



# Niederschrift

über die

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: 17. Oktober 2023  
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:15 Uhr  
Ort: im Vereinsheim Humbach  
Schriftführer/in: Birgitta Gruber

---

### Teilnehmer:

Erster Bürgermeister	Hauser Josef	
Zweiter Bürgermeister	Huber Anton	
Dritter Bürgermeister	Kranz Thomas	
Gemeinderat	Fuchs Bernhard	
Gemeinderat	Gröbmaier Ludwig	
Gemeinderat	Häsch Michael	ab 19:40 Uhr
Gemeinderat	Huber Xaver	
Gemeinderat	Kanzler Hubert	
Gemeinderat	Prömmer Hubert	

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 19.09.2023
2.	Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
3.	Bericht aus der Verwaltung
4.	Bauanträge
4.1	Errichtung eines Gartenhauses - Antrag auf isolierte Befreiung, Fl.Nr. 2049/19 Gemarkung Hechenberg, Kolomanweg 1, Bairawies, Lang Christian und Elisabeth
4.2	Neubau Dreispänner mit Garagen, Fl.Nr. 739/4 Gemarkung Baiernrain, Fraßhauser Straße, Steingau, Langer Christopher
4.3	Neubau eines Carports mit Hackschnitzelheizung, Fl.Nr. 668 Gemarkung Manharts- hofen, Rampertshofen 6, Rieger Johann
4.4	Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im DG, Fl.Nr. 861/6 Ge-

markung Linden, nähe Schlickerrieder Straße, Gebhardt Stefan

**5. Bauleitplanung**

**5.1** Gemeinde Egling: 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bebauungsplan Nr. 49 "Keltensraße, Gemarkung Neufahrn" im Parallelverfahren - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**5.2** Gemeinde Egling: Bebauungsplan Nr. 49 "Keltenstraße, Gemarkung Neufahrn" - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**5.3** Markt Holzkirchen: Bebauungsplan Nr. 150 für ein Gebiet zwischen Baumgartnerstraße, Holzstraße und Tölzer Straße in Holzkirchen - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**6. Sonstiges**

<b>TOP</b>	<b>Öffentliche Sitzung</b>
------------	----------------------------

Der Vorsitzende eröffnete um 19:30 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

<b>1.</b>	Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 19.09.2023
-----------	-------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt:**

MGR Gröbmaier bat schriftlich um folgende Ergänzung der Sitzungsniederschrift vom 19.09.23, TOP Ö 4.6:

„GR Gröbmaier erkundigt sich, ob eine Personenobergrenzbeschränkung für die geplante Nutzungsänderung des Gebäudes auf Flnr. 153, Gemarkung Linden in eine Unterkunft für Asylbegehrende/Flüchtlinge möglich sei. Daraufhin wird ihm von Seiten der Verwaltung entgegnet, dass dies rechtlich nicht möglich sei.“

Das Gremium einigte sich auf folgende Ergänzung:

„GR Gröbmaier erkundigt sich, ob eine Personenobergrenzbeschränkung für die geplante Nutzungsänderung des Gebäudes auf Flnr. 153, Gemarkung Linden in eine Unterkunft für Asylbegehrende/Flüchtlinge möglich sei. Daraufhin wird ihm von Seiten der Verwaltung entgegnet, dass dies baurechtlich nicht möglich sei.“

**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss stimmt der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 19.09.23 zu.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (angenommen)**

Abstimmungsbemerkung:

MGR Michael Häsch zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht anwesend.

<b>2.</b>	Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
-----------	-------------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt:**

Die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse sind der Öffentlichkeit bekanntzugeben, sobald die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). Diese sind aus der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung am 19.09.23:

**TOP N2 Auftragsvergabe: Feuerwehrhaus Ascholding – Ausstattung**

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt den Auftrag in der Höhe von 26.957,01 € für die Beschaffung von einer WC – Trennwand und 60 Feuerwehrspinden, an die Firma Kemlit aus Dusslingen zu vergeben.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (angenommen)**

<b>3.</b>	Bericht aus der Verwaltung
-----------	----------------------------

### **Sachverhalt:**

Folgende Vorgänge wurden auf dem Verwaltungsweg weitergereicht:

#### **Neubau einer Garage mit Nebenraum, Fl.Nr. 623/2 Gemarkung Dietramszell, Am Kreuzfeld 12, Schöneegg, Bacher Maria**

Zu dem Bauvorhaben wurde per Beschluss vom 18.07.23 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der vom Kreisbauamt nachgeforderte Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Dietramszell Nr. 9 Am Kreuzfeld wurde auf dem Verwaltungsweg behandelt und mit der Zustimmung der Gemeinde am 05.10.23 an die Untere Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet.

<b>4.</b>	Bauanträge
-----------	------------

<b>4.1</b>	Errichtung eines Gartenhauses - Antrag auf isolierte Befreiung, Fl.Nr. 2049/19 Gemarkung Hechenberg, Kolomanweg 1, Bairawies, Lang Christian und Elisabeth
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Vorgeschichte:**

Bei der Gemeinde archivierte vorangegangene Vorgänge:

- Antrag auf Baugenehmigung vom 11.06.12 für den Neubau einer Doppelgarage und eines Musikraums, Rücknahme durch den Bauherrn am 19.03.13
- Antrag auf Genehmigungsfreistellung vom 11.06.12 für den Neubau eines Einfamilienhauses, erteilt am 06.08.12
- Antrag auf Baugenehmigung vom 04.06.13 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Außentreppe, nach Planänderungen genehmigt am 21.10.13
- Tekturantrag vom 09.01.15 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Nebengebäude und Außentreppe; hier: Änderung der Giebelbreite der Garage und Verlegung der Zufahrt (nachträgliche Legalisierung), abgelehnt am 11.06.15

### **Vorhaben:**

Geplant ist die Errichtung eines verfahrensfreien Gartenhauses außerhalb des für Nebenanlagen vorgesehenen Baufensters. Hierfür ist eine isolierte Befreiung von Festsetzung 4.2 des Bebauungsplans Bairawies West beantragt.

### **Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Bairawies West. Der Flächennutzungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor.

Gemäß Festsetzung 4.2 sind umgrenzte Fläche für Nebengebäude vorgegeben. Außerhalb dieser Flächen sind Nebengebäude laut Bebauungsplan nicht zulässig. Beantragt ist eine Befreiung von dieser Festsetzung zur Errichtung eines verfahrensfreien Gartenhauses. Für den Bereich, wo das Gartenhaus geplant ist, sieht der Bebauungsplan eine Fläche für offene Stellplätze vor.

Von Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung einfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Zusätzlicher Hinweis: Die Nachbarbeteiligung wurde bisher nicht durchgeführt (Frist zur Nachholung: 11.10.23).

#### **Ortsgestaltungssatzung:**

Zur Optik des Gartenhauses wurden keine Angaben gemacht. Es gelten vorrangig die Festsetzungen des Bebauungsplans. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung einzuhalten.

#### **Stellplätze:**

Das Vorhaben löst keinen Stellplatzbedarf aus.

#### **Erschließung:**

Das Flurstück ist vollumfänglich erschlossen. Weiterer Anschlussbedarf durch das Gartenhaus ist nicht zu erwarten.

#### **Abstandsflächen:**

Das Vorhaben fällt gemäß Beschreibung in den Antragsunterlagen unter Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO. Das Gebäude kann in Abstandsflächen bzw. ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden.

#### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf isolierte Befreiung von Festsetzung 4.2 des Bebauungsplans Bairawies West und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen. Grundzüge der Planung werden aus Sicht des Bauausschusses nicht berührt. Zudem würde die Durchführung des Bebauungsplans aus Sicht des Bauausschusses zu einer nicht beabsichtigten Härte führen.

#### **Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (angenommen)**

Abstimmungsbemerkung:

MGR Michael Häsch zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht anwesend.

<b>4.2</b>	Neubau Dreispänner mit Garagen, Fl.Nr. 739/4 Gemarkung Baiernrain, Fraßhau- ser Straße, Steingau, Langer Christopher
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Vorhaben:**

Geplant ist der Abriss des Bestandsgebäudes zur Errichtung eines Dreispanners mit Garagen. Im Vorbescheid soll über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Weitere konkrete Fragen, über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

**Frage 1:**

Ist nach Abbruch des Bestandsgebäudes der Neubau eines Dreispanners mit Garagen entsprechend der Darstellung im Lageplan und nachfolgenden Daten bauplanungsrechtlich zulässig?

Dreispänner:

- Breite 10,60 m
- Länge 22,40 m
- Wandhöhe 7,00 m
- Firsthöhe 9,90 m
- Dachneigung 29 Grad
- 3 Vollgeschoße
- Satteldach
- je Reihenhaushälfte 1 Wohneinheit (insgesamt 3 Wohneinheiten)

Garagen:

- Breite 4,00-6,00 m
- Länge 7,50 m
- Wandhöhe 3,00 m
- Dachneigung 20 Grad
- Satteldach

Erläuterung:

Das Bezugsgebäude für den Neubau ist das nördliche Nachbargebäude Fraßhauser Str. 9a, 9b (Daten siehe Lageplan M 1:1000).

## **Frage 2:**

Ist es zulässig, dass die nördliche Abstandsfläche, wie im Lageplan M 1:500 dargestellt, bis zur Mitte auf dem Flurstück 739/6 liegt?

Erläuterung:

Die Abstandsfläche liegt zur Hälfte auf dem 4 m breiten Zufahrtsgrundstück. Dieses Grundstück kann aufgrund seiner geringen Breite und da es als Erschließung für das Baugrundstück und die Nachbargrundstücke dient nicht bebaut werden (BayBO Art. 6, Abs. 2, Satz 3).

Sonstiges:

Es werden 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit gemäß Satzung der Gemeinde Dietramszell errichtet. Die übrigen Abstandsflächen (außer Frage 2) gemäß Satzung der Gemeinde Dietramszell werden eingehalten und sollen im Rahmen des Vorbescheids nicht geprüft werden.

## **Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Flurstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Der Flächennutzungsplan sieht ein Mischgebiet Dorf vor.

## **Stellplätze:**

Gemäß Stellplatz- und Garagensatzung sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Für 3 Wohneinheiten sind demnach 6 Stellplätze erforderlich und eingeplant.

## **Erschließung:**

Die Erschließung erfolgt über Privatwege mit Anschluss an die Kreisstraße (Fraßhauser Straße). Der Bestand ist an das öffentliche Netz zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen.

## **Abstandsflächen:**

Eine Beurteilung der genauen Abstandsflächen kann zum derzeitigen Planstand noch nicht erfolgen. Der Antrag auf Vorbescheid umfasst jedoch die konkrete Frage, ob die nördliche Abstandsfläche bis zur Straßenmitte des Privatweges heranrücken darf (analog der Regelung für öffentliche Verkehrswege).

## **Diskussionsverlauf:**

Der Bauausschuss diskutiert die Verträglichkeit des Bauvorhabens für die nähere Umgebung. Insbesondere die Erschließungssituation über die vorhandenen Privatwege erscheint hinsichtlich einer Nachverdichtung problematisch. Bei einer Bebauung mit einem Dreispänner können wie auf der Eingabeplanung dargestellt nur die zwei vorgeschriebenen Stellplätze pro Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Da der ohnehin schmale Privatweg zur Erschließung dauerhaft befahrbar gehalten werden muss, bietet dieser keine Möglichkeit für das Abstellen von Besucherfahrzeugen. In absehbarer Zeit könnten darüber hinaus weitere Nachverdichtungen in der näheren Umgebung folgen, welche zu einer weiteren Verschärfung der Situation führen könnten.

Erster Bürgermeister Josef Hauser sowie die Bauverwaltung weisen darauf hin, dass das Vorhaben wie eingereicht dennoch bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig sein könnte, da eine Maximalnutzung im unbeplanten Innenbereich generell möglich ist. Sollte die Untere Bauaufsichtsbehörde zur Ansicht gelangen, dass keine bauplanungsrechtlichen Versagungsgründe für das gemeindliche Einvernehmen vorliegen, wird dieses, sofern es nicht erteilt wurde, ersetzt.

Diskutiert wird in der Folge die Möglichkeit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans, der durch einige wenige Festsetzungen steuernd auf die weitere Gebietsentwicklung einwirken könnte.

#### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat für das fragliche Gebiet einen Bebauungsplan zu erlassen und darin die Gebietsstruktur festzulegen.

#### **Abstimmungsergebnis: 7 : 2 (angenommen)**

#### **Beschluss 2:**

Der Bauausschuss beschließt, den vorliegenden Antrag bis nach der Behandlung durch den Gemeinderat zurückzustellen.

#### **Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

<b>4.3</b>	Neubau eines Carports mit Hackschnitzelheizung, Fl.Nr. 668 Gemarkung Manhartshofen, Rampertshofen 6, Rieger Johann
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### **Vorhaben:**

Geplant ist die Errichtung eines unterkellerten Carports zur Unterbringung von 3 Stellplätzen sowie einer Hackschnitzelheizung mit Technikraum und Lagerraum im Untergeschoss.



### **Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor. Das Vorhaben gehört zu den sonstigen Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB.

### **Ortsgestaltungssatzung:**

Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung konnten nicht festgestellt werden. Die Einhaltung der Dachneigung und -überstände kann nicht geprüft werden, da eine genaue Bemaßung fehlt. Es kann jedoch gemäß der Darstellung von einer ortstypischen Dachform ausgegangen werden.

### **Stellplätze:**

Das Carport soll der Unterbringung von drei Stellplätzen dienen. Darüber hinaus sind gemäß Planung drei weitere offenen Stellplätze geplant, die ebenfalls von der öffentlichen Verkehrsfläche senkrecht anfahrbar sein sollen. Es entsteht ein Zufahrtsbereich mit einer Gesamtbreite von 9 m Zufahrt zum Carport + ca. 7,5 m Zufahrt zu den Senkrechtparkern (genaue Bemaßung der Senkrechtparker fehlt).

Folgende Abweichungen von der Stellplatz- und Garagensatzung konnten festgestellt werden:

- § 5 Abs. 3 Stellplatz- und Garagensatzung – Offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche ist gemäß Eingabeplanung nicht vorgesehen.
- § 5 Abs. 5 Stellplatz- und Garagensatzung – vor Garagen ist ein Stauraum von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche ist gemäß Eingabeplanung nicht vorgesehen.

**Hinweis:** Betroffen ist bei Erteilung der vorangegangenen Abweichung ebenso § 2 Abs. 1 Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV): Abweichungen können nur gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Der Bauausschuss hat die Erteilung der Abweichung sorgfältig abzuwägen.

- § 5 Abs. 7 Stellplatz- und Garagensatzung –Pro Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. (...) Zusätzlich ist die Anordnung von maximal 2 Senkrechtparkern je Baugrundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Breite von 6,00 m nicht überschreiten. Durch das Carport und die Senkrechtparker entsteht eine zweite Zufahrt, welche die maximale

Breite überschreitet. Es ist zusätzlich die Anordnung von 3 Senkrechtparkern geplant.

**Erschließung:**

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage.

**Abstandsflächen:**

Das Carport fällt unter Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO und kann ohne eigene Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung und erteilt unter der Bedingung, dass der Baukörper so verschoben wird, dass der von der Stellplatz- und Garagensatzung geforderte Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird, das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)**

**Beschluss 2:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 5 Abs. 7 Stellplatz- und Garagensatzung und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Anlage einer zweiten Zufahrt und der damit verbundenen Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite sowie zur Anordnung von 3 Senkrechtparkern.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

<b>4.4</b>	Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im DG, Fl.Nr. 861/6 Gemarkung Linden, nahe Schlickerrieder Straße, Gebhardt Stefan
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Vorgeschichte:**

Für das Bauvorhaben liegt ein genehmigter Vorbescheid vor (VB-Nr. 2022/1253, genehmigt am 17.01.23).

**Vorhaben:**

Geplant ist die Errichtung eines Einliegerhauses mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss.

**Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan sieht Flächen für die Landwirtschaft vor. Der tatsächliche Gebietscharakter ist geprägt durch Wohngebäude sowie Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe. Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid wurde ein Immissionsgutachten vorgelegt.

#### **Ortsgestaltungssatzung:**

Folgende Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung (OGS) wurden festgestellt:

- § 7 Abs. 4 OGS - Dachflächenfenster dürfen nicht übereinanderliegen und sind an einer unteren oder oberen waagrechten Begrenzungslinie anzuordnen. Die Dachfenster auf der Nordseite liegen nicht an einer waagrechten Begrenzungslinie. (Ausgenommen hiervon sind notwendige Rauchabzugsfenster und Ausstiege für den Kaminkehrer.)
- § 9 Abs. 3 OGS – Fenster und Fenstertüren sind harmonisch auf waagrechten und senkrechten Fluchten anzuordnen. Ein Fenster auf der Nordseite ist nicht auf einer waagrechten Flucht mit den anderen Fenstern.

§ 11 Abs. 1 OGS – Wintergärten und sonstige untergeordnete, erdgeschossige Anbauten sind nur im Erdgeschoss zulässig und dürfen nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassade einnehmen. Die Eingangsüberdachung ist breiter als 1/3 der Fassadenlänge.

#### **Stellplätze:**

Für die zwei Wohneinheiten sind insgesamt vier Stellplätze nachzuweisen. Zwei Stellplätze sind in einer im Wohngebäude integrierten Garage nachgewiesen, zwei weitere sind als offene Stellplätze geplant. Die Gestaltung der Außenflächen ist in der Eingabeplanung nicht dargestellt. Eine genauere Beurteilung der Vorgaben der Stellplatz- und Garagensatzung hinsichtlich der Zufahrtsbreite oder Stauräume ist nicht möglich.

Die Vorgaben der Satzung sind bei der Errichtung einzuhalten.

#### **Erschließung:**

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Wasserversorgung. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch die Kanalisation im Trennsystem.

#### **Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen sind auf der Eingabeplanung dargestellt. Die südliche Abstandsfläche überschreitet die Grundstücksgrenze. Eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn liegt den Antragsunterlagen bei. Die östliche Abstandsfläche liegt in geringem Umfang auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Straßenmitte wird dabei nicht überschritten.

**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Bauantrag und erteilt hierzu vorbehaltlich der weiteren Beschlüsse bezüglich der Gestaltung das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

**Beschluss 2:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 9 Abs. 3 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Anordnung des Fensters auf der Nordseite abweichend von der waagrechten Flucht.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

**Beschluss 3:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 11 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der Eingangsüberdachung, die breiter als 1/3 der Fassadenlänge geplant ist.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

5.	Bauleitplanung
----	----------------

5.1	Gemeinde Egling: 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bebauungsplan Nr. 49 "Keltensraße, Gemarkung Neufahrn" im Parallelverfahren - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
-----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt:**



Der Gemeinderat der Gemeinde Egling hat in seiner Sitzung am 22.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den geplanten Bebauungsplanes Nr. 49 „Kaltenstraße, Gemarkung Neufahrn“, beschlossen. Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Die Aufstellung findet im Parallelverfahren zur geplanten Bebauungsplanverfahren statt.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Neufahrn, westlich der Kaltenstraße.

Ziel der Planung ist es, den derzeit unbeplanten Außenbereich planungsrechtlich als Mischgebiet und Wohnbaufläche zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

In der Sitzung vom 19.09.2023 hat der Gemeinderat den Entwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplanes Nr. 49 „Kaltenstraße, Gemarkung Neufahrn“ gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) bestimmt.

Folgende Unterlagen liegen vor:

- Entwurf, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.06.2023

Der Entwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplanes Nr. 49 „Keltenstraße, Gemarkung Neufahrn“ in der Fassung vom 20.06.2023 mit Begründung, Umweltbericht liegt in der Zeit vom

**28.09. – 31.10.2023**

in der Gemeinde Egling Rathausstraße 2, 82544 Egling öffentlich aus.

Zudem sind die Unterlagen im Internet unter [www.egling.de](http://www.egling.de) im oben angegebenen Zeitraum einsehbar.

Während der Auslegungsfrist können Anregungen (schriftlich oder zur Niederschrift) bei der Gemeinde Egling, Bauamt, Erdgeschoss, Rathausstraße 2, 82544 Egling vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls unter [www.egling.de](http://www.egling.de) öffentlich ausliegt.

Ansprechpartnerin in der Gemeinde Egling, Claudia Magerl, Tel. 08176 9312-18, E-Mail: [bauamt@egling.de](mailto:bauamt@egling.de)

Ansprechpartner im Planungsbüro U-Plan, Königsdorf, Uwe Feickert, Tel. 08179 925541, E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten:

Haushaltsstelle:

Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:

Mittel stehen zur Verfügung: Ja/Nein

Deckungsvorschlag:

Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:

### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bebauungsplan Nr. 49 „Keltenstraße, Gemarkung Neufahrn“ i. d. F. v. 20.06.2023 mit Begründung und Umweltbericht. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

### **Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

<b>5.2</b>	Gemeinde Egling: Bebauungsplan Nr. 49 "Keltenstraße, Gemarkung Neufahrn" - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Sachverhalt:**



Der Gemeinderat der Gemeinde Egling hat in seiner Sitzung am 22.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Keltenstraße, Gemarkung Neufahrn“ beschlossen. Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Die Aufstellung findet im Parallelverfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes statt.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Neufahrn, westlich der Keltenstraße.

Ziel der Planung ist es, den derzeit unbeplanten Außenbereich planungsrechtlich als Mischgebiet und Wohnbaufläche zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

In der Sitzung vom 19.09.2023 hat der Gemeinderat den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Keltenstraße, Gemarkung Neufahrn“ gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) bestimmt.

Folgende Unterlagen liegen vor:

- Entwurf und Begründung in der Fassung vom 20.06.2023
- Umweltbericht in der Fassung vom 20.06.2023

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Keltenstraße, Gemarkung Neufahrn“ in der Fassung vom 20.06.2023 mit Begründung und Umweltbericht liegt in der Zeit vom

**28.09. – 31.10.2023**

in der Gemeinde Egling Rathausstraße 2, 82544 Egling öffentlich aus.

Zudem sind die Unterlagen im Internet unter [www.egling.de](http://www.egling.de) im oben angegebenen Zeitraum einsehbar.

Während der Auslegungsfrist können Anregungen (schriftlich oder zur Niederschrift) bei der Gemeinde Egling, Bauamt, Erdgeschoss, Rathausstraße 2, 82544 Egling vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls unter [www.egling.de](http://www.egling.de) öffentlich ausliegt.



Sie werden gebeten, Ihre Stellungnahme bei der Gemeinde Egling, Bauamt, Rathausstraße 2, 82544 Egling (bauamt@egling.de) abzugeben. Sollte innerhalb der vorgegebenen Frist keine Stellungnahme von Ihnen eingehen, so geht die Gemeinde davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange nicht berührt werden oder erfüllt sind und nicht der weiteren Abwägung zu unterziehen sind.

Zur fachlichen Erörterung des Bebauungsplans und zur Entgegennahme von Anregungen steht Ihnen Frau Magerl zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus Egling, Rathausstraße 2, 82544 Egling zur Verfügung.

Hinweis: Die verfahrensrelevanten Unterlagen können auf der Homepage der Gemeinde Egling unter [www.egling.de](http://www.egling.de) eingesehen werden. Sollte die Darstellung als PDF-Datei für Sie nicht ausreichen und Sie eine gedruckte Plandarstellung benötigen, setzen Sie sich bitte mit der Gemeindeverwaltung in Verbindung.

Ansprechpartnerin in der Gemeinde Egling, Claudia Magerl, Tel. 08176 9312-18, E-Mail: [bauamt@egling.de](mailto:bauamt@egling.de)

Ansprechpartner im Planungsbüro U-Plan, Königsdorf, Uwe Feickert, Tel. 08179 925541, E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten:

Haushaltsstelle:

Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:

Mittel stehen zur Verfügung: Ja/Nein

Deckungsvorschlag:

Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:

#### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Entwurf des Bebauungsplan Nr. 49 „Keltenstraße, Gemarkung Neufahrn“ i. d. F. v. 20.06.2023 mit Begründung und Umweltbericht. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

#### **Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**



Der überarbeitete Planentwurf wurde vom Marktgemeinderat in der Sitzung am 18.07.2023 gebilligt. Mit diesem Entwurf findet nun das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

**vom 25.09.2023 bis 25.10.2023**

statt. Gleichzeitig besteht für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, ihre Stellungnahme bis zum 25.10.2023 abzugeben.

Die Unterlagen können unter der Adresse <https://service.holzkirchen.de/s/9QPtp9KQR9C6RZE> ab dem 25.09.2023 eingesehen werden.

Wesentliche Änderungen des Planentwurfes:

- Die bauliche Entwicklung auf den östlichen Grundstücken (vormals Bauabschnitt II) wird nicht weiterverfolgt. Vielmehr soll eine Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung langfristig ermöglicht werden. Im Bebauungsplan wird für den Bereich der Hofstelle daher ein Dorfgebiet MD festgesetzt, umgeben von Flächen für die Landwirtschaft.
- Die Darstellung des 2. Bauabschnittes, Allgemeines Wohngebiet mit ca. 90 Wohneinheiten, Tiefgarage und deren Zufahrten von der Holzstraße entfallen komplett.
- Die Verkaufsfläche des künftigen Nahversorgers wird voraussichtlich eine Größe von 800 m<sup>2</sup> überschreiten, was in einem Mischgebiet nicht mehr zulässig ist. Aus diesem Grund ändert sich die Festsetzung Mischgebiete MI 1 und MI 2 in Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit den jeweiligen Zweckbestimmungen.

Hinweis nach § 4 Abs. 2 Satz 3 und 4, § 4a Abs. 6 BauGB:

Ihre Stellungnahme sollte sich auf den von Ihnen wahrzunehmenden Aufgabenbereich beschränken; sie hat Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sollten Sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, bitten wir Sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Leitungsträger sollen aussagekräftige Planunterlagen über alle in dem Plangebiet vorhandenen und zu sichernden sowie die geplanten Leitungen

vorlegen. Nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Hötendorfer

Leitung

Ortsplanung

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten:

Haushaltsstelle:

Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:

Mittel stehen zur Verfügung: Ja/Nein

Deckungsvorschlag:

Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:

**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Entwurf des Bebauungsplan Nr. 150 „Wohnen zwischen Tölzer Straße und Baumgartnerstraße“ i. d. F. v. 21.09.2023 mit Begründung und Umweltbericht. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

6.	Sonstiges
----	-----------

**Sachverhalt:**

**1. Bebauungsplan Sondergebiet Sport Baiernrain**

MGR Ludwig Gröbmaier erkundigt sich auf Nachfrage eines Bürgers bezüglich der voraussichtlichen Dauer des Bebauungsplanverfahrens bis zu seinem Abschluss. Erster Bürgermeister Josef Hauser rechnet aufgrund von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Verfahren mit einer Dauer von mindestens einem Jahr bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans. Eine genauere Zeitdauer kann aber nicht genannt werden.

---

Josef Hauser  
Erster Bürgermeister

---

Birgitta Gruber  
Schriftführung