn es um den Bebauungsplan geht: Wir empfehlen das Anlegen einer Hecke aus einheimischen Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze zur Bahnlinie. Auch eine Ausweitung des anschließenden Biotops (oder Anlage eines naturnahen Teichs) wäre ein Gewinn für die Natur.

...“

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen wurden detailliert mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

II.14 Schreiben der DB AG DB Immobilien, e-Mailnachricht vom 01.06.2021

„...“

Gegen die o.g. Einbeziehungssatzung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden

Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Immobilien spezifische Belange

Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung ist kein bahneigener Grundbesitz vorhanden.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

...

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass gegen die Planung keine Einwände vorgebracht werden. Bei der Pflanzauswahl wurde auf den notwendigen Abstand zur Bahnlinie bereits geachtet und hingewiesen. Die „Hinweise für Bauten nahe der Bahn“ werden in die Begründung übernommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

III. Stellungnahmen und Einwendungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Verfahren nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) - öffentliche Auslegung

keine

Beschluss:

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

IV. Beschluss zur Billigung und zum Satzungsbeschluss

Dem Bauausschuss wurden sämtliche im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen zur Kenntnisnahme und Beschlussfassung vorgelegt.

Nachdem keine grundsätzlichen Einwände und Bedenken gegen die Planung vorgebracht wurden und die erforderlichen, geringfügigen Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht betreffen, kann die Einbeziehungssatzung "Flur-Nr. 48 Gem. Niederroth" zusammen mit den heute beschlossenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Fassung vom 24.03.2021 vom Bauausschuss gebilligt und anschließend als Satzung beschlossen werden.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 Buchstabe a.) der Geschäftsordnung für den Marktgemeinderat vom 18.06.2020 hat der Marktgemeinderat festgelegt, dass der Satzungsbeschluss von Bebauungsplänen mit einer Gesamtfläche von maximal 5000 qm vom Bauausschuss gefasst werden können. Jedoch ist der Satzungsbeschluss dem Marktgemeinderat bekanntzugeben.

Die Einbeziehungssatzung „Flur-Nr. 48 Gem. Niederroth“ umfasst eine Gesamtfläche von 2.376 qm, somit wird dem Bauausschuss empfohlen, den Bebauungsplanentwurf mit den bereits eingearbeiteten Änderungen und Ergänzungen, Stand vom 30.08.2021 in der heute beschlossenen Fassung, als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss wird anschließend in der nächsten Marktgemeinderatssitzung bekanntgegeben.

Eine Genehmigung des Satzungsbeschlusses ist nicht erforderlich, da das Verfahren analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zur Anwendung kommt und eine ggf. abweichende Darstellung im Flächennutzungsplan nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) nachrichtlich, also ohne eigenes Verfahren, geändert werden kann.

Beschluss:

Der Bauausschuss hat die im Verfahren nach § 34 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i. V. m.) § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und abgewogen. Es ergeben sich nur geringfügige redaktionelle Änderungen in der Planung gegenüber der Planfassung vom 24.03.2021. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht betroffen, eine erneute Auslegung der Planunterlagen ist deshalb nicht erforderlich.

Der Bauausschuss billigt damit die Einbeziehungssatzung "Flur-Nr. 48 Gem. Niederroth" mit Begründung unter Einarbeitung der heute beschlossenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen – der Plan, in dem die Änderungen eingearbeitet worden sind, erhält das Fassungsdatum 30.08.2021“.

Die Einbeziehungssatzung „Flur-Nr. 48 Gem. Niederroth“ in der Fassung vom 30.08.2021 wird als Satzung beschlossen und in ist dem Marktgemeinderat bekanntzugeben.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

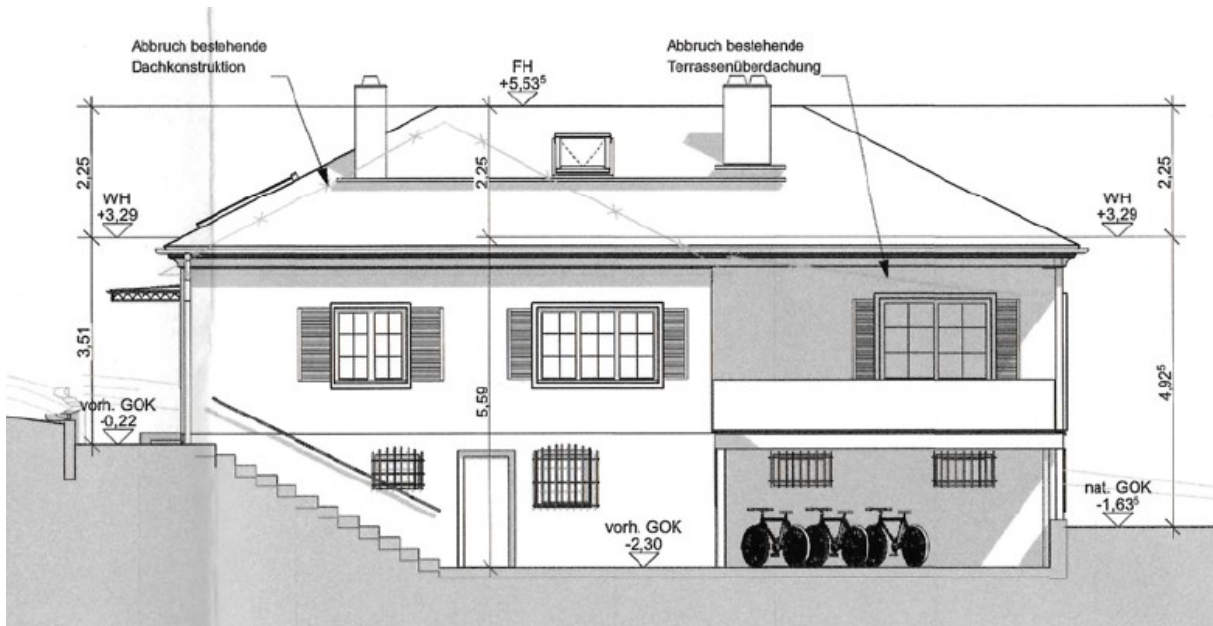
**TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung;
 Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus auf der Fl. Nr. 385/5 Gem. Hirtlbach**

Sach- und Rechtslage:

**Antragsteller: Christian und Eva-Maria Klier
 Burgstraße 8, 85229 Markt Indersdorf**

**Bauort: Burgstraße 8, 85229 Markt Indersdorf
 Fl. Nr. 385/5 Gem. Hirtlbach**

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung möchte der Antragsteller sein bestehendes Einfamilienhaus nach Süden erweitern. Das bestehende Wohnhaus soll von einer Wohnfläche von 68 m² auf eine Wohnfläche von 107 m² an Stelle der bisherigen Terrasse (mit Terrassenüberdachung) erweitert werden und ebenso altersgerechte Barrierereduzierungen enthalten. Die Terrassenfläche soll ersatzlos entfallen.

