



Niederschrift über die 46. Sitzung des Bauausschusses am 06.05.2024 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 15.04.2024
- 2 Bekanntgaben
- 3 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;
Aufstellung des Bebauungsplans Halmsried Nr. 1 „Sondergebiet Freiflächenfotovoltaikanlage südlich von Halmsried“ des Marktes Altomünster;
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB als Nachbarkommune
- 4 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;
Aufstellung der 19. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbefläche Gumpersdorf-Ost“ der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern;
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB als Nachbarkommune
- 5 Fachbehörden- und Gemeindebeteiligung;
Errichtung und Betrieb eines Windparks in Schwabhausen/Sulzemoos;
Vorläufige Prognose der Genehmigungsfähigkeit im Vorbescheidsverfahren
- 6 Antrag auf Baugenehmigung;
Dachausbau, Anbau eines Freisitzes und Erweiterung der Garage auf der Fl. Nr. 1497/1 Gem. Ainhofen
- 7 Antrag auf Baugenehmigung;
1. Tektur zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle für Getreide und Maschinen auf der Fl. Nr. 1394 Gem. Langenpettenbach
- 8 Antrag auf isolierte Befreiung;
Erweiterung der vorhandenen Wohnung um einen Speicherraum und einen Spitzboden auf der Fl. Nr. 831/132 Gemarkung Markt Indersdorf
- 9 Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren;
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport auf der Fl. Nr. 270/12 Gem. Markt Indersdorf
- 10 Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren;
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport auf der Fl. Nr. 270/9 Gem. Markt Indersdorf

Der **Vorsitzende** eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Einberufung fest. Er heißt die Bauausschussmitglieder 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 15.04.2024

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: 9 : 0

TOP 2 Bekanntgaben

Kein Anfall

TOP 3 Bauleitplanung von Nachbarkommunen; Aufstellung des Bebauungsplans Halmsried Nr. 1 „Sondergebiet Freiflächenfotovoltaikanlage südlich von Halmsried“ des Marktes Altomünster; Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB als Nachbarkommune

Sach- und Rechtslage:

Mit E-Mail-Nachricht vom 17.04.2024 beteiligt der Markt Altomünster den Markt als Nachbarkommune an der Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans Halmsried Nr. 1 „Sondergebiet Freiflächenfotovoltaikanlage südlich von Halmsried“ in Altomünster.

„...
Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat des Marktes Altomünster hat in seiner Sitzung vom 22.02.2022 beschlossen, einen Bebauungsplan für die Errichtung einer Freiflächenfotovoltaikanlage südlich von Halmsried aufzustellen.

In seiner Sitzung am 20.12.2022 hat der Marktgemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der vom Planungsbüro Brugger ausgearbeitete Entwurf wurde vom Gemeinderat am 20.12.2022 gebilligt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligen wir Sie am Verfahren. Soweit bei Ihnen mehrere Abteilungen, örtliche Stellen (z.B. Kreisverband) oder dergleichen betroffen sind, bitten wir Sie, diese selbst zu benachrichtigen.

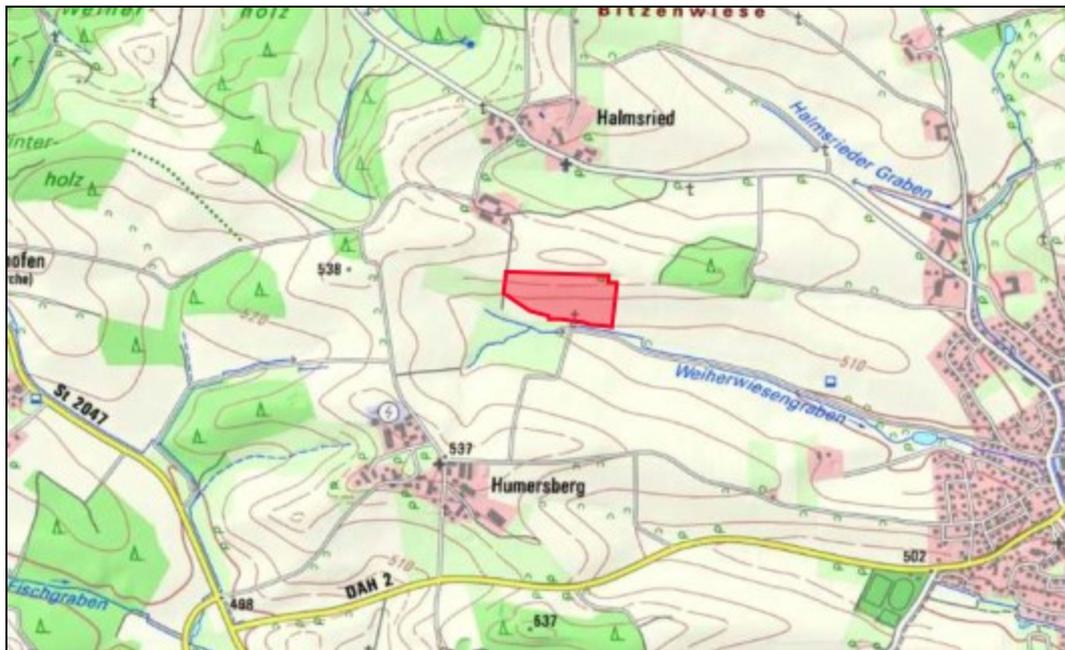
Wir bitten Sie um Ihre Stellungnahme zu der vorgelegten Planung

