Markt Markt Indersdorf

Niederschrift über die 38. Sitzung des Bauausschusses am 18.09.2023 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 24.07.2023

2 Bekanntgaben;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens auf dem Verwaltungsweg

3 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;
2. Änderung des Bebauungsplanes Großberghofen Nr. 22 „Sägstraße“ der Gemeinde Erdweg; Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB als Nachbarkommune

4 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Gröbmaierstraße Nr. 1“ der Gemeinde Vierkirchen; Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB als Nachbarkommune

5 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;
19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern; Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als Nachbarkommune

6 Antrag auf Baugenehmigung;
Aufbringen einer etwa 10 cm starken Sandschicht auf einem Acker auf der Fl.-Nr. 468 Gemarkung Westerholzhausen

7 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer Flüchtlingsunterkunft auf Fl.-Nr. 641 Gem. Ried

8 Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Mobilfunkmastes mit zugehöriger Technikeinheit für das Vodafone Mobilfunknetz auf der Fl.-Nr. 390 Gemarkung Ainhofen

9 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Kuhstalls mit Melkstation auf der Fl.-Nr. 1056 Gemarkung Langenpettenbach

10 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf der Fl.-Nr. 1056 Gemarkung Langenpettenbach

11 Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnhauses auf Fl.-Nr. 426 Gem. Westerholzhausen

12 Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau einer Gaube an der Nordwest-Seite der bestehenden Doppelhaushälfte auf Fl.-Nr. 1/10 Gemarkung Ainhofen

13 Antrag auf Baugenehmigung;
Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus und Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Fl.-Nr. 7 Gem. Ainhofen

14 Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Balkons mit Außentreppe sowie Änderung der Stellplatzanordnung auf der Fl.-Nr. 366/8 Gem. Ried

15 Antrag auf Baugenehmigung;
Umplanung der Siloanlage eines Agrarbetriebes auf der Fl.-Nr. 72/6 Gem. Ried

16 Antrag auf Baugenehmigung
Nutzungsänderung und bauliche Änderung am Automobil-Service-Center mit Tankstelle auf Fl.-Nr. 637/26 Gem. Ried

Der **Vorsitzende** eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Einberufung fest. Er heißt die Ausschussmitglieder 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 24.07.2023

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

TOP 2 Bekanntgaben; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens auf dem Verwaltungsweg

Sach- und Rechtslage:

Der Vorsitzende teilt mit, dass seit dem 24.07.2023 zu folgenden Bauvorhaben das gemeindlichen Einvernehmen auf dem Verwaltungsweg erteilt wurde:

Bauleitplanung von Nachbarkommunen;
Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) zur 2. Änderung des Bebauungsplans Großberghofen Nr. 22 „Sägstraße“
Gemeinde Erdweg, Rathausplatz 1, 85253 Erdweg

Bauleitplanung von Nachbarkommunen;
Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gröbmaierstraße Nr. 1 “
Gemeinde Vierkirchen, Schulweg 1, 85256 Vierkirchen

Bauleitplanung von Nachbarkommunen;
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbeflächen Gumpersdorf - Ost“
Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, Schrobenhausener Straße 9, 86567 Hilgertshausen-Tandern

Antrag auf Grabungserlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz;
Abbruch eines Stadelgebäudes mit Fahrsilso und Doppelgarage, Abbruch eines Kellergewölbes zur Errichtung einer Wohnanlage mit 4 Wohngebäuden und zwei Tiefgaragen
auf Fl.-Nr. 62 Gem. Markt Indersdorf
Wöhrer Straße 8, 85229 Markt Indersdorf
Josef Reischl, Wöhrer Straße 8, 85229 Markt Indersdorf

Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz;
Abbruch/Beseitigung der unterirdischen, leerstehenden Gewölbekeller
auf Fl.-Nr. 62 Gem. Markt Indersdorf
Wöhrer Straße 8, 85229 Markt Indersdorf
Josef Reischl, Wöhrer Straße 8, 85229 Markt Indersdorf

Antrag auf Grabungserlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz;
Breitbandausbau / Telekommunikationsleitungen in Markt Indersdorf
auf den Fl.-Nrn. 674, 686 und 876, jeweils Gem. Markt Indersdorf
Marienplatz 17, 85229 Markt Indersdorf
Deutsche Telekom Technik GmbH NL Süd, An der Halde 2, 86807 Buchloe

Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach Art. 16 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz;
Anlage einer Christbaumkultur
Auf der Fl.-Nr. 854 Gemarkung Glonn
Ziegelholz (Nähe Aichacher Straße 75), 85229 Markt Indersdorf
Claus Meier, Aichacher Straße 75, 85229 Markt Indersdorf

Weiter wurden von der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu den Anwesen Undeostraße 1 a – f, 3 a – f sowie 5 a und b (Fl.-Nrn. 270/16 bis 270/29 jeweils Gemarkung Markt Indersdorf) isolierte Abweichungen von Art. 35 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung erteilt. Antragsteller war die Dachauer Grundverkehrsgesellschaft mbH, Sparkassenplatz 1, 85221 Dachau.

TOP 3 Bauleitplanung von Nachbarkommunen; 2. Änderung des Bebauungsplanes Großberghofen Nr. 22 „Sägstraße“ der Gemeinde Erdweg; Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB als Nachbarkommune

Sach- und Rechtslage:

Mit E-Mail-Nachricht vom 20.07.2023 beteiligt die Gemeinde Erdweg den Markt als Nachbarkommune an der Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Großberghofen Nr. 22 „Sägstraße“ der Gemeinde Erdweg:

„…
der Gemeinderat der Gemeinde Erdweg hat in seiner Sitzung am 27.06.2023 die Stellungnahmen der am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB der 2. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet Großberghofen Nr. 22, Sägstraße, behandelt.
Die geänderte Satzung mit Begründung in der Fassung vom 27.06.2023 liegt in der Zeit vom

28.07.2023 – 28.08.2023

im Rathaus der Gemeinde Erdweg, Rathausplatz 1, Zimmer 7, (barrierefreier Zugang vorhanden) während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen nur zu der erfolgten Änderung vorgebracht werden.

Die Unterlagen können auch unter folgendem Link eingesehen bzw. runtergeladen werden: https://www.erdweg.de/Rathaus/Bekanntmachungen.

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
…“

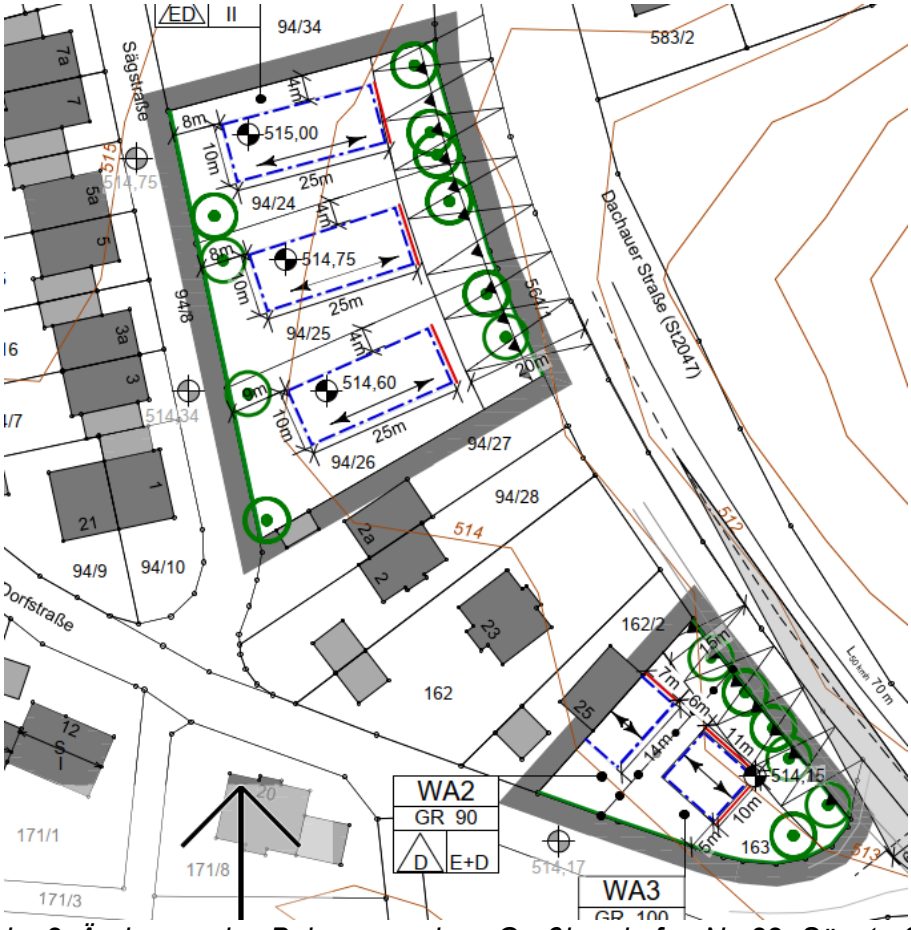
In der Hauptsache geht es um folgende Planung – Auszug aus der Begründung:

„Anlass der Planung ist ein Bauantrag zur Änderung der Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken Fl. Nr. 94/24, 94/25, und 94/26 Gemarkung Großberghofen. Ebenfalls wurde für das Grundstück Fl. Nr. 163 neben der geplanten Doppelhaushälfte noch die Errichtung eines weiteren Einzelhauses beschlossen. Dieses fügt sich in der näheren Umgebung ein.

Die Gemeinde Erdweg beabsichtigt durch die Stellung der baulichen Anlagen sowie durch die Nachverdichtung, die Erhaltung der eigenen Art schonend anzupassen. Die folgenden Planungsziele werden mit der Bebauungsplanänderung verfolgt:

- *Die Änderung der Lage des Bauraumes der Haupt-, Nebenanlagen sowie der Garagen/ Carports auf den Grundstücken Fl. Nr. 94/24, 94/25, und 94/26;*
- *Die Festsetzungen eines zusätzlichen Bauraumes für ein Einzelhaus, der Garagen/ Carports sowie der Nebenanlagen für das Grundstück Fl. Nr. 163;*
- *Die Festsetzungen des Maßes und der baulichen Gestaltung für alle baulichen Anlagen;*
- *Mögliche Erhaltung der bestehenden Bäume auf allen Parzellen.*

Somit entstehen durch das Nachverdichtungskonzept der 2. Änderung insgesamt 9 neue Wohneinheiten im Geltungsbereich.“



Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Großberghofen Nr. 22 „Sägstraße“

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 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Großberghofen Nr. 22 „Sägstraße“ der Gemeinde Erdweg werden nicht vorgebracht.
Der Markt bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 4 Bauleitplanung von Nachbarkommunen; Aufstellung des Bebauungsplanes „Gröbmaierstraße Nr. 1“ der Gemeinde Vierkirchen; Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB als Nachbarkommune

Sach- und Rechtslage:

Mit E-Mail-Nachricht vom 31.07.2023 beteiligt die Gemeinde Vierkirchen den Markt als Nachbarkommune an der Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gröbmaierstraße Nr. 1“ der Gemeinde Vierkirchen:

„…

hiermit beteiligen wir Sie gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gröbmaierstraße Nr. 1“ und verweisen auf das beigefügte Anschreiben sowie die Planunterlagen

Sie werden gebeten, sich bis spätestens

13.09.2023

zum Planentwurf zu äußern.

Die Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie sämtliche Planunterlagen sind auf der Homepage der Gemeinde Vierkirchen unter folgendem Link abrufbar: https://www.vierkirchen.de/375/bauamt-rathaus/bauleitplanung

Die Beteiligung erfolgt digital, Sie erhalten also keine Schreiben oder Planunterlagen in Papierform. Sollten Sie für Ihre Beurteilung Planunterlagen in Papierform benötigen, so teilen Sie uns dies bitte mit.
Die Beteiligung des Landratsamtes Dachau mit seinen Fachstellen erfolgt weiterhin mit Papierfassungen. Hierzu ist keine eigene Anforderung nötig.

Wir bedanken uns bereits vorab für die Rückmeldungen und stehen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

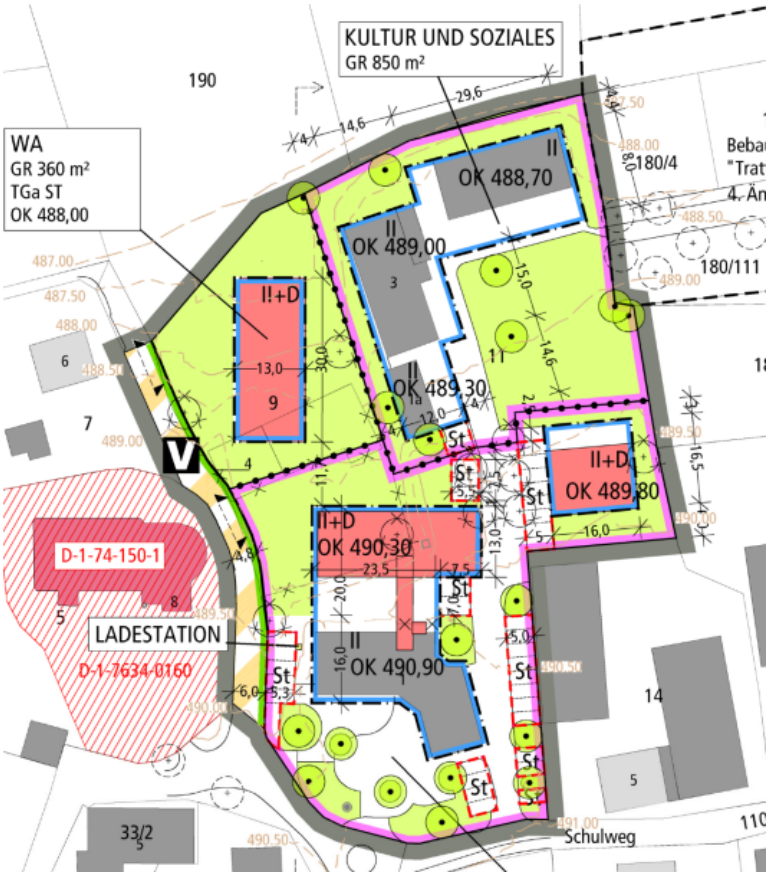
Freundliche Grüße
…“

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

„Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Grundstücke Flurnummern 9 und 11 der Gemarkung Vierkirchen ist die Erweiterung der Gemeindeverwaltung auch bauplanungsrechtlich abzusichern und zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verwirklicht werden:

- *Erweiterungsmöglichkeit für das bestehende Rathaus, vor allem in Hinblick auf einen barrierefreien Umbau der derzeitigen Verwaltungsräume;*
- *nachhaltige Bündelung öffentlicher Einrichtungen mit folgenden Funktionen: Bücherei, VHS-Räume, Veranstaltungsräume;*
- *Stärkung der Auffindbarkeit und kurzer Wege durch eine Stärkung der Durchwegung im Umfeld des Rathauses;*
- *Schaffung bezahlbaren und geförderten Wohnraums im nördlichen Teil des Grundstückes Flurnummer 9, Gemarkung Vierkirchen.*

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. Insbesondere wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans – auch unter Berücksichtigung der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen – eine zulässige Grundfläche von insgesamt 6.848 m² festgesetzt.“