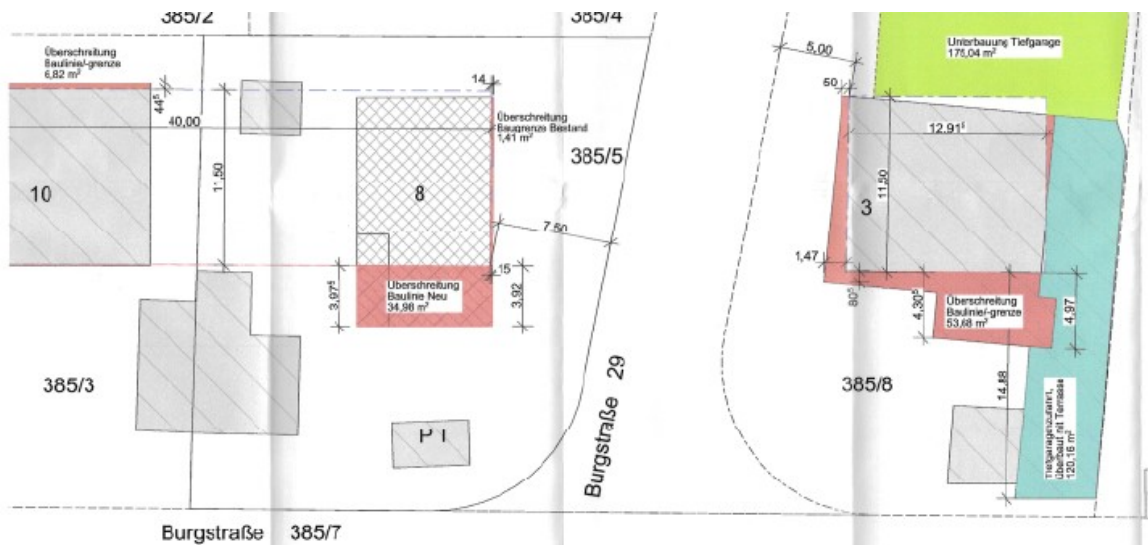


Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 1 „Hirtlbach am südöstlichen Ortsrand“ in seiner Urfassung aus dem Jahre 1972.

Dieser setzte sowohl Baulinien als auch Baugrenzen fest, wobei Erstere nun durch den Anbau um 34,96 m² überschritten wird. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung wurde dem Antrag beigefügt.



Auszug aus dem Bebauungsplan



Auszug aus den Bauzeichnungen

Des Weiteren wurden unter Ziffer 5, Gebäudeschema Ib Wandhöhen von maximal 3,30 m auf der Nordseite sowie 4,30 m auf der Südseite festgesetzt. Diese sollen auf der Nordseite um 9 cm bzw. 21 cm und auf der Südseite um 63 cm bzw. 36 cm überschritten werden. Auf die Anlage 6b der Bauzeichnungen wird verwiesen.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

Die Nachbarn haben dem Antrag allesamt zugestimmt.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Befreiungen die Grundzüge der Planung nicht zwingend beeinträchtigt da die Baulinie bereits durch die Abweichung bei Burgstraße 3 nicht mehr klar zu erkennen ist, auch durch die neue Wandhöhe sollte das Gebäude nicht aus der übrigen Bebauung herausstechen. Darüber hinaus sind auch nachbarliche Rechte nicht beeinträchtigt. Die beantragten Befreiungen können daher erteilt werden.

Die Erschließung ist gesichert, ebenso die Versorgung mit Trinkwasser und die Entwässerung (Mischsystem).

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Antrag auf Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus auf Fl. Nr. 385/5 Gem. Hirtlbach.

Die beantragten Befreiungen werden ebenfalls erteilt.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung des Marktes sind verbindlich zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

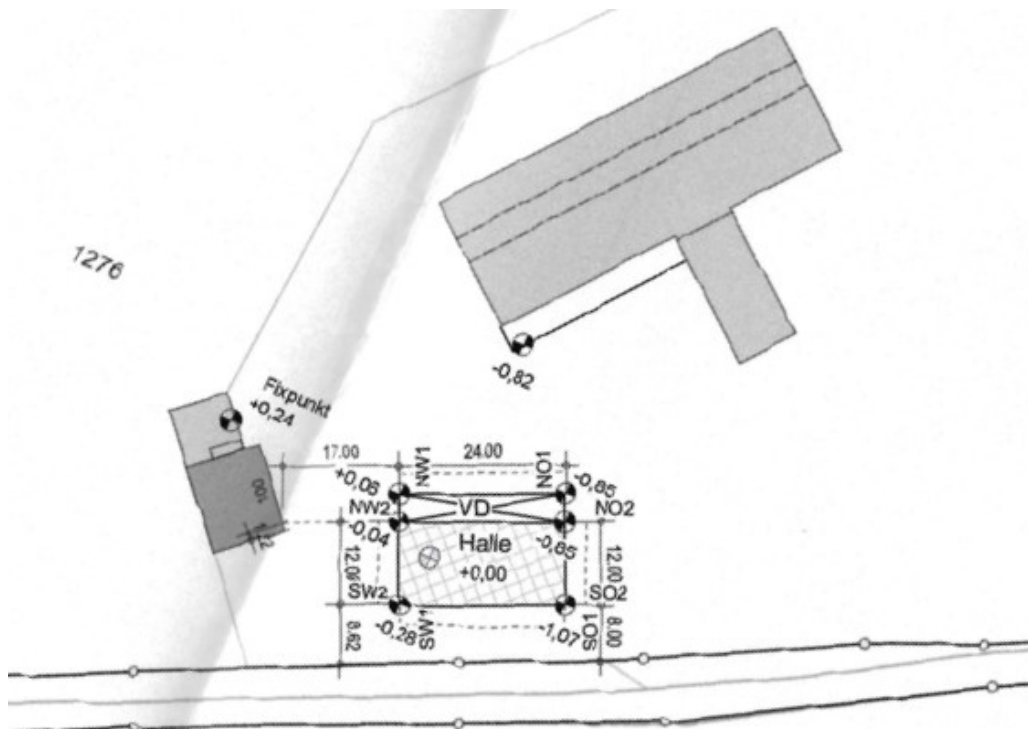
**TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle auf der Fl.
Nr. 1276 Gem. Langenpettenbach**

Sach- und Rechtslage:

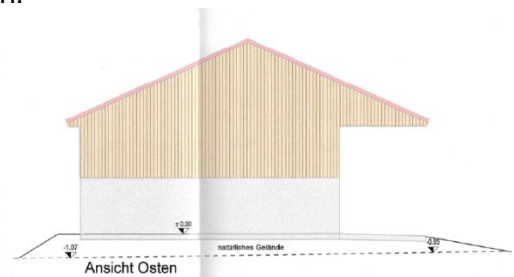
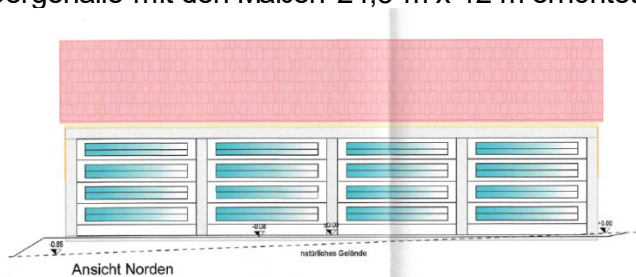
**Antragsteller: Kröner Josef
 Altomünsterstraße 13, 85229 Markt Indersdorf**

**Bauort: Aichacher Straße 100, 85229 Markt Indersdorf
 Fl.Nr. 1276 Gem. Langenpettenbach**

Das Vorhaben liegt im Bereich der Hofstelle Aichacher Straße 100 auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1276 Gem. Langenpettenbach.



Mit dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung soll eine landwirtschaftliche Maschinen- und Bergehalle mit den Maßen 24,5 m x 12 m errichtet werden.



Das Vorhaben liegt, wie die gesamte Hofstelle, im baulichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der gesamte Komplex wurde als privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB („Landwirtschaft“) eingestuft, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch das aktuelle Vorhaben privilegiert sein wird. Ein Nachweis ist allerdings durch den Antragsteller ggü. der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu erbringen.

Wegen des vorhandenen Bestands sowie der aktiven Landwirtschaft ist die Verwaltung der Auffassung, dass das gemeindliche Einvernehmen daher erteilt werden kann.

Aufgrund der noch nachzuweisenden Privilegierung ist es zu erwarten, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde eine Genehmigung erteilen wird. Es besteht jedoch das gemeindliche Interesse, den weiteren Eingriff in die Natur wenigstens ansatzweise auszugleichen. Wenn die Fachstellen im Landratsamt es nicht ohnehin fordern, empfiehlt die Verwaltung, dass hier wenigstens qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorgelegt werden und dass deren Einhaltung (= Anlage und dauerhafter Unterhalt) auch sichergestellt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle auf Fl. Nr. 1276 Gem. Langenpettenbach.

Die Privilegierung ist vom Antragsteller ggü. der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Dachau nachzuweisen.

Hinweis zum vorbeugenden Brandschutz: Sollten durch das Bauvorhaben Investitionen in das gemeindliche Hydrantennetz erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür der Antragsteller im Rahmen einer Vereinbarung mit dem örtlichen Wasserversorger (Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe) zu tragen, weil ein öffentliches Interesse am Ausbau des Hydrantennetzes im baulichen Außenbereich nicht vorliegt.

Die Entwässerung (hier: Oberflächenentwässerung für die Dachflächen) hat der Antragsteller ebenfalls eigenverantwortlich sowie auf eigene Kosten zu regeln.

Empfehlung des Bauausschusses: Es sollen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorgelegt werden und deren Einhaltung (= Anlage und dauerhafter Unterhalt) muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Geschäftshauses mit Laden, 2 Büros und Betriebsleiterwoh-
nung auf der Fl. Nr. 72/26 Gem. Ried**

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Besnik Gashi**
 Josef-Kyrein-Str. 15, 85579 Neubiberg

Bauort: **Seilerstraße 3**
 Fl. Nr. 72/26, Gem. Ried

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung möchte der Antragsteller einen Laden mit zwei Büros und Betriebsleiterwohnung auf Fl. Nr. 72/26 Gem. Ried errichten. Die hierzu erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Auf die Bauzeichnung wird verwiesen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39A „Erweiterung Gereut“ in dessen Urfassung sowie in der Fassung der 1. Und 2. Änderung. Dieser wird vollumfänglich eingehalten – Befreiungen werden nicht beantragt.

Es wird jedoch die Ausnahme der Ziffer 3.2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes beantragt, welche eine Betriebsleiterwohnung in begründeten Einzelfällen **ausnahmsweise** zulässt (§ 8 Abs. 3 BauNVO). Begründet wird die Wohnung durch die Erforderlichkeit als Sicherheits-, Aufsichts- und Hausmeisterfunktion.

Da der vorliegende Antrag den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und in unmittelbarer Nähe bereits viele Betriebsleiterwohnungen bestehen, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Ausnahme sowie zum Antrag selbst erteilt werden.

Die Erschließung ist durch die Lage an einer gemeindlichen Straße gesichert. Die Wasserversorgung sowie die Entwässerung sind ebenfalls gesichert.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Neubau eines Geschäftshauses mit Laden, zwei Büros und Betriebsleiterwohnung auf Fl. Nr. 72/26 Gem. Ried. Die Betriebsleiterwohnung darf nach Art. 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise errichtet werden, auch hierzu erteilt der Markt sein gemeindliches Einvernehmen.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung sind verbindlich zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohnungen, Tiefgarage und Stellplätze
auf den Fl. Nrn. 270/34 und 270/35 Gemarkung Markt Indersdorf**

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Dachauer Grundverkehrsgesellschaft mbH
Sparkassenplatz 1, 85221 Dachau**

Bauort: **Undeostraße 4 und 6, 85229 Markt Indersdorf
Fl. Nrn. 270/34 und 270/35, Gem. Markt Indersdorf**

Der vorliegende Antrag auf Baugenehmigung wurde bereits in der 7. Sitzung des Bauausschusses vom 23.11.2020 behandelt, folgender Beschluss wurde gefasst:

„Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Für das Vorhaben soll kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Es ist zu erklären, dass das Vorhaben freigestellt wird. Die Verwaltung hat trotz der Freistellung sicherzustellen, dass alle Vorschriften der Bauleitplanung eingehalten werden.“

Das Vorhaben wurde aufgrund dieses Beschlusses im Genehmigungsfreistellungsverfahren bearbeitet und anschließend die Bauantragsunterlagen dem Landratsamt für Ihre Unterlagen weitergeleitet. Mit Schreiben vom 03.02.2021 teilte das Landratsamt Dachau mit, dass bei überschlüssiger Prüfung des Bauvorhabens einige Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden können und somit ein Baugenehmigungsverfahren notwendig ist. Die Bauantragsunterlagen wurden in diesem Zuge vom Antragssteller überarbeitet, sodass nun ein zusätzlicher Antrag auf isolierte Abweichung des Brandschutzes mit folgender Abweichung erforderlich ist:

„Abweichung von § 12 Abs. 3 GaStellV:

Die Entfernung von max. 30 m in der Tiefgarage kann im mittleren Bereich und im Fahrradraum bis zum notwendigen Treppenraum TR A oder TR B nicht eingehalten werden (tatsächlich ca. 30,50 m bzw. 33 m bis zum TR jedoch ca. 25,50 m bzw. 27,50 m bis zur Schleuse).

Abweichungsantrag, Begründung und Kompensation:

Die Überschreitung der Rettungsweglänge bis zum TR kann akzeptiert werden, da die Rettungsweglänge von max. 30 m bis zur Schleuse eingehalten wird. Die Schleuse ist zur Abwehr von Gefahren in Bezug auf die Leitungsführung analog einem notwendigen Treppenraum auszubilden, sodass das Erreichen der Schleuse (sicherer Bereich) gleichwertig ist. Der Fahrradraum ist der Tiefgarage zugeordnet und wird nur über eine Gitterwand abgetrennt, sodass der Charakter eines großen Raumes erhalten bleiben (= Wahrnehmung über die Sinnesorgane: Sehen, Hören, Riechen). Das Gitter muss mit einem Gitterabstand von > 9 cm für den wirksamen Löschangriff der Feuerwehr bestehen.

Abweichung von § 6 Abs. 2 Nr. 2 FeuV

Der Aufstellraum bzw. Heizraum Haus A und Haus B hat keinen Ausgang ins Freie oder in einen notwendigen Flur, sondern ist über die Tiefgarage und den Wasch- und Trockenraum (Haus A) zugänglich.

Abweichungsantrag, Begründung und Kompensation:

Die Heizung Haus A ist über den Wasch- und Trockenraum zugänglich, die Heizung Haus B über die Tiefgarage. Die Aufstellräume sind mit einem Durchgang (T30-Türe) ausgebildet, sodass jeweils ein zweiter Ausgang über einen sicheren Bereich in anderer Brandzelle vorhanden ist. Die Türen im Verlauf des Rettungsweges dürfen nicht abschließbar sein.“

Das Landratsamt Dachau stellt eine Genehmigung der Befreiungen in Aussicht, wenn der Markt diesen Befreiungen ausdrücklich zustimmt.

Da sich das Bauvorhaben in den Grundzügen der Planung sowie auch an seinem äußeren Erscheinungsbild nicht verändert hat und dieses Bauvorhaben bereits in der 7. Sitzung des Bauausschusses vom 23.11.2020 behandelt wurde, erlaubte sich die Verwaltung das gemeindliche

Einvernehmen bereits auf dem Verwaltungsweg zu erteilen und empfiehlt dem Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen nachträglich zu genehmigen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt nachträglich sein gemeindliches Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohnungen, Tiefgarage und Stellplätze. Auch für die Abweichungen des Brandschutzes nach Art. 63 BayBO genehmigt der Markt nachträglich sein gemeindliches Einvernehmen.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung sind verbindlich zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Dreifamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf der Fl.
Nr. 554/1, Gemarkung Ainhofen**

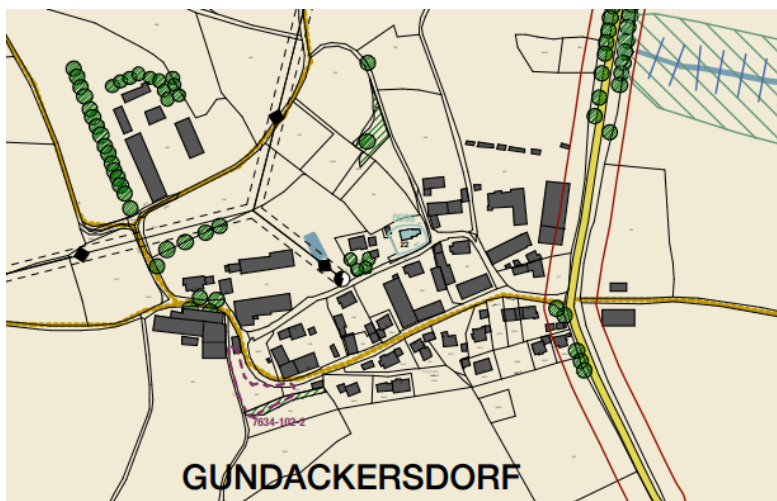
Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Teresa Brummer
Gundackersdorf 7, 85229 Markt Indersdorf**

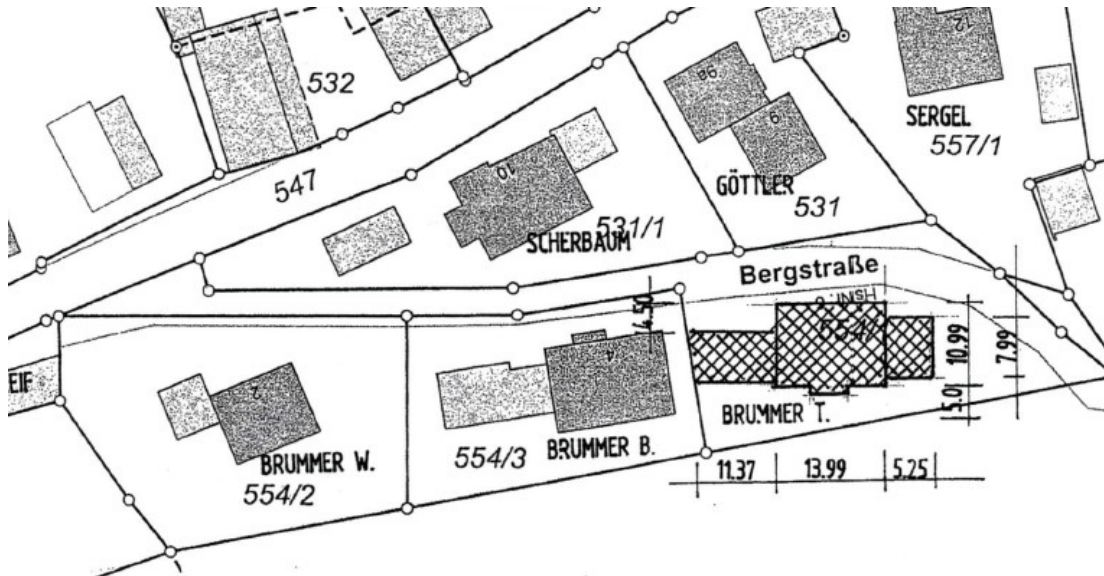
Bauort: **Bergstraße 6, 85229 Markt Indersdorf, Ortsteil Gundackersdorf
Fl. Nr. 554/1 Gem. Ainhofen**

Mit dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung soll ein Dreifamilienhaus mit Garagen und Stellplätzen auf der Fl. Nr. 554/1 Gem. Ainhofen errichtet werden.

Darstellung im Flächennutzungsplan:



Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung, sondern befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB. Hier ist zu beachten, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.



Aufgrund der Bauweise, der Dachneigung sowie der überbauten Grundfläche, ist die Verwaltung der Auffassung, dass sich die Bauweise wegen des Bestands nördlich und westlich des Bauvorhabens einfügen könnte. Die Höhenentwicklung der einzelnen Baukörper ist dabei ebenso vergleichbar zu der angrenzenden Bebauung.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 554/1 Gem. Ainhofen verläuft die öffentlich gewidmete Bergstraße, über die das Fahrrecht mit der Dienstbarkeitsbestellung Z 2619/2000 vom 26.10.2000 geregelt wurde. Hier wurde das Fahrrecht zu den Flurstücken 558, 558/1, 558/2, 558/3 und 558,4 Gem. Ainhofen festgesetzt. Des Weiteren wurde anschließend im Jahr 2014/2015 je ein Oberflächen- und ein Schmutzwasserkanal in die bestehende Bergstraße verlegt. Eine Prüfung ergab, dass hierzu eine eigene Dienstbarkeit nicht bestellt werden muss, weil die privatrechtliche Urkunde Z 2619/2000 vom 26.10.2000 bereits die Verlegung (u. a.) einer Abwasserleitung zulässt.



Da je ein Oberflächen- und Schmutzwasserkanal auf der bestehenden Bergstraße verlegt wurde, haben die verlegten Bestandsleitungen keinen Auswirkungen auf das beantragte Bauvorhaben.

Die Erschließung ist durch die Lage an einer öffentlichen Straße gesichert. Über die der öffentlich gewidmete Eigentümerweg (Bergstraße) einmündet. Die Zufahrt zur geplanten Garage des Bauvorhabens erfolgt über die Bergstraße, für die die anliegenden Grundstückseigentümer Träger der Straßenbaulast darstellen. Der Eigentümerweg ist derzeit ungefähr ab Höhe der Fl.Nr.

558/1 Richtung Osten mit Straßenentwässerung und Asphaltdecke hergestellt, hingegen der Abschnitt nach Westen einem Kiesweg entspricht. Aus diesem Grund möchte hier die Verwaltung anmerken, dass das Bauvorhaben so realisiert werden muss, dass ein möglicher erstmaliger Straßenausbau der östlichen Bergstraße, bisher Kiesweg, gewährleistet werden kann. Der Straßenverlauf der Bergstraße ist im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Gundackersdorf“ festgesetzt, sodass eine Einschränkung des Straßenausbaus bei Errichtung des Bauvorhabens nicht in Frage kommen kann, da das geplante Bauvorhaben nicht in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Gundackersdorf“ hineinragen darf.

Die Wasserversorgung ist durch die Bestandsleitungen gesichert, ebenso erfolgt die Entwässerung im Trennsystem.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorgelegten Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass das Bauvorhaben einen erstmaligen Straßenausbau der Bergstraße nicht beeinträchtigt.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung des Marktes sind verbindlich anzuwenden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer Fahrsiloüberdachung auf den Fl. Nrn. 21 und 37 Gemarkung
Ried**

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Peter Krimmer**
Ried 8, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Hofstelle Ried 8**
Fl. Nr. 21 und 37 Gem. Ried

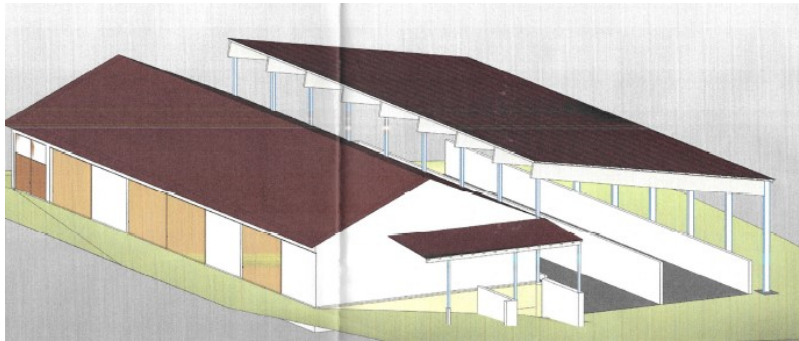
Direkt auf der Hofstelle Ried 8 hinter dem Kuhstall grenzt ein bereits bestehendes Fahrsilo, für das eine Überdachung errichtet werden soll.



Das Vorhaben liegt, wie die gesamte Hofstelle, im baulichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der gesamte Komplex wurde als privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB („Landwirtschaft“) eingestuft, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch das aktuelle Vorhaben privilegiert sein wird. Ein Nachweis ist allerdings durch den Antragsteller ggü. der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu erbringen.

Mit dem Antrag wird auch eine Abstandsflächenübernahme beantragt, dies soll jedoch von der Fl. Nr. 37 Gem. Ried auf die Fl.Nr. 36/2 Gem. Ried erfolgen. Die Fl. Nr. 36/2 Gem. Ried ist im Besitz des Marktes Markt Indersdorf, über die früher ein Weg verlief, der bereits entwidmet wurde und auch in der Landschaft nicht mehr zu erkennen ist.

Der Antragssteller beabsichtigt das bestehende Fahrsilo hinter dem Kuhstall zu überdachen. Man kann davon sprechen, dass an den Kuhstall das Fahrsilo mit Überdachung angebaut werden soll. Der angrenzende bestehende Kuhstall besitzt ein Satteldach, währenddessen die Fahrsiloüberdachung mit einem Flachdach errichtet werden soll. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass sich für dieses Vorhaben ein Satteldach besser in die Umgebung einfügen würde, jedoch ein Flachdach vom Bauherr bevorzugt wird.



Die Erschließung ist wie bisher auch durch die Lage an einer öffentlichen Straße des Marktes gesichert, ebenso sollte die Abwasserversorgung durch das öffentliche Kanalnetz sichergestellt sein. Auch die Wasserversorgung ist aufgrund des anliegenden Kuhstalls gewährleistet, diese aber nicht erforderlich ist.

Den Brandschutz muss der Antragsteller auf eigene Kosten unter Einbeziehung des Wasserversorgers sicherstellen. Der Markt übernimmt hier keine Ausbaukosten.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Neubau einer Fahrsiloüberdachung auf der Fl. Nr. 21 und Fl. Nr. 37 Gemarkung Ried. Des Weiteren stimmt der Markt Markt Indersdorf dem Antrag auf Abstandsflächenübernahme zu.

Die landw. Privilegierung ist ggü. dem Landratsamt Dachau und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürstenfeldbruck nachzuweisen.

Die Entwässerung (hier: Oberflächenentwässerung für die Dachflächen) hat der Antragsteller ebenfalls eigenverantwortlich sowie auf eigene Kosten zu regeln.

Den Brandschutz muss der Antragsteller auf eigene Kosten unter Einbeziehung des Wasserversorgers sicherstellen. Der Markt übernimmt hier keine Ausbaukosten.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung des Marktes sind verbindlich zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung;
Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf der Fl. Nr. 116/16 Gemarkung Markt Indersdorf**

Sach- und Rechtslage:

**Antragsteller: Robert Stark
Hammerschmiedweg 6 a, 85229 Markt Indersdorf**

**Bauort: Fl. Nr.116/16 Gem. Markt Indersdorf
Hammerschmiedweg 6 a, 85229 Markt Indersdorf**

An das bestehende Wohnhaus auf der Fl. Nr. 116/16 soll südwestlich eine erdgeschossige Erweiterung eines Wintergartens mit Terrassenüberdachung errichtet werden. Der Anbau erfolgt direkt an die Fassade und tritt erdgeschossig in Erscheinung. Des Weiteren soll diese geplante Erweiterung unterkellert werden.

Das Vorhaben ist genehmigungspflichtig, weil es nicht im Katalog der verfahrensfreien Vorhaben des Art. 57 Bayerische Bauordnung (BayBO) aufgeführt ist. Es liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Hammerschmiedweg“.

Von den Festsetzungen der Innenbereichssatzung wird folgende Befreiung und folgende Abweichung beantragt:

- Antrag auf Befreiung von der Einhaltung der Baufenster
- Antrag auf Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

Die beantragte Befreiung und Abweichung sind auf einem Beiblatt, dass den Antragsunterlagen beigelegt ist, beschrieben und auch eingehend begründet worden.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

Die Verwaltung sieht hier weder ortsplanerisch, noch gestalterisch Probleme. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil es sich um eine einfache, angebaute Konstruktion handelt, der Hauskörper selbst bleibt in seiner Erscheinung unverändert. Die beantragten Befreiungen sind daher städtebaulich vertretbar, die betroffenen Nachbarn haben ohne Ausnahme alle zugestimmt, sodass die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus den vorgenannten Gründen befürwortet die Verwaltung die beantragte Befreiung sowie die Abweichung und empfiehlt dem Bauausschuss, dem Antrag zuzustimmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt nach sachgerechter Abwägung und unter Würdigung der nachbarlichen und öffentlichen Belange die erforderliche Befreiung und Abweichung hinsichtlich der Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf der Fl. Nr. 116/16 Gemarkung Markt Indersdorf.

Darüber hinaus wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung des Marktes ist anzuwenden – Abweichungen werden nicht zugelassen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 13 Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau des Wohnhauses zum Austragshaus und Betriebsleiterwohnhaus
mit Garagen auf der Fl. Nr. 789 Gemarkung Glonn**

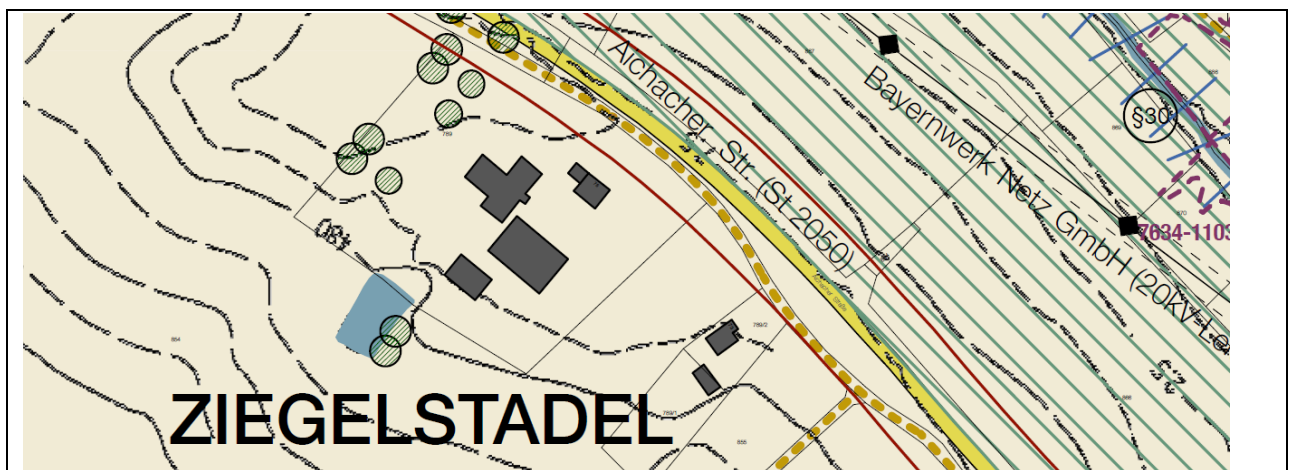
Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Claus und Regine Meier**
 Aichacher Straße 75, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Aichacher Straße 75, 85229 Markt Indersdorf**
 Fl. Nr. 789 Gem. Glonn

Das Vorhaben liegt im baulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Bereich ist nicht mittels Satzung überplant. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Außenbereich dar:

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:

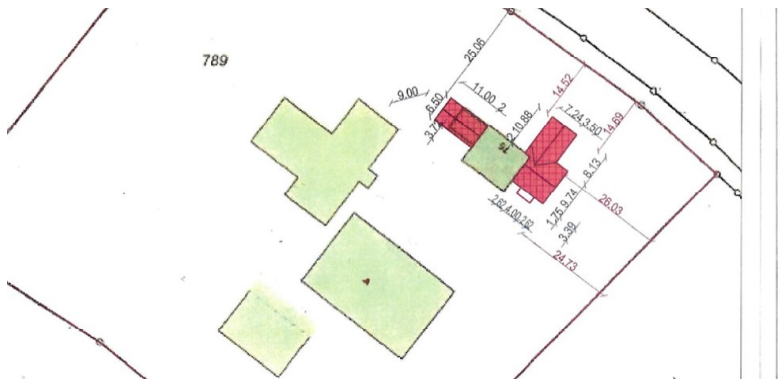


Für das Vorhaben wurde bereits im Jahr 2019 ein Vorbescheidsantrag gestellt. Die Antragsunterlagen hierzu waren Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 13.05.2019. Seinerzeit sollte noch ein freistehendes Haus im nordöstlichen Teil des Grundstückes errichtet werden.

Das Vorhaben wurde bereits damals als Betriebsleiterwohnhaus bezeichnet. Der Bauausschuss hatte das erforderliche gemeindliche Einvernehmen erteilt und die Verwaltung hat die Unterlagen an die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Dachau weitergeleitet, die nach Prüfung keine Genehmigung in Aussicht stellen konnten.

Nach einigen Besprechungen zwischen den Bauherren und dem Landratsamt wurde ein Kompromiss gefunden, dass bestehende Wohnhaus so umzubauen, dass ein „kleines“ Wohnhaus angebaut werden kann. Für diesen Anbau an das bestehende Wohnhaus wurde in der Bauausschusssitzung vom 23.11.2020 das gemeindliche Einvernehmen erteilt, anschließend jedoch der Bauantrag von den Bauherren zurückgezogen, weil wieder eine Genehmigung des Landratsamtes nicht erteilt werden konnte.

Damalige Planung – Anbau an das bestehende Wohnhaus:



Der Bauantrag wurde nochmals von den Bauherren überarbeitet, sodass die Wohnfläche um 33,17 m² reduziert wurde und auf die Doppelgarage am Anbau verzichtet wurde.

Geplant ist nunmehr, an das bestehende Wohnhaus einen Anbau in der Bauform E + D mit Keller zu errichten. Ebenso soll am Bestandshaus eine Dreifachgarage angebaut werden. Zusätzlich wird das bestehende Wohnhaus so umgebaut, dass die bestehenden zwei Wohneinheiten auch tatsächlich baulich getrennt werden, weil dies bisher wegen der innenliegenden Treppe nicht möglich war. Hierzu wird zwischen der geplanten neuen Garage und dem bestehenden Wohnhaus ein Treppenhaus verwirklicht, um in die 2. Wohneinheit zu gelangen.

Im Erdgeschoss entsteht damit eine abgeschlossene Wohnung für den Antragssteller, im 1. OG und im DG die abgeschlossene Wohnung für den Sohn des Antragsstellers.

Auszug aus dem Lageplan mit neuer Planung:



Das geplante Wohnhaus bzw. die gesamte geplante Maßnahme kann als privilegiertes Vorhaben gemäß Art. 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch genehmigungsfähig sein. Voraussetzung sind eine positive Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Fürstentfeldbruck sowie die Entscheidung der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Dachau.

Zur Erschließung:

Die Straßenmäßige Erschließung kann über die bestehenden Zufahrten auf die St 2050 als gesichert angesehen werden, trotzdem sollte hier ggf. die Staatliche Bauverwaltung am Genehmigungsverfahren beteiligt werden.

Eine Versorgung mit Wasser hat der Antragsteller mit dem zuständigen Wasserversorger, dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe, abzuklären. Ggf. ist hier eine Sondervereinbarung zu schließen. Das betrifft auch Fragen des vorbeugenden Brandschutzes (Löschwasserversorgung). Umbauten und Erweiterungen sind auf Kosten des Antragstellers zu bewerkstelligen.

Die Abwasserentsorgung ist sicherzustellen über den Anschluss an die bestehende gemeindliche Druckleitung – hierzu ist ggf. im Rahmen einer Sondervereinbarung zu regeln, dass die Kosten des Anschlusses vom Antragsteller in voller Höhe zu tragen sein werden, zzgl. der ohnehin anfallenden Anschlussbeiträge.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen für den Anbau des Wohnhauses zum Austragshaus und Betriebsleiterwohnhaus mit Garagen auf der Fl. Nr. 789 Gem. Glonn, vorbehaltlich der positiven Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Die Aussagen zur Erschließung, Ver- und Entsorgung sollen ggf. Eingang in die Bestimmungen der Baugenehmigung finden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

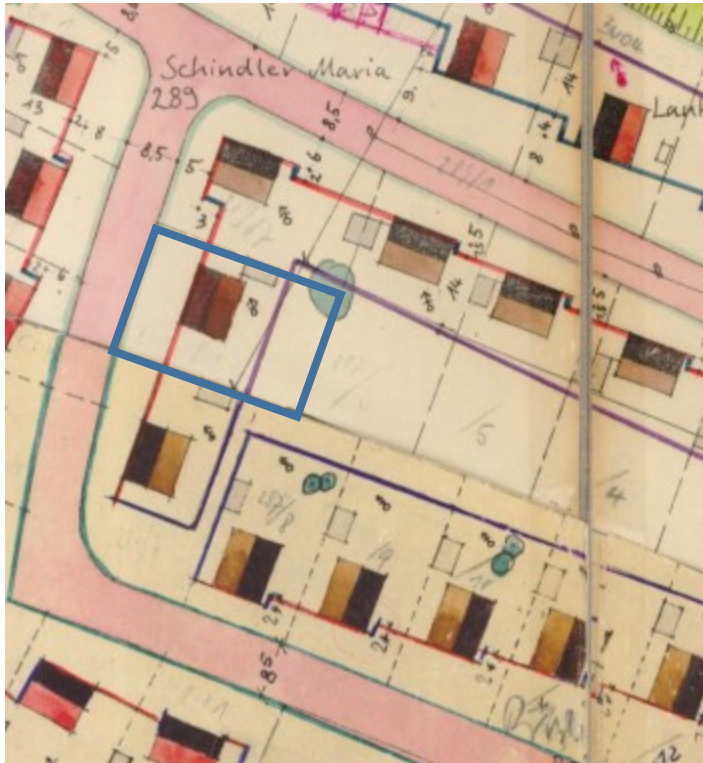
TOP 14 Antrag auf Errichtung eines Gartenhäuschens auf der Fl. Nr. 289/8 Gemarkung Markt Indersdorf

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Doris Maierhofer**
 Wittelsbacherring 20, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Wittelsbacherring 20, 85229 Markt Indersdorf**
 Fl. Nr. 289/8, Gem. Markt Indersdorf

Mit Antrag vom 06.08.2021 wurde die Errichtung eines Gartenhäuschens im Garten der Fl. Nr. 289/8, Gem. Markt Indersdorf beantragt. Auf diesem Flurstück gilt der „Bebauungs- und Baulinienplan für das Biber und Klopffhausfeld“, welcher ursprünglich keine Bebauung an der Stelle des zu errichtenden Gartenhauses vorgesehen hat.



Auszug aus Bebauungsplan: Antragsflurstück in **Blau**

Das Gartenhäuschen wäre dem Grunde nach gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei. Da sich das Vorhaben, wie oben bereits vorweggenommen, auch außerhalb des Baufensters befindet, ist hier eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur ordnungsgemäßen Errichtung notwendig.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Verwaltung sieht hier weder ortsplanerisch, noch gestalterisch Probleme. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die beantragte Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar, die betroffenen Nachbarn haben ebenso dem Vorhaben zugestimmt, sodass die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Hinweis zum Verfahren:

Anders als bei verfahrenspflichtigen Vorhaben führt die Erteilung einer Befreiung zu verfahrensfreien Vorhaben durch den Bauausschuss dazu, dass der Markt einen entsprechenden Bescheid mit der Befreiung erlassen wird. Es erfolgt hier keine Vorlage bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Dachau, weil die Zuständigkeit in solchen Fällen gem. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO bei den Gemeinden liegt. Das bedeutet, die Gemeinde = der Markt selbst wird hier durch diese Regelung zur Bauaufsichtsbehörde.

Sollte der Bauausschuss die beantragte Befreiung erteilen, so wird die Verwaltung einen entsprechenden Befreiungsbescheid erlassen. Dieser Bescheid wird die Zulässigkeit des Vorhabens erklären, nicht jedoch Regelungen zu Ausführung und/oder Gestaltung des Vorhabens beinhalten.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt nach sachgerechter Abwägung und unter Würdigung der nachbarlichen und öffentlichen Belange die erforderliche Befreiung hinsichtlich der Errichtung des Gartenhäuschens auf der Fl. Nr. 289/8, Gem. Markt Indersdorf.

Die Verwaltung wird ermächtigt entsprechende Bescheide zu erlassen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 15 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Geschäftsleiterwohnhauses auf der Fl. Nr. 73/20 Gem. Ried

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: Tobias und Neele Jocham
Schönbrunnerstr. 6, 85244 Röhrmoos

Bauort: Industriestraße 23
Fl. Nr. 73/20, Gem. Ried

Mit vorliegendem Antrag auf Vorbescheid möchte der Antragsteller ein Geschäftsleiterwohnhaus auf der Fl. Nr. 73/20 Gem. Ried südlich des bestehenden Gewerbebetriebes errichten.



Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gereut“ in seiner Urfassung sowie in der Fassung der 1. Und 2. Änderung.

Dieser setzt das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) fest und lässt **Ausnahme**weise Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu. Diese sollen dabei für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sein sowie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

In vorliegendem Fall scheinen die Voraussetzungen allesamt gegeben zu sein; ob ein Geschäftsleiterwohnhaus allerdings in unmittelbarer Nähe erforderlich ist muss das Landratsamt prüfen.

Des Weiteren wird unter Ziffer 6.1 festgesetzt, dass die Gebäude Flachdächer oder Symmetrische Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung von 10 – 25° Grad haben sollen.

Das beantragte Geschäftsleiterwohnhaus hat allerdings eine Dachneigung von 28° Grad und benötigt daher von o. g. Festsetzung eine Befreiung.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass nachbarliche Rechte nicht beeinträchtigt werden, da lediglich eine Aufteilung von 3° Grad vorgenommen wird und die betroffenen Nachbarn dem Vorhaben allesamt zugestimmt haben. Die Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben kann demnach ebenfalls erteilt werden.

Die Erschließung selbst ist gesichert durch die Lage an einer gemeindlichen Straße. Die Wasserversorgung sowie die Entwässerung sind ebenfalls gesichert.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Geschäftsleiterwohnhauses auf Fl. Nr. 73/20 Gem. Ried.

Die erforderliche Ausnahme sowie die erforderliche Befreiung zur Dachform werden ebenfalls erteilt.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung sind verbindlich zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 16 Antrag auf Vorbescheid;
Einbau einer 2. Wohneinheit in das bestehende Wohngebäude auf der Fl.
Nr. 1842 Gemarkung Ainhofen**

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Sandra Griebler**
 Neuried 4 a, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Neuried 4 a, 85229 Markt Indersdorf**
 Fl. Nr. 1842 Gem. Ainhofen

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid wird der Einbau einer 2. Wohneinheit in das bestehende Wohngebäude auf der Fl. Nr. 1842 Gem. Ainhofen beantragt.



Das bestehende Wohngebäude besteht aus einem Keller, Erdgeschoss mit Garage sowie einem Dachgeschoss. Der Keller soll unverändert wie bisher weitergenutzt werden. Die bestehende Wohneinheit soll vermutlich auf das Erdgeschoss begrenzt werden, um die 2. Wohneinheit im Dachgeschoss umsetzen zu können. Der Speicher über der Garage soll jedoch nicht für die 2. Wohneinheit benutzt werden. In den Bauzeichnungen angefügt wird von einer 2. und 3. Wohneinheit gesprochen, die Verwaltung geht davon aus, dass dem Antragssteller bzw. dem Architekten ein Fehler unterlaufen ist und eigentlich von einer 1. und 2. Wohneinheit gesprochen werden soll.

Das bestehende Wohnhaus, in der die 2. Wohneinheit errichtet werden soll, liegt im baulichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Die Verwaltung ist der Auffassung, dass das Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert sein kann; hierzu müssten die Antragsteller ggü. der unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Dachau einen entsprechenden Nachweis erbringen. Grundsätzlich könnte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Nachdem es sich um eine Bauvoranfrage handelt, enthält der Antrag keine Aussagen zur Löschwasserversorgung. Die Erschließung selbst ist durch die Lage an der öffentlichen Straße gesichert. Die Wasserversorgung sollte über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt sein. Die Entwässerung ist durch das bestehende Wohnhaus ebenfalls gesichert.

Es bestehen keine Bedenken der Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen kann grundsätzlich erteilt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung des Marktes sind verbindlich anzuwenden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Für die Richtigkeit:

Markt Indersdorf, den 06.09.2021

Franz Obesser
1. Bürgermeister

Anna-Maria Schlatterer
Schriftführung