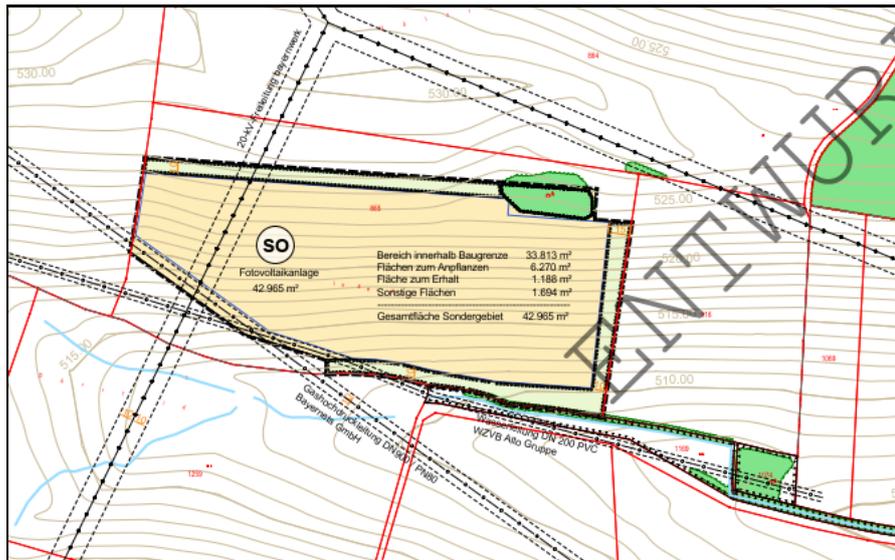
bis zum 22.05.2024.

Erhalten wir innerhalb dieser Frist keine Äußerung, 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. Sofern keine Stellungnahme oder kein Hinweis zum Verfahren abgegeben werden soll, wird keine Rückmeldung Ihrerseits benötigt.

*Die Unterlagen können Sie unter folgendem Link
<https://www.altomuenster.de/rathaus-politik/amtliche-bekanntmachungen/>
einsehen und herunterladen.*

...





Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplans

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 Bebauungsplans Halmsried Nr. 1 „Sondergebiet Freiflächenfotovoltaikanlage südlich von Halmsried“ des Marktes Altomünster werden nicht vorgebracht.

Der Markt bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 4 Bauleitplanung von Nachbarkommunen; Aufstellung der 19. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbefläche Gumpersdorf-Ost“ der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern; Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB als Nachbarkommune

Sach- und Rechtslage:

Mit E-Mail-Nachricht vom 19.04.2024 beteiligt die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern den Markt als Nachbarkommune an der Planung zur Aufstellung der 19. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbefläche Gumpersdorf-Ost“ in Hilgertshausen, Ortsteil Gumpersdorf.

„...
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern informieren wir Sie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und beteiligen Sie als Behörde oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der o. g. Bauleitplanung.

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 den Ortsrand von Gumpersdorf. Es umfasst im Westen das Gelände einer ehemaligen Zimmerei und mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Flächen.

Ziel der Planung ist die Vorbereitung der 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 Anfragen vor.

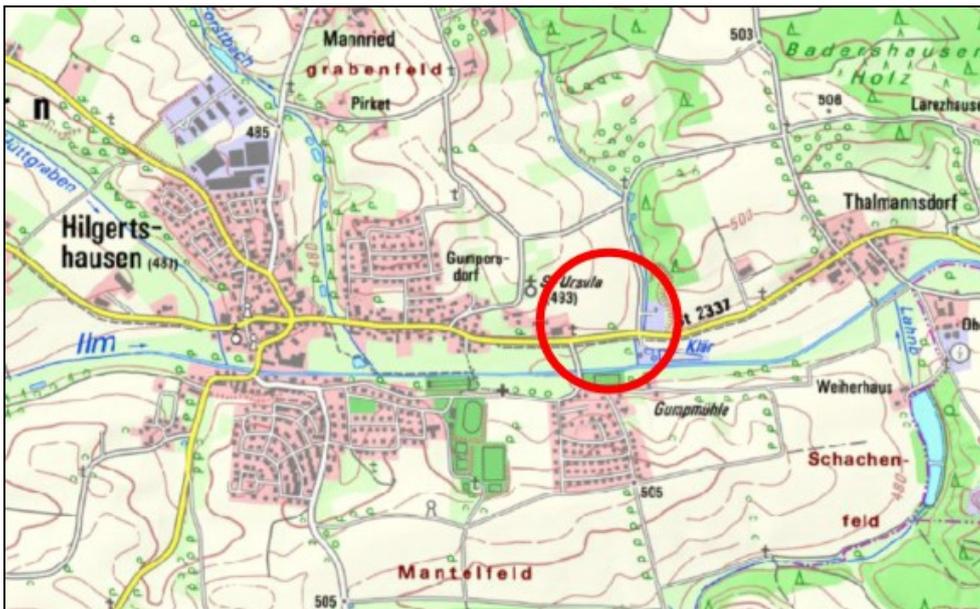
Die Flächennutzungsplanänderung wird im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

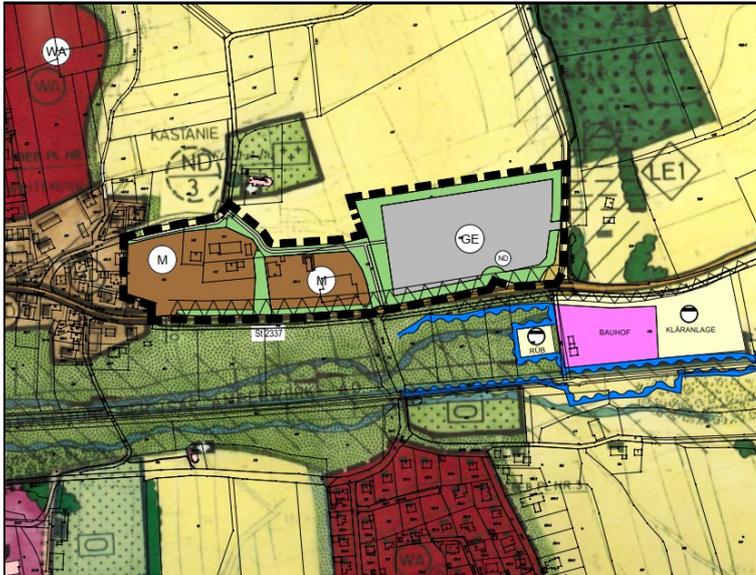
Nähere Einzelheiten zur Planung können den beigefügten Planunterlagen (Flächennutzungsplanänderungsentwurf, Begründung, Umweltbericht, jeweils in der o.g. Fassung) entnommen werden. Ferner erhalten Sie die Niederschrift des Abwägungsbeschlusses (Beschlussbuchauszug) zu den im vorausgegangenen Verfahrensschritt abgegebenen Stellungnahmen.

Mit der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu dem konkreten Planverfahren gegeben. Sie werden gebeten, sich **bis zum 31.05.2024** 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.04.2024 bis einschließlich 31.05.2024 mit den o. g. Planunterlagen sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen statt. Alle Planunterlagen stehen auf der Internetseite der Gemeinde, in der Rubrik Rathaus & Politik, Amtliche Bekanntmachungen <https://www.hilgertshausen-tandern.de/rathaus-politik/rathaus/amtliche-bekanntmachungen> zur Verfügung. Zudem liegen sie im Rathaus der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, Schrobenhausener Straße 9, Zimmer Nr. EG 14, 86567 Hilgertshausen-Tandern, öffentlich aus und können während der allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung oder nach telefonischer Terminvereinbarung eingesehen werden.

...“





Auszug aus der 19. Flächennutzungsplanänderung

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 der 19. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbefläche Gumpersdorf-Ost“ der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern werden nicht vorgebracht.

Der Markt bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 5 Fachbehörden- und Gemeindebeteiligung; Errichtung und Betrieb eines Windparks in Schwabhausen/Sulzemoos; Vorläufige Prognose der Genehmigungsfähigkeit im Vorbescheidsverfahren

Sach- und Rechtslage:

Mit E-Mail-Nachricht vom 17.04.2024 beteiligt das Landratsamt Dachau, Fachstelle Technischer Umweltschutz den Markt am immissionsschutzrechtlichen Vorbescheid gemäß § 9 BImSchG für folgendes Vorhaben:

Antragssteller: Beermann Energiesysteme GmbH

Bauvorhaben: Errichtung und Betrieb eines Windparks mit 4 Windkraftanlagen in Schwabhausen/Sulzemoos

„...“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Beermann Energiesysteme GmbH beabsichtigen die Errichtung und den Betrieb von vier immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen zur Nutzung von Windenergie mit einer Gesamthöhe von jeweils mehr als 50 Metern (Nr. 1.6.2 Buchstabe V des Anhangs

1 zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV) an den im Betreff genannten Standorten.

Zu diesem Zweck hat sie mit Schreiben vom 08.08. und 06.11.2023 einen Antrag auf Erteilung eines immissionsschutzrechtlichen Vorbescheids gemäß § 9 BImSchG gestellt. Nähere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den Antragsunterlagen, aus denen insbesondere die exakte Lage der Anlagen ersichtlich ist. Die Antragsunterlagen stellen wir Ihnen über die Bayern-Box zur Verfügung. Den Zugriff darauf erhalten Sie unter der Internet-Adresse <https://landratsamt-dachau.box.bayern.de/s/qkc52NT7n7yJhLj>; das Passwort übersenden wir in einer gesonderten E-Mail mit demselben Betreff.

Gemäß § 9 Abs. 1 BImSchG soll auf Antrag durch Vorbescheid über einzelne Genehmigungsvoraussetzungen sowie über den Standort der Anlage entschieden werden. Dies bedeutet, dass nach Disposition des jeweiligen Antragstellers im Vorfeld des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bereits abschließend und verbindlich über einzelne Genehmigungsfragen bzw. den Standort der Anlage zu entscheiden ist. Die Prüfungstiefe entspricht in diesen Punkten der eines Genehmigungsverfahrens, sodass es hier einer fundierten Tiefenprüfung der beantragten Belange bedarf. Die Beteiligung der hiervon jeweils betroffenen Fachstellen erfolgte mit gesondertem Anschreiben.

Weitere und vorliegend relevante Voraussetzung der Vorbescheidserteilung ist - zumindest bis zum Inkrafttreten der aktuell beratenen Gesetzesänderung BT-Drs. 20/7502 - nach § 9 Abs. 1 BImSchG, dass die Auswirkungen der geplanten Anlage ausreichend beurteilt werden können. Hierfür muss für alle sonstigen Belange (d. h. alle Belange, die nicht explizit zur Feststellung per Vorbescheid beantragt wurden) aufgrund einer vorläufigen Prüfung feststehen, dass die gesamte Anlage am vorgesehenen Standort mit hinreichender Wahrscheinlichkeit genehmigungsfähig ist (sog. vorläufige positive Gesamtprognose; vgl. OVG Münster, U.v. 21.04.2020 – 8 A 311/19). Von der Genehmigungsbehörde ist hierbei zu prüfen, ob dem Vorhaben im Übrigen keine von vornherein unüberwindlichen Hindernisse entgegenstehen. Unüberwindliche Hindernisse sind nicht gegeben, wenn es sich um Genehmigungsprobleme handelt, die der Vorhabenträger durch Modifikationen des Vorhabens oder ggf. die Genehmigungsbehörde durch Beifügung von Nebenbestimmungen bewältigen kann. Insbesondere kann die Reichweite der Gesamtbeurteilung durch Vorbehalte eingeschränkt werden. Auch sind spezielle Gutachten oder tiefergreifende Untersuchungen für die Abschätzung der sonstigen Belange nicht einzuholen.

Bei der vorläufigen Gesamtprognose handelt es sich um eine grobe, überschlägige Prüfung aller sonstigen Belange. Eine fundierte Tiefenprüfung dieser Belange bleibt dem späteren Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßstäbe bitten wir Sie um Durchführung einer überschlägigen summarischen Prüfung der Ihren Zuständigkeitsbereich betreffenden sonstigen Belange des beantragten Vorhabens. Bitte beachten Sie, dass die Prüfungstiefe bzw. -dichte hierbei nicht derjenigen des späteren Hauptgenehmigungsverfahrens entspricht.

...“



Standorte der vier geplanten Windkraftanlagen rot markiert

Die Verwaltung empfiehlt keine Bedenken und Anregungen gegenüber dem Vorbescheid auszusprechen. Als Hinweis sollte jedoch angemerkt werden, dass der Ortsteil Weyhern in Markt Indersdorf aufgrund der rechtskräftigen Klarstellungssatzung „Weyhern“ als Innenbereich zu werten ist. Dementsprechend sind für die Ortsteile Niederroth und Weyhern die erforderlichen Abstände zur Wohnbebauung einzuhalten.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Bedenken und Anregungen gegenüber dem Vorbescheid der vier Windkraftanlagen in Schwabhausen/Sulzemoos bestehen nicht. Als Hinweis sollte jedoch angemerkt werden, dass der Ortsteil Weyhern in Markt Indersdorf aufgrund der rechtskräftigen Klarstellungssatzung „Weyhern“ als Innenbereich zu werten ist. Dementsprechend sind für die Ortsteile Niederroth und Weyhern die erforderlichen Abstände zur Wohnbebauung einzuhalten.

Der Markt bedankt sich für die Beteiligung am Vorbescheidsverfahren.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

**TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung;
Dachausbau, Anbau eines Freisitzes und Erweiterung der Garage auf der
Fl. Nr. 1497/1 Gem. Ainhofen**

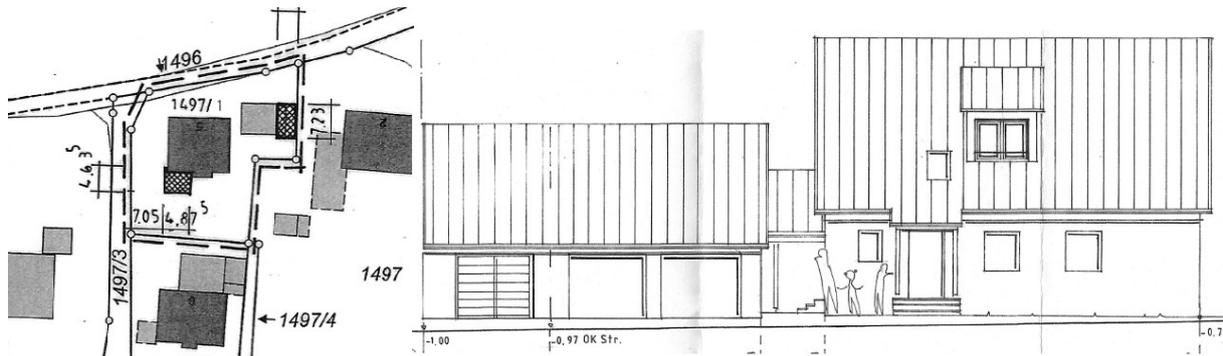
Sach- und Rechtslage:

**Antragsteller: Andreas Klesch
Puch 5, 85229 Markt Indersdorf**

**Bauort: Puch 5, 85229 Markt Indersdorf
Fl.-Nr. 1497/1, Gemarkung Ainhofen**

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung soll sowohl der Dachspitz zu Wohnzwecken ausgebaut werden als auch ein Freisitz an dem Gebäude errichtet werden. Um auch die erforderlichen

derlichen KFZ-Stellplätze nachweisen zu können, ist geplant, ebenfalls die bestehende Garage zu erweitern.



Auszug Bauzeichnung

Das Vorhaben liegt im baulichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Dem Antrag liegt kein Hinweis darüber bei, warum das Vorhaben hier zulässig sein könnte. Die Verwaltung geht daher davon aus, dass es sich hierbei um die maßvolle Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB handeln soll. Hierzu bestehen keine Bedenken.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen zu vorgelegtem Antrag auf Dachausbau, Anbau eines Freisitzes und Erweiterung der Garage auf der Fl.-Nr. 1497/1 Gemarkung Ainhofen.

Die Abstandsflächensatzung sowie die Stellplatzsatzung sind verbindlich zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung;
1. Tektur zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle für Getreide und Maschinen auf der Fl. Nr. 1394 Gem. Langenpettenbach**

Sach- und Rechtslage:

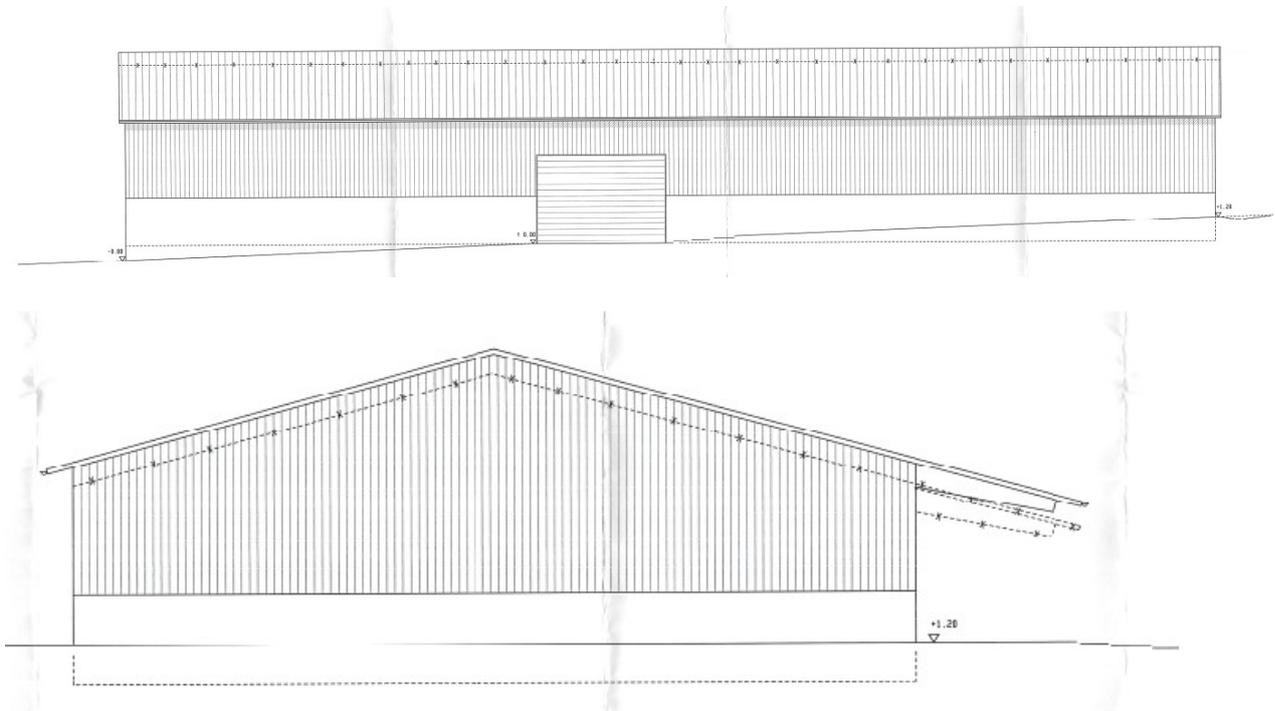
**Antragsteller: Josef Sandmair
Michelsberg 5a, 85229 Markt Indersdorf**

**Bauort: Stangenrieder Feld, 85229 Markt Indersdorf
Fl. Nr. 1394 Gem. Langenpettenbach**

In der 11. Sitzung des Bauausschusses am 12.04.2021 wurde das Bauvorhaben, die Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle für Getreide und Maschinen auf der Fl. Nr. 1394 Gem. Langenpettenbach behandelt. Das Vorhaben liegt im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wird als privilegiertes Vorhaben eingestuft.

Demzufolge wurde das gemeindliche Einvernehmen ausgesprochen sowie von der Unteren Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung erteilt.

Nun wird mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung für das bereits genehmigte Bauvorhaben ein Änderungsantrag (Tektur) eingereicht. Es soll die Wandhöhe um 70 cm erhöht werden. Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen zum beantragten Tekturantrag erteilt werden.



Auszug aus der Bauzeichnung

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag (1. Tektur) für den Neubau einer landwirtschaftlichen Halle für Getreide und Maschinen mit einer Gebäudeerhöhung um 70 cm auf der Fl. Nr. 1394 Gem. Langenpettenbach.

Die (geeigneten) Dachflächen sind gem. Art. 44a der Bayerischen Bauordnung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu nutzen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung;
Erweiterung der vorhandenen Wohnung um einen Speicherraum und einen Spitzboden auf der Fl. Nr. 831/132 Gemarkung Markt Indersdorf**

Sach- und Rechtslage:

**Antragsteller: Marco Aiello
Leopold-Schwaiger-Str. 17b, 85250 Altomünster**

**Bauort: Maroldstraße 22, 85229 Markt Indersdorf
Fl.-Nr. 831/132, Gem. Markt Indersdorf**

Mit vorliegendem Antrag auf isolierte Befreiung möchte der Antragsteller die bestehenden Speicherräume in der Maroldstraße 22 zu Wohnzwecken umnutzen. Der Antragsteller hat die

Wohneinheit kürzlich käuflich erworben und erst nach Kaufabwicklung von der Bauverwaltung des Marktes erfahren, dass das als Schlafzimmer genutzte Zimmer im Dachgeschoss sowie der Hobbyraum im Dachspitz lediglich als Speicher genehmigt sind und diese daher nicht wie angenommen genutzt werden dürfen. Mit dem nun vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung soll nachträglich eine Genehmigung der Situation erwirkt werden.



Auf dem betroffenen Flurstück gilt der Baulinienplan Nr. 12/II „Unteres Eisfeld“ in seiner Urfassung sowie in der Fassung der 8. Änderung, welcher eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 festsetzt. Mit der beantragten Änderung würde eine GFZ von 0,834 entstehen.

Die Errichtung einzelner Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken ist in Dachgeschossen dem Grunde nach gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchstabe c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei. Da das Vorhaben, wie bereits oben vorweggenommen, nicht den Festsetzungen des Bauungsplans entspricht, ist zur ordnungsgemäßen Errichtung der vorliegende Antrag auf isolierte Befreiung notwendig.

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.

Es ist allerdings zu bedenken, dass es in dem betroffenen Anwesen 5 weitere Wohnungen mit entsprechenden Speichern gibt. Zwar gibt es im Dachgeschoss nur bei 2 Wohnungen Speicherräume, den Dachspitz haben jedoch alle 6 Wohneinheiten. Sollten die weiteren Eigentümer ebenfalls die Befreiung beantragen, wird in etwa eine GFZ von 0,95 erreicht. Weiter geht aus dem Genehmigungsbescheid von 1988 hervor, dass die Wohnnutzung der Speicherräume explizit untersagt wurde und eine Befreiung explizit nicht in Aussicht gestellt wird.

Dem Vorhaben zugutehalten muss man jedoch, dass die Orientierungswerte nach § 17 der Baunutzungsverordnung mittlerweile eine GFZ von 1,2 in allgemeinen Wohngebieten vorschlagen. Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Zuletzt muss noch auf die **Stellplatzsituation** hingewiesen werden: Nach Rechtsauffassung der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Dachau sowie des Marktes Markt Indersdorf wurde bisher bei Bestandsveränderungen auf die derzeit gültige Stellplatzsatzung verwiesen, da der Bestandsschutz selbsterklärend durch den Umbau erlischt. In dieser Weise erfolgte auch die Beratung zu vorliegendem Fall.

Dem Markt wurde sodann jedoch ein Urteil des VG Augsburg vom 10.06.2021 (Au 5 K 20.2694) zugesandt, welches eine andere Beurteilung verlangt. Demnach ist sowohl der Istzustand, als auch der Sollzustand nach der aktuellen Stellplatzsatzung zu bewerten und zu vergleichen. Kommen hierbei rechnerisch keine weiteren Stellplätze hinzu, sind die vorhandenen und genehmigten Stellplätze für das Vorhaben ausreichend:

Derzeit hat die Wohnung eine Wohnfläche von 51,76 m². Durch die Umnutzung wird eine Wohnfläche von 99,07 m² angestrebt. Da beide Wohnflächen zwischen 39 m² und 156 m² liegen, und daher beide Wohnflächen nach der (aktuellen) gemeindlichen Stellplatzsatzung einen **Stellplatzbedarf von zwei** auslösen, ist die **Stellplatzpflicht mit dem einen vorhandenen Stellplatz erfüllt**.

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 Erweiterung der vorhandenen Wohnung um einen Speicherraum und einen Spitzboden auf der Fl.-Nr. 831/132 Gemarkung Markt Indersdorf.

Die Verwaltung wird ermächtigt einen entsprechenden Bescheid zu erlassen.

Abstimmungsergebnis: 0 : 9 (somit abgelehnt)

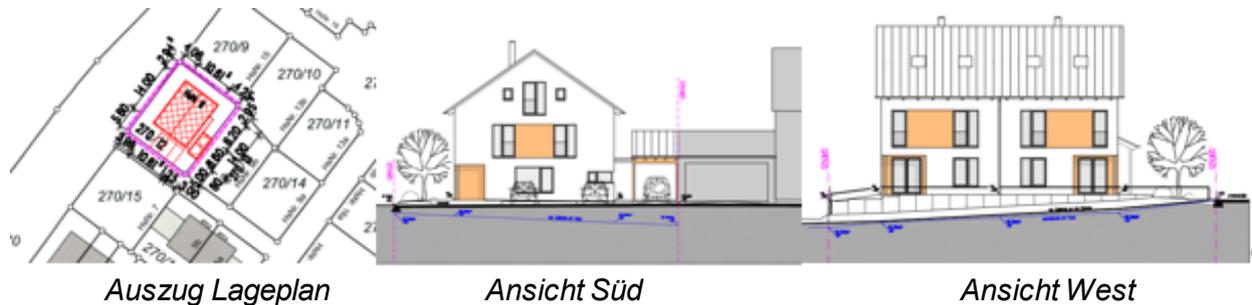
TOP 9 **Vorlage im Genehmigungsverfahren;
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport auf der Fl. Nr. 270/12 Gem.
Markt Indersdorf**

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Josef Reischl
Wöhler Straße 8, 85229 Markt Indersdorf**

Bauort: **Undeostraße 11, 85229 Markt Indersdorf
Fl. Nr. 270/12, Gem. Markt Indersdorf**

Mit vorliegender Vorlage im Genehmigungsverfahren soll ein Zweifamilienhaus auf der Fl.-Nr. 270/12 der Gemarkung Markt Indersdorf errichtet werden. Dazu soll ein Carport sowie 3 KFZ-Stellplätze vor dem Haus zur Unterbringung der erforderlichen KFZ-Stellplätze geschaffen werden.



Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 81 „An der Holzhauser Straße“ und ist daher nach § 30 BauGB zu bewerten. Für das Vorhaben werden keine Befreiungen oder Abweichungen beantragt – daher auch die Vorlage im Genehmigungsverfahren.

Aus Sicht der Verwaltung werden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten, das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

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

Hinweis der Verwaltung: Gemäß § 5 Nr. 3 Abs. 3 der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind die Fahrradstellplätze zu überdachen oder in absperrbaren Räumen zu schaffen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport auf der Fl.-Nr. 270/12 Gem. Markt Indersdorf.

Der Antrag soll im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geprüft werden.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung sind verbindlich zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 10 **Vorlage im Genehmigungsverfahren;
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport auf der Fl. Nr. 270/9 Gem.
Markt Indersdorf**

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Josef Reischl
Wöhrer Straße 8, 85229 Markt Indersdorf**

Bauort: **Undeostraße 15, 85229 Markt Indersdorf
Fl.-Nr. 270/9, Gem. Markt Indersdorf**

Mit vorliegender Vorlage im Genehmigungsverfahren soll ein Zweifamilienhaus auf der Fl.-Nr. 270/9 der Gemarkung Markt Indersdorf errichtet werden. Dazu soll ein Carport sowie 3 KFZ-Stellplätze vor dem Haus zur Unterbringung der erforderlichen KFZ-Stellplätze geschaffen werden.



Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 81 „An der Holzhauser Straße“ und ist daher nach § 30 BauGB zu bewerten. Für das Vorhaben werden keine Befreiungen oder Abweichungen beantragt – daher auch die Vorlage im Genehmigungsverfahren.

Aus Sicht der Verwaltung werden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten, das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

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

Hinweis der Verwaltung: Gemäß § 5 Nr. 3 Abs. 3 der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind die Fahrradstellplätze zu überdachen oder in absperrbaren Räumen zu schaffen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport auf der Fl.-Nr. 270/9 Gem. Markt Indersdorf.

Der Antrag soll im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geprüft werden.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung sind verbindlich zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Für die Richtigkeit:

Markt Indersdorf, den 08.05.2024

Franz Obesser
1. Bürgermeister

Patrick Hense
Schriftführung