Auszug aus dem Bebauungsplan „Gröbmaierstraße Nr. 1“

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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gröbmaierstraße Nr. 1“ der Gemeinde Vierkirchen werden nicht vorgebracht.
Der Markt bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 5 Bauleitplanung von Nachbarkommunen; 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern; Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als Nachbarkommune

Sach- und Rechtslage:

Mit E-Mail-Nachricht vom 02.08.2023 beteiligt die Firma WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH den Markt als Nachbarkommune an der Planung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern:

„…
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag Hilgertshausen-Tandern informieren wir Sie über die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und beteiligen Sie als Behörde oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der o. g. Bauleitplanung.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.04.2022 die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung beschlossen und den Vorentwurf in der Fassung vom 25.04.2022 gebilligt.
Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Gumpersdorf und nördlich der Freisinger Straße (St 2337) nach Jetzendorf. Es grenzt im Osten an den gemeindlichen Wertstoffhof (Recyclinghof), im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen an eine ehemalige Zimmerei mit Betriebsleiterwohnhaus an.
Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen gewerbliche Baugrundstücke für ortsansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Stärkung der Wirtschaft geschaffen und dem dringenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern nachgekommen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
Nähere Einzelheiten zur Planung können den beigefügten Planunterlagen (Flächennutzungsplanänderungsentwurf, Begründung, Umweltbericht, jeweils in der o.g. Fassung) entnommen werden.

Mit der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu dem konkreten Planverfahren gegeben. Sie werden gebeten, sich ***bis zum 12.09.2023*** *zur vorliegenden Planung zu äußern. Erhalten wir innerhalb der Frist keine Äußerung, wird davon ausgegangen, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden.*

Zeitgleich findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 08.08.2023 bis einschließlich 12.09.2023 mit den o. g. Planunterlagen sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen statt. Die Planunterlagen liegen im Rathaus der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern (Schrobenhausener Straße 9 in 86567 Hilgertshausen-Tandern, Zi. EG.14) öffentlich aus und können während der allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung oder nach telefonischer Terminvereinbarung eingesehen werden. Zudem stehen die Planunterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, in der Rubrik
https://www.hilgertshausen-tandern.de/rathaus-politik/rathaus/amtliche-bekanntmachungen
zur Verfügung.

Bitte übersenden Sie Ihre Stellungnahme an bib@wipflerplan.de oder folgende Postanschrift:
WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH
Fr. Buchinger
Bretonischer Ring 6
85630 Grasbrunn

Falls eine Papierfassung gewünscht ist, setzen Sie sich bitte mit der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern in Verbindung. Ihre Ansprechperson ist Fr. Westermair (Tel.: 08250 9988 21, E-Mail: katharina.westermair@hi-ta.bayern.de).
….“

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

„Ziel der Planung ist die Schaffung von gewerblichen Baugrundstücken für ortsansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Stärkung der Wirtschaft. Die Gemeinde möchte ferner für die ortsansässige Bevölkerung vorhandene Arbeits- und Ausbildungsplätze sichern sowie entsprechend der steigenden Bevölkerungszahlen planerische Vorsorge treffen, dass wohnortnah weitere Arbeits- und Ausbildungsplätze entstehen können. Der Gemeinde liegen konkrete Bedarfsnachweise vor.

Die bauliche Entwicklung ausgehend vom Siedlungsbestand (MD) im Westen soll über eine Nachnutzung des Leerstandes, mittig des Geltungsbereiches, nach Osten gesteuert werden. Zudem erfolgt durch die Planung eine städtebauliche Ordnung des gesam-

ten baulichen Bestands (Fl.Nr. 440, 441, 442) um dem Anbindegebot als Zielvorgabe aus dem Landesentwicklungsprogramms (LEP 3.3 Z) zu entsprechen.

Der Standort ist für die Planung aufgrund der verkehrsgünstigen Lage direkt an der St 2337 am östlichen Ortsrand von Gumpersdorf geeignet. Das Gewerbegebiet stellt einen Lückenschluss zwischen bisher vereinzelt vorhandener Nutzungen dar.

Für den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen werden derzeit parallel Entwicklungsmöglichkeiten nördlich des derzeitigen Planungsgebietes geprüft."

Auszug aus der 19. Änderung des Flächennutzungsplans

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 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern werden nicht vorgebracht. Der Markt bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

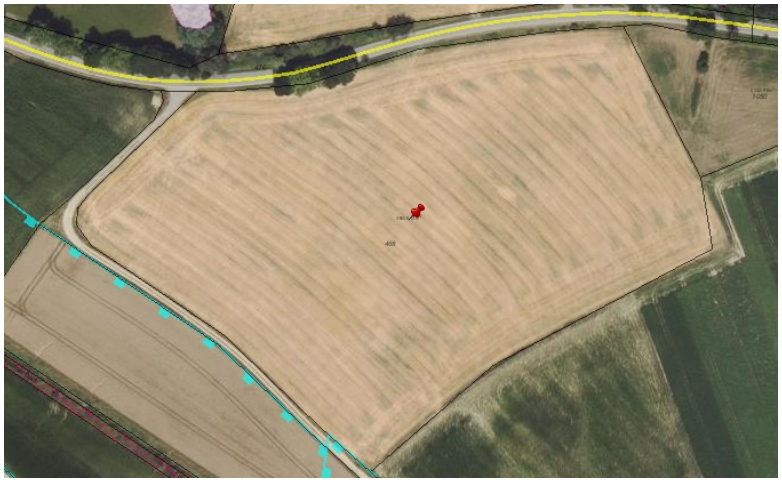
TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Aufbringen einer etwa 10 cm starken Sandschicht auf einem Acker auf der Fl.-Nr. 468 Gemarkung Westerholzhausen

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Johann Loderer**
Albersbach 27, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Wöhrer Feld, 85229 Markt Indersdorf**
Fl.-Nr. 468, Gemarkung Westerholzhausen

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung möchte der Antragsteller eine rund 10 cm dicke Sandschicht auf seinen Acker, FL.-Nr. 468 Gem. Westerholzhausen aufbringen. Hierzu sollen etwa 400 m³ Sand der Klasse Z_0 verwendet werden.



Auszug Rauminformationssystem

Das Vorhaben liegt im baulichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und ist als privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB („Landwirtschaft“) zulässig. Ein Nachweis zur landwirtschaftlichen Privilegierung durch das Amt für Landwirtschaft und Forsten (A-ELF) ist noch vom Antragsteller beizubringen.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen zu vorgelegtem Antrag auf Aufbringen einer etwa 10 cm starken Sandschicht auf einem Acker auf der Fl.-Nr. 468 Gemarkung Westerholzhausen.

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

Der Nachweis eines schadstofffreien Z_0 Materials ist vor der Genehmigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 0 : 8 (somit abgelehnt)

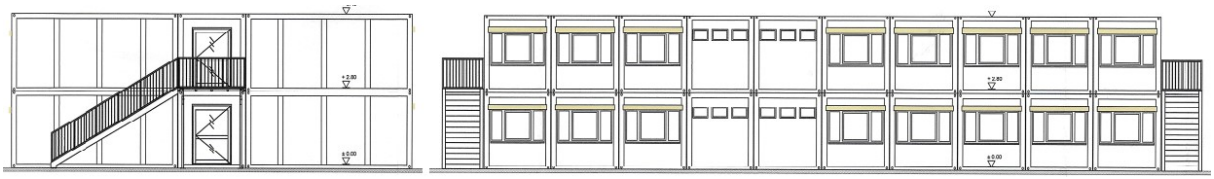
TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Flüchtlingsunterkunft auf Fl.-Nr. 641 Gem. Ried

Sach- und Rechtslage:

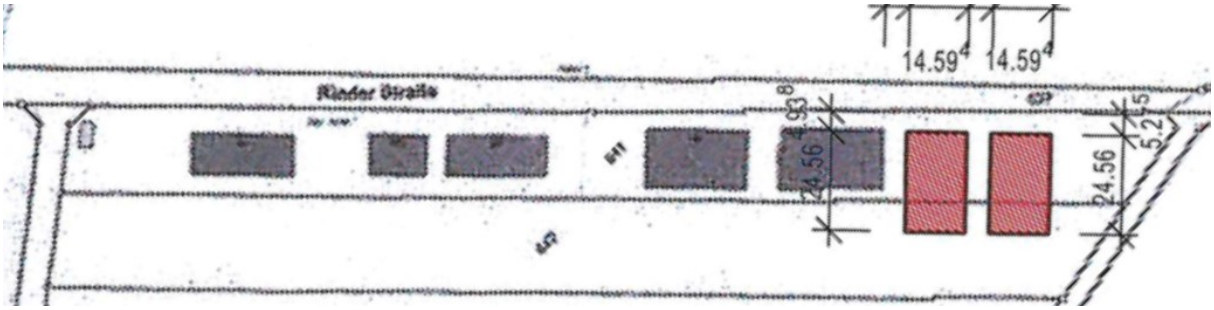
Antragsteller: **Freistaat Bayern**
vertr. durch das Landratsamt Dachau
vertr. durch Herrn Steffen Hübner
Weiherweg 16, 85221 Dachau

Bauort: **Rieder Straße 16, 85229 Markt Indersdorf**
Fl.-Nr. 641 Gemarkung Ried

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung möchte das Landratsamt Dachau eine Flüchtlingsunterkunft in Containerbauweise auf der Fl.-Nr. 641 Gem. Ried (Rieder Straße 16) errichten. Das Vorhaben befindet sich im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB.



Auf genanntem Flurstück besteht bereits eine befristete Genehmigung für eine Asylbewerberunterkunft, welche mit Az. BV190383 vom 23.12.2019 befristet bis zum 31.12.2022 genehmigt und bereits bis 31.12.2025 verlängert wurde.
Im Gegensatz hierzu soll der Neubau **keine** Befristung erhalten.



Das Vorhaben ist gem. § 246 Abs. 9 i. V. m. § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB im baulichen Außenbereich zulässig, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
Die Verwaltung empfiehlt allerdings, eine Befristung in den Antrag aufzunehmen und diesen nach § 246 Abs. 13 Nr. 1 i. V. m. § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB zu genehmigen, da mit Ablauf der Fristen der bereits bestehenden Asylbewerberunterkünfte eine große bauliche Lücke zur Rieder Straße 8 entstünde.
Für das Bauvorhaben sollen weder KFZ- noch Fahrradstellplätze geschaffen werden. Aus Sicht der Verwaltung entspricht dies nicht der gemeindlichen Stellplatzsatzung, welche auf die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zurückgreift und 1 Stellplatz je 30 Betten, jedoch mindestens 3 Stellplätze fordert. Weiter ist 1 Fahrradstellplatz pro Wohneinheit zu errichten.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Antrag auf Neubau einer Flüchtlingsunterkunft auf Fl.-Nr. 641 Gem. Ried.

Die KFZ-Stellplätze sowie die Fahrradstellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu schaffen.

Der Bauausschuss empfiehlt eine Befristung in den Antrag aufzunehmen und diesen nach § 246 Abs. 13 Nr. 1 i. V. m. § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB zu genehmigen, da mit Ablauf der Fristen der bereits bestehenden Asylbewerberunterkünfte eine große bauliche Lücke zur Rieder Straße 8 entstünde. Diese soll entsprechend 3 Jahre mit Möglichkeit auf Verlängerung betragen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

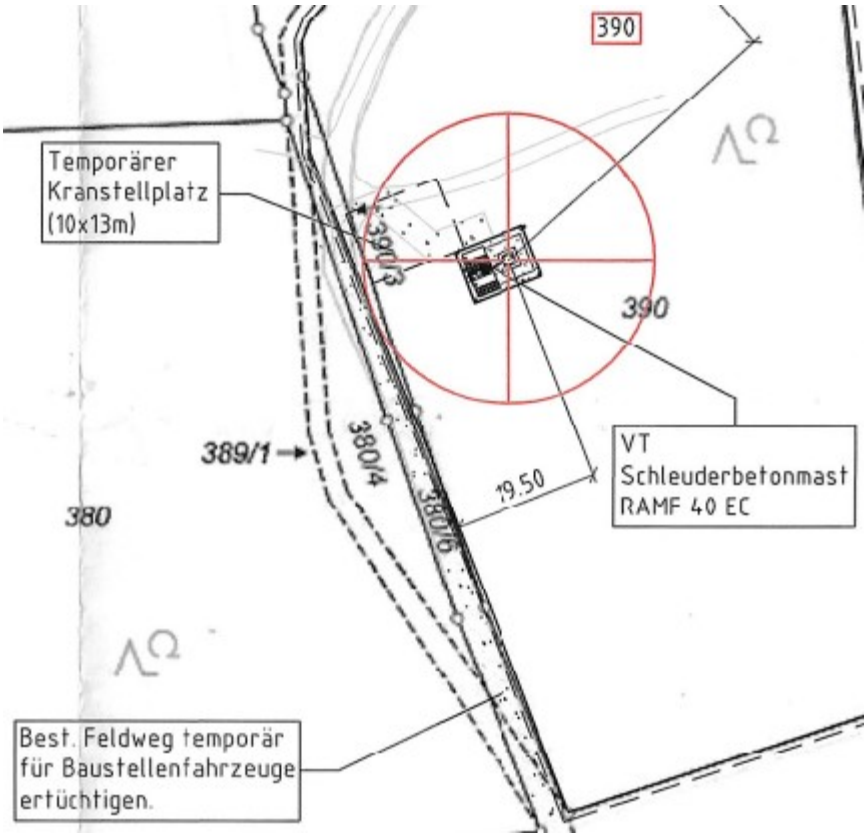
TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Mobilfunkmastes mit zugehöriger Technikeinheit für das Vodafone Mobilfunknetz auf der Fl.-Nr. 390 Gemarkung Ainhofen

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Vantage Tower AG**
Prinzenallee 11 - 13, 40549 Düsseldorf

Bauort: **Tafern-Feld, 85229 Markt Indersdorf**
Fl.-Nr. 390 Gemarkung Ainhofen

Über einen dem Grunde nach identischen Antrag wurde bereits in der 24. Sitzung des Bauausschusses vom 23.05.2022 beraten und beschlussgefasst. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt. Eine Baugenehmigung konnte allerdings von der unteren Baubehörde im Landratsamt Dachau nicht in Aussicht gestellt werden, da die Erschließung des Grundstücks nicht gesichert war.



In der Zwischenzeit wurde der Weg amtlich so umverlegt, wie er in der Natur vorhanden ist. Der Weg weist nun eine Breite von durchgehend 4,00 Meter auf.

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung soll nun erneut nordöstlich des Freibads Ainhofen auf Fl.-Nr. 390 Gemarkung Ainhofen ein Mobilfunkmast für das Vodafone Mobilfunknetz errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im baulichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Auszug aus der Bauzeichnung

Das Vorhaben dient gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 Alt. 3 BauGB der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen und ist somit Privilegiert.

Aufgrund der 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 Errichtung eines Mobilfunkmastes mit zugehöriger Technikeinheit für das Vodafone Mobilfunknetz auf der Fl. Nr. 390 Gemarkung Ainhofen.

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.

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

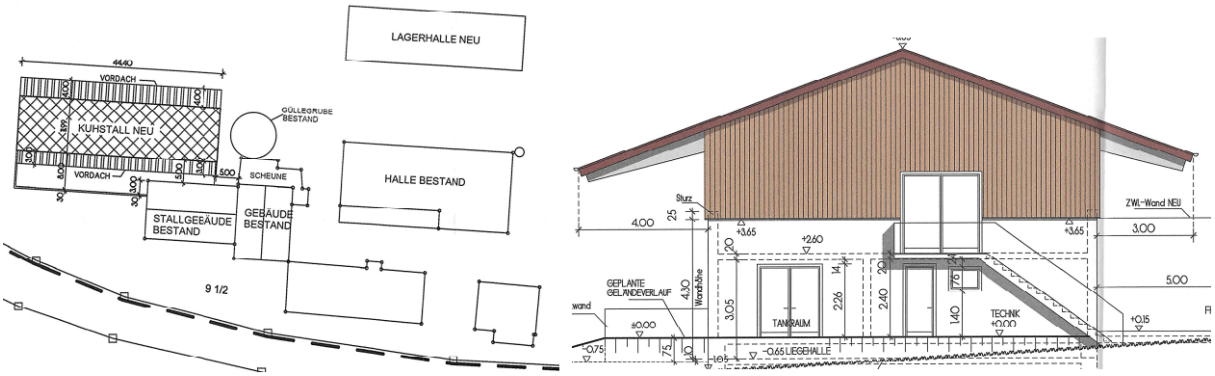
TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Kuhstalls mit Melkstation auf der Fl.-Nr. 1056 Gemarkung Langenpettenbach

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Sonja Reiner**
Senkenschlag 9 ½, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Senkenschlag 9 ½, 85229 Markt Indersdorf**
Fl.-Nr. 1056, Gemarkung Langenpettenbach

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung soll ein Kuhstall mit Melkstation mit Außenmaßen von 44,40 m auf 11,99 m auf der Fl.-Nr. 1056 Gem. Langenpettenbach neu errichtet werden. Der Dachüberstand soll 4,00 m bzw. 3,00 m auf der gesamten Gebäudelänge betragen.



Auszug Bauzeichnung

Das Vorhaben liegt im baulichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und ist als privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB („Landwirtschaft“) zulässig. Ein Nachweis zur landwirtschaftlichen Privilegierung durch das Amt für Landwirtschaft und Forsten (A-ELF) ist noch vom Antragsteller beizubringen.

Weiter wird eine Abweichung von Art. 6 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) beantragt, da die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können. Über solche Abweichungen entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Dachau ohne Beteiligung des Marktes.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen zu vorgelegtem Antrag auf Neubau eines Kuhstalls mit Melkstation auf der Fl.-Nr. 1056 Gemarkung Langenpettenbach.
Die Privilegierung ist vom Antragsteller ggü. der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Dachau nachzuweisen.

Die Abstandsflächensatzung sowie Stellplatzsatzung sind zwingend anzuwenden.

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.

Die Dachflächen sind entsprechend des Art. 44a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

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

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

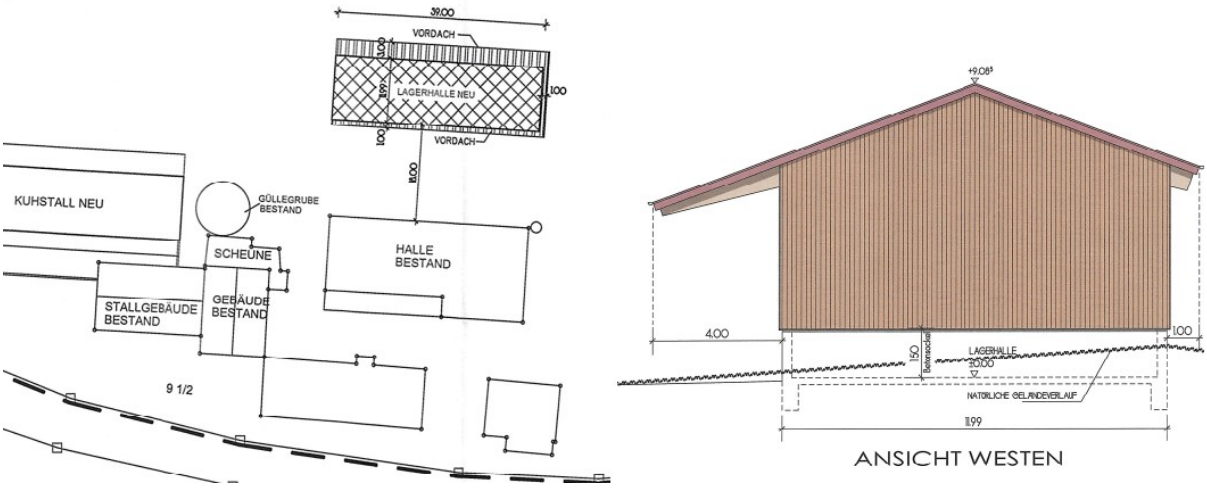
TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf der Fl.-Nr. 1056 Gemarkung Langenpettenbach

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Sonja Reiner**
Senkenschlag 9 ½, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Senkenschlag 9 ½, 85229 Markt Indersdorf**
Fl.-Nr. 1056, Gemarkung Langenpettenbach

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung soll eine landwirtschaftliche Lagerhalle mit Außenmaßen von 39,00 m auf 11,99 m auf der Fl.-Nr. 1056 Gem. Langenpettenbach neu errichtet werden. Der Dachüberstand soll 3,00 m bzw. 1,00 m auf der gesamten Gebäudelänge betragen.



Auszug Bauzeichnung

Das Vorhaben liegt im baulichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und ist als privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB („Landwirtschaft“) zulässig. Ein Nachweis zur landwirtschaftlichen Privilegierung durch das Amt für Landwirtschaft und Forsten (A-ELF) ist noch vom Antragsteller beizubringen.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen zu vorgelegtem Antrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf der Fl.-Nr. 1056 Gemarkung Langenpettenbach.

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

Die Abstandsflächensatzung sowie Stellplatzsatzung sind zwingend anzuwenden.

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.

Die Dachflächen sind entsprechend des Art. 44a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

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

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnhauses auf Fl.-Nr. 426 Gem. Westerholzhausen

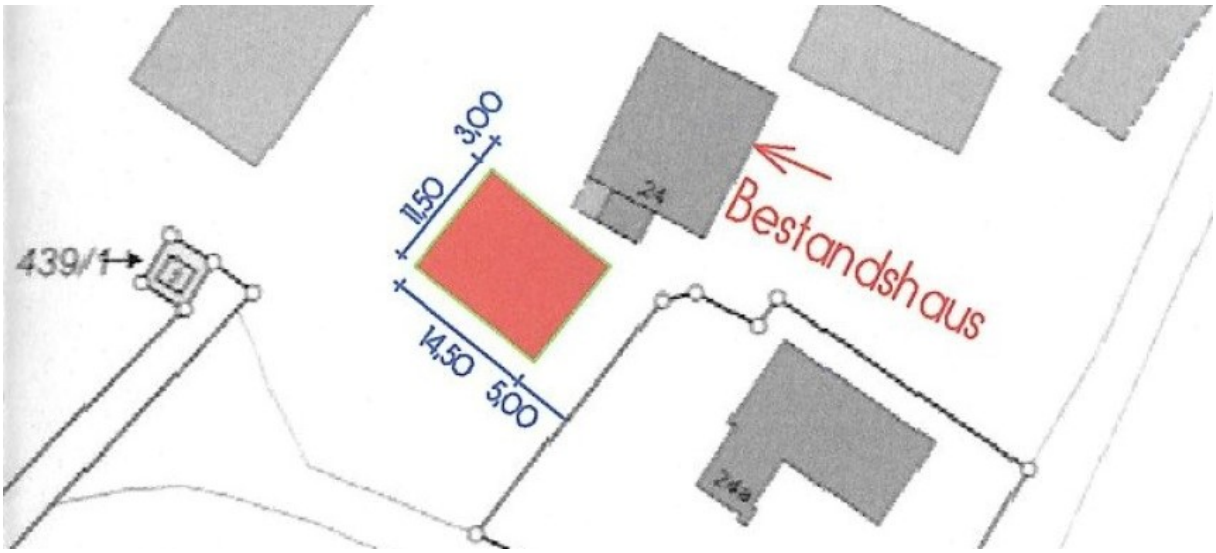
Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Armin Eichinger**
Gittersbach 24, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Gittersbach 24**
Fl. Nr. 426 Gem. Westerholzhausen

Bereits in der 24. Sitzung des Bauausschusses am 23.05.2022 befasste sich das Gremium mit einem Vorbescheidsantrag des Antragstellers. Seinerzeit ging es um einen Ersatzbau des Bauernhauses als teilprivilegiertes Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Da das Vorhaben jedoch nicht den Anforderungen des genannten Paragrafen entsprach, wurde der Antrag sowohl vom Bauausschuss als auch der unteren Baubehörde im Landratsamt Dachau als sonstiges Vorhaben im baulichen Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB bewertet. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt, eine Genehmigung konnte allerdings dennoch nicht in Aussicht gestellt werden.

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung wird nun das bereits behandelte Wohngebäude im Wesentlichen neu beantragt. Der Unterschied besteht, abgesehen von den minimalen Veränderungen der Maße, darin, dass das Vorhaben als privilegiertes Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnhauses) beantragt wird. Das Bestandsgebäude soll somit zeitgleich abgebrochen werden, sodass es zu keiner gleichzeitigen Nutzung beider Gebäude kommt.



Das Vorhaben liegt im baulichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der Antragsteller beantragt das Vorhaben nun, wie bereits oben vorweggenommen, als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Aus Sicht der Verwaltung spricht dem Vorhaben nichts entgegen, der Antragsteller hat die landwirtschaftliche Privilegierung allerdings ggü. dem Landratsamt Dachau und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürstenfeldbruck nachzuweisen.
Weiter hat der Antragsteller eine Verpflichtung zu übernehmen, das Bestandsgebäude spätestens mit Nutzungsaufnahme des Neubaus abzubrechen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnhauses auf Fl.-Nr. 426 Gem. Westerholzhausen.

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

Es ist eine Verpflichtung zu übernehmen, das Bestandsgebäude spätestens mit Nutzungsaufnahme des Neubaus abzubrechen.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung sowie die gemeindliche Stellplatzsatzung sind verbindlich zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

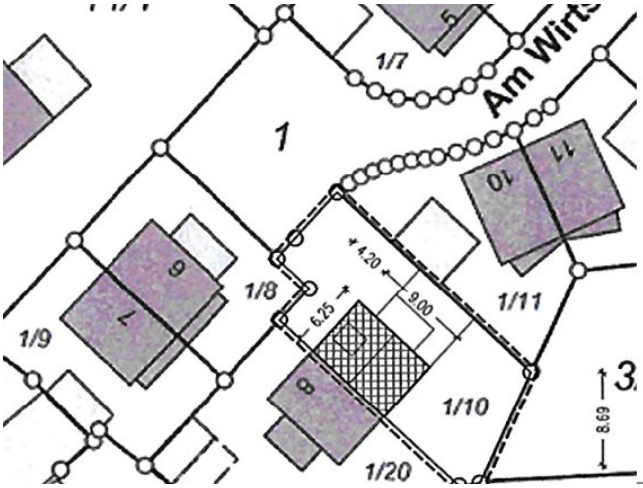
TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau einer Gaube an der Nordwest-Seite der bestehenden Doppelhaushälfte auf Fl.-Nr. 1/10 Gemarkung Ainhofen

Sach- und Rechtslage:

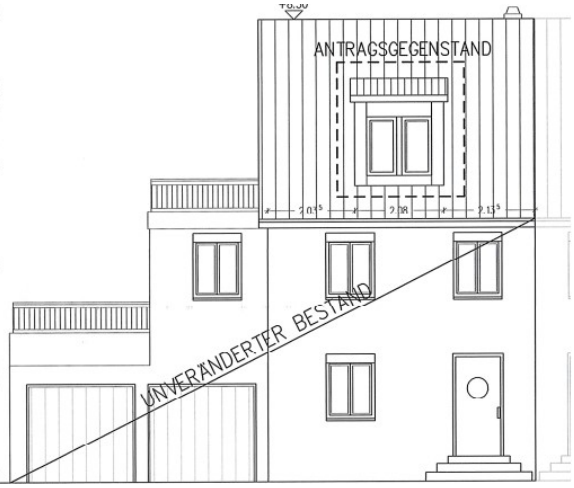
Antragsteller: **Andreas Wach**
Am Wirtsberg 9, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Am Wirtsberg 9, 85229 Markt Indersdorf**
Fl.-Nr. 1/10, Gem. Ainhofen

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung möchte der Antragsteller eine Dachgaube an der Nordwest-Seite der bestehenden Doppelhaushälfte auf der Fl.-Nr. 1/10 Gem. Ainhofen errichten.



Auszug aus dem Lageplan



Auszug aus der Bauzeichnung

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbauflächen (W) dar. Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB.

Durch das Vorhaben ändert sich weder die Art der baulichen Nutzung noch die grundlegenden Kriterien des Maßes der baulichen Nutzung. Die Erschließung ist gesichert, ebenso die Versorgung mit Trinkwasser. Die Entwässerung erfolgt über den Kanalanschluss im Mischsystem.

Weiter verändert das Vorhaben die Wohnfläche nur minimal, sodass kein weiterer KFZ-Stellplatz erforderlich ist (<156 m²).

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Antrag auf Anbau einer Gaube an der Nordwest-Seite der bestehenden Doppelhaushälfte auf Fl.-Nr. 1/10 Gemarkung Ainhofen.

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

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 13 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus und Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Fl.-Nr. 7 Gem. Ainhofen

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Josef Pröbstl**
Jetzendorfer Straße 11, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Jetzendorfer Straße 11, 85229 Markt Indersdorf**
Fl.-Nr. 7, Gem. Ainhofen

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung möchte der Antragsteller das bestehende Einfamilienhaus auf der Fl.-Nr. 7 Gem. Ainhofen in ein Dreifamilienhaus umnutzen. Gleichzeitig soll eine Terrassenüberdachung neu errichtet werden.

Auszug Lageplan

Auszug Bauzeichnung

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Seine Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gemischte Bauflächen (M) dar.
Bauplanungsrechtlich zulässig wäre das Gebäude, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist:

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung ein, da weder die Art der baulichen Nutzung noch die Kubatur des Gebäudes verändert wurde.

Alle drei Wohneinheiten haben Wohnflächen zwischen 39 m² und 156 m² und lösen somit nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung einen Bedarf von jeweils 2 KFZ-Stellplätzen aus. Diese werden mit der bestehenden Doppel- und Einzelgarage sowie drei oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert. Ebenso die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entwässerung im Mischsystem.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Antrag auf Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus und Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Fl.-Nr. 7 Gem. Ainhofen.

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

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

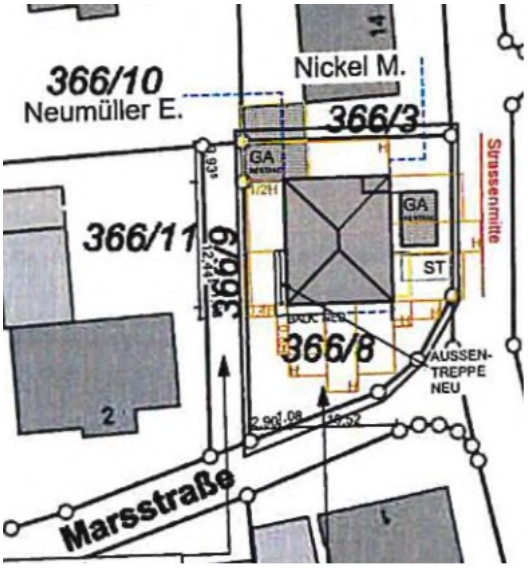
TOP 14 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Balkons mit Außentreppe sowie Änderung der Stellplatzanordnung auf der Fl.-Nr. 366/8 Gem. Ried

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Iris Deichl**
Sonnenstraße 14a, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Sonnenstraße 14a, 85229 Markt Indersdorf**
Fl.-Nr. 366/8, Gem. Ried

Mit vorliegendem Tekturantrag zum Antrag auf Errichtung eines Walmdaches und Einbau einer zweiten Wohneinheit soll nun der genehmigte Balkon umgebaut werden. Gleichzeitig soll die Stellplatzanordnung verändert werden. Tatsächlich wurde das Vorhaben bereits in dieser Weise realisiert und muss mit dem nun vorliegenden Antrag nachträglich genehmigt werden.



Auszug Lageplan

Auszug Bauzeichnung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 20 „Ried“ und ist daher nach § 30 BauGB zu bewerten.

Wie bereits bei dem ursprünglichen Antrag, ist auch bei vorliegendem Tekturantrag eine Befreiung der Baugrenze erforderlich, da der Balkon bzw. dessen Außentreppe diese überschreitet. Der entsprechende Antrag wurde bisher nicht gestellt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da die Überschreitung im Vergleich zum vorangegangenen Antrag kleiner ausfällt. Eventuell genügt allerdings die bereits erteilte Befreiung.

Weiter ist eine Abstandsflächenübernahme erforderlich, da die Außentreppe die Abstandsflächen nicht einhalten kann. Diese wurde vom Nachbarn gewährt.

Mit der Baugenehmigung vom 03.07.2018 wurde der Abriss einer Garage für zwei offene KFZ-Stellplätze genehmigt. Diese Garage soll nun doch erhalten bleiben und stattdessen ein zusätzlicher offener Stellplatz geschaffen werden. In beiden Fällen wurden und werden 3 Stellplätze vorgehalten.
Weiter steht im genannten Genehmigungsbescheid, dass 4 Stellplätze erforderlich sind. Diese werden nicht nachgewiesen.

Die Erschließung ist durch die Lage an einer Gemeindestraße gesichert. Die Wasserversorgung sowie die Entwässerung (Mischsystem) sind ebenfalls gesichert.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Errichtung eines Balkons mit Außentreppe sowie Änderung der Stellplatzanordnung auf der Fl.-Nr. 366/8 Gem. Ried.

Das gemeindliche Einvernehmen zur erforderlichen Befreiung der Baugrenze wird vorsorglich erteilt.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung sind verbindlich zu beachten.

Die Untere Baubehörde im Landratsamt Dachau wird gebeten, zu prüfen ob tatsächlich 3 KFZ-Stellplätze genügen (wie genehmigt und beantragt) oder doch 4 Stellplätze geschaffen werden müssen (wie im Bescheid vom 03.07.2018 gefordert).

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

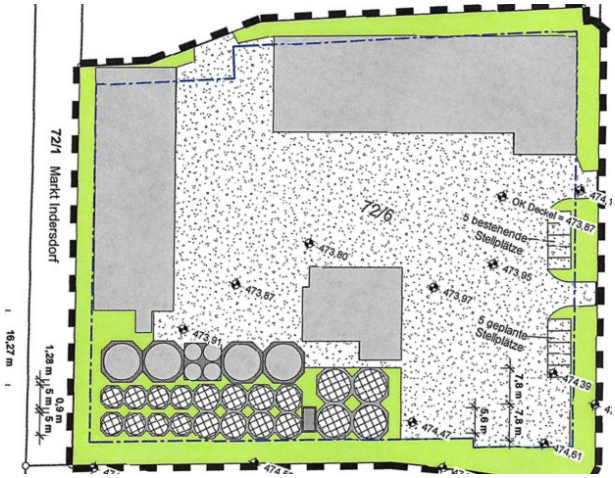
TOP 15 Antrag auf Baugenehmigung; Umplanung der Siloanlage eines Agrarbetriebes auf der Fl.-Nr. 72/6 Gem. Ried

Sach- und Rechtslage:

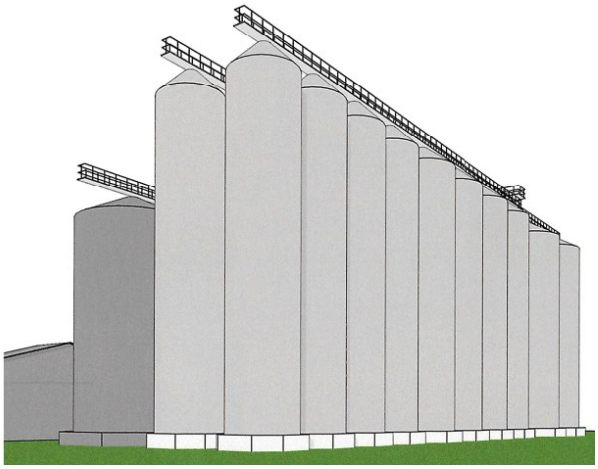
Antragsteller: **Firma BayWa AG**
Arabellastraße 4, 81925 München

Bauort: **Gewerbestraße 23, 85229 Markt Indersdorf**
Fl.-Nr. 72/6, Gem. Ried

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung soll die Siloanlage des bestehenden Agrarbetriebes auf der Fl.-Nr. 270/14 der Gemarkung Ried umgeplant bzw. erweitert werden. Im Wesentlichen sollen südlich der bestehenden Silos 20 weitere geschaffen werden.
Der Antrag wurde als Vorlage im Genehmigungsfreisteller beantragt.



Auszug Lageplan


Auszug Bauzeichnung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 A „Erweiterung Gereut“ und ist daher nach § 30 BauGB zu bewerten. Da dieses alle Festsetzungen einhält wurde die Vorlage im Genehmigungsfreisteller gestellt.

Die Erschließung ist durch die Lage an einer Gemeindestraße gesichert. Die Wasserversorgung sowie die Entwässerung (Mischsystem) sind ebenfalls gesichert.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Umplanung der Siloanlage eines Agrarbetriebes auf der Fl.-Nr. 72/6 Gem. Ried.
Das Vorhaben soll im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 der Bayerischen Bauordnung geprüft werden.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung sind verbindlich zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 16 Antrag auf Baugenehmigung Nutzungsänderung und bauliche Änderung am Automobil-Service-Center mit Tankstelle auf Fl.-Nr. 637/26 Gem. Ried

Sach- und Rechtslage:

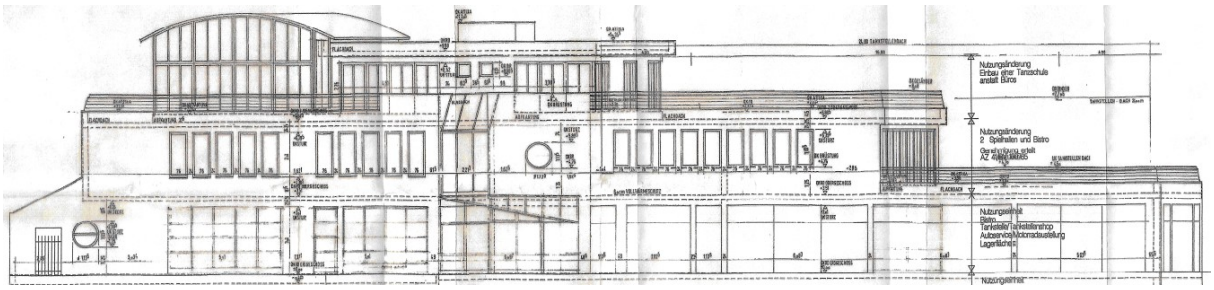
Antragsteller: **Franz Schreyer**
Lorenz-Braren-Str. 32, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Lorenz-Braren-Str. 31**
Fl.-Nr. 637/26, Gem. Ried

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung möchte der Antragsteller erneut die bereits bestehenden Nutzungen im Gebäude auf der Fl.-Nr. 637/26 Gem. Ried (Lorenz-Braren-Straße 31) im Gewerbegebiet Gereut erfassen und genehmigen lassen. Gleichzeitig soll die bereits seit Jahren fragliche Stellplatzsituation geklärt werden.

Zuletzt befasste sich der Bauausschuss in seiner 10. Sitzung am 08.03.2021 mit dem Vorhaben. Der Beschlussbuchauszug ist zum besseren Verständnis im RIS hinterlegt, da hier die Historie des Vorhabens detailliert zusammengefasst wurde. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.
Weiter wurde der Marktgemeinderat in seiner 34. Sitzung am 24.05.2023 aufgrund der Anregungen des Rechnungsprüfungsausschusses auf den aktuellen Sachstand gebracht. Der o. g. Bauantrag wurde seinerzeit vom Landratsamt Dachau wegen unzureichender Antragsunterlagen als zurückgenommen bewertet.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 Gereut; weiterhin gilt die Stellplatzsatzung des Marktes.



Die beantragten Nutzungen sind nach wie vor, bis auf eine Ausnahme, wenig problematisch und waren größtenteils auch bereits genehmigt. Was hingegen weiterhin problematisch erscheint, ist die Wohnnutzung im Erdgeschoss im Bereich der Werkstatt. Hierzu wurde nun eine Ausnahme nach § 8 Abs. 3 BauNVO gestellt. Ob diese Betriebsleiterwohnung tatsächlich ausnahmsweise zulässig ist, muss die untere Baubehörde im Landratsamt Dachau prüfen. Es bestehen seitens der Verwaltung allerdings anhand der Lage und dem Zuschnitt der Wohnung ernsthafte Zweifel, ob hier ein gesundes Wohnen möglich sein kann.

Zu den Stellplätzen: Der Planer hat den Stellplatzbedarf neu ermittelt und im Plan „Ansichten, Schnitt“ aufgeführt. Anders als bisher kommt der Planer nurmehr auf einen Stellplatzbedarf von

32 Stellplätzen; dies stellt eine weitere Verringerung von 6 Stellplätzen im Vergleich zum letzten Bauantrag dar und sogar eine Reduzierung von 21 Stellplätzen ggü. der Planungen von 2013 (seinerzeit waren noch 53 Stellplätze erforderlich). Insoweit wird es erforderlich sein, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde sehr genau prüft, ob hier tatsächlich alle Nutzungen erfasst und die Stellplatzsatzung des Marktes richtig angewandt wurde.

Im Unterschied zum vorangegangenen Bauantrag sollen nun die 6 Stellplätze der Kfz-Werkstatt in Doppelnutzung mit der Spielothek genutzt werden, da diese werktags ab 18:00 Uhr sowie samstags und sonntags nicht mehr für die Werkstatt benötigt werden bzw. die Auslastung der Spielothek erst dann ihren Höhepunkt erreicht. Im Übrigen wurden die Berechnungen nur minimal überarbeitet, sodass unter dem Strich dieselbe Anzahl an Stellplätzen errechnet wurde.

Als Nachweis für die Stellplätze führt der Planer folgende Stellplätze an:

- Tiefgarage 22 Stellplätze
- Garage EG 2 Stellplätze
- Außenstellplätze auf dem Grundstück selbst: 13 Stellplätze

Gesamte Anzahl an Stellplätzen: 37 Stellplätze

Wenn die Tiefgarage der eigentlichen Bestimmung zugeführt wird, also für das Parken geöffnet wird und darüber hinaus die dort gelagerten Gegenstände entfernt werden (Zweckentfremdung), könnte diese tatsächlich als Nachweis dienen. Allerdings muss dann auch sichergestellt werden, dass die Tiefgarage für Besucher geöffnet wird. Grundsätzlich muss die Untere Bauaufsichtsbehörde prüfen, ob die Tiefgarage hinsichtlich der Zufahrt (Einfahrtswinkel 90 °) sowie der Rettungswege der GaStellV entspricht und die Stellplätze tatsächlich auch genutzt werden dürfen. Die Fahrgasse in der Tiefgarage sowie Tiefe und Breite der Stellplätze sollten dafür jedenfalls ausreichend sein und zumindest mit den Anforderungen der früheren Stellplatzsatzungen übereinstimmen (das Gebäude wurde im Jahr 1993 genehmigt – die aktuelle Stellplatzsatzung kann daher nicht zugrunde gelegt werden). Der Antragsteller beantragt zwar eine Abweichung von der aktuellen gemeindlichen Stellplatzsatzung, diese ist aus Sicht der Verwaltung allerdings wie bereits oben erläutert nicht erforderlich, da die Stellplätze Bestandsschutz genießen.

Die Garage im EG (neben der Werkstatt) wird allerdings als problematisch erachtet, da diese offenkundig entweder für die Werkstatt oder aber für dauerhaftes Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird. Eine freie Einfahrt ist hier nicht möglich. Da allerdings mehr Stellplätze nachgewiesen werden als erforderlich, könnten diese Stellplätze ebenso gestrichen werden.

Am wenigsten problematisch sind die Außenstellplätze auf dem Gelände selbst – diese müssen in der Natur aber markiert und entsprechend als Parkplätze für Besucher/Angestellte nutzbar sein.

Die Außenstellplätze auf öffentlichem Grund würden mit Baugenehmigung somit wieder „frei“ werden.

Sonstiges: Lt. Bebauungsplan muss jedem Bauantrag ein entsprechendes Schallgutachten beigefügt werden. Dies ist hier nicht der Fall, was dann aber die Untere Bauaufsichtsbehörde ggf. über eine Nachforderung regeln muss.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen zu vorliegendem Antrag auf Nutzungsänderung und bauliche Änderung am Automobil-Service-Center mit Tankstelle auf Fl.-Nr. 637/26 Gem. Ried.

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Ausnahme wird ebenfalls erteilt.

Die beantragte Abweichung der Stellplatzsatzung ist aus Sicht des Marktes nicht erforderlich; das gemeindliche Einvernehmen wird hierzu **nicht** erteilt.

Sollte im Nachgang der Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens bzgl. Lärmemission“ gestellt werden, so wird das gemeindliche Einvernehmen hierzu erteilt.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Dachau wird gebeten, einerseits den Nachweis, anderseits aber auch die nachgewiesenen Stellplätze genauestens zu prüfen. Es geht hier insbesondere darum, ob die einschlägigen Satzungen richtig angewandt wurden und ob die entsprechenden Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Anzahl der Stellplätze korrekt ermittelt wurden.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Dachau wird ferner gebeten, im Zuge der Genehmigung die Zulässigkeit der Tiefgarage zu prüfen und darüber hinaus organisatorische Maßnahmen verbindlich anzuordnen, um die Nutzung der Stellplätze in der Tiefgarage auch tatsächlich dauerhaft und ohne Einschränkung zu ermöglichen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Für die Richtigkeit:

Markt Indersdorf, den 19.09.2023

Franz Obesser
1. Bürgermeister

Patrick Hense
Schriftführung