



## GEMEINDE IGLING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES IGLING

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 09.01.2020
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	20:12 Uhr
Ort:	Sitzungssaal der Verwaltungsgemeinschaft

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Först, Günter

### Ausschussmitglieder

Blattner, Peter  
Graf von Maldeghem, Dominique  
Heiland, Peter  
Weigl, Thomas

### Stellvertreter

Gayer, Josef  
Jetzt-Schwarz, Claudia

### Schriftführer

Piller, Patrik

### Schriftführerin

Wild, Jennifer

### sonstige Teilnehmer

Glatz, Gudrun

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 05.12.19
2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse, nachdem die Gründe für Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)
3. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Flur-Nr.: 116/34, Herbstweg 2, Gemarkung Holzhausen b. Buchloe  
Vorlage: GI/BA/041/2019
4. Gemeindegrube Igling - Änderung der Rekultivierungsplanung eines Teilabschnitts der Flur-Nr.: 931, Gemeinde Igling, Gemarkung Unterigling  
Vorlage: GI/BA/043/2019
5. Bericht des Bürgermeisters
6. Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Erster Bürgermeister Günter Först eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Igling, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Bauausschusses Igling fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 05.12.19**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 05.12.2019 wurde den Gemeinderatsmitgliedern zusammen mit den Sitzungsunterlagen zugesandt.

#### **Beschluss:**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 05.12.2019 wird vollinhaltlich genehmigt.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 5 Nein 0 Anwesend 5**

### **2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse, nachdem die Gründe für Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)**

Im nichtöffentlichen Teil der Sitzung vom 05.12.19 wurden keine Beschlüsse gefasst, deren Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

### **3. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Flur-Nr.: 116/34, Herbstweg 2, Gemarkung Holzhausen b. Buchloe**

#### **Sachverhalt:**

Es wurde ein Bauantrag für das Flurstück 116/34, Herbstweg 2, Gemarkung Holzhausen b. Buchloe, gestellt.

Das Bauvorhaben wird von keinem Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans erfasst. Somit gelten die Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Vorhaben ist zulässig 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die wesentlichen Themen dieses Bauantrags werden in drei Bereiche unterteilt.

- 1. Umnutzung des Dachgeschosses zu Wohnraum.**
- 2. Umnutzung der bestehenden Garage für ein Gewerbe, Errichtung einer Werbeanlage**
- 3. Errichtung von notwendigen Stellplätzen.**

---

#### **1. Umnutzung des Dachgeschosses zu Wohnraum.**

Beim bestehenden Gebäude handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 1. Bei einem Ausbau des Dachgeschosses wird das Gebäude zu einer Gebäudeklasse 3. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen an den Schallschutz, Brandschutz usw.

Der Antragssteller plant den Ausbau des Dachgeschosses zu einer weiteren Wohneinheit. Im Moment sind in dem bestehenden Gebäude zwei Wohnungen jeweils eine im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss, genehmigt. Der bestehende Speicher soll zu Wohnraum ausgebaut werden. Der bestehende Dachstuhl wird hierzu jedoch nicht angehoben.

Dachgeschossräume welche als Aufenthaltsraum gelten sollen, müssen gem. Art. 45 Abs. 3 BayBO eine lichte Höhe von 2,20 m über die Hälfte ihrer Nutzfläche aufweisen. Ob dies beim geplanten Dachgeschossausbau gegeben ist, kann aufgrund der vorliegenden Schnittzeichnung des Bauantrages nicht abschließend beantwortet werden. Die Beurteilung hierzu muss durch die untere Bauaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Landsberg am Lech erfolgen.

Sollte die Mindesthöhe nicht eingehalten werden, ist vom Antragssteller vorsorglich eine Abweichung nach Art. 63 BayBO beantragt worden, um dennoch eine dritte Wohneinheit im DG realisieren zu können.

Für die dritte Wohneinheit müssen gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling zwei zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.

Aus Sicht der Verwaltung spricht prinzipiell nichts gegen die Umnutzung des Dachgeschosses in Wohnraum, unter der Voraussetzung das die hierfür notwendigen rechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Insbesondere zur Umsetzung des Art. 45 Abs. 3 BayBO kann hierzu durch die Gemeinde keine Aussage getroffen werden. Die Verwaltung hat hierzu kein Prüferecht.

---

## **2. Umnutzung der bestehenden Garage für ein Gewerbe, Errichtung einer Werbeanlage**

Der Antragssteller hat den An- und Verkauf von Kraftfahrzeugen im Herbstweg 2, Gemarkung Holzhausen b. Buchloe, zur Gewerbeausübung angemeldet.

Für die bestehende Garage wird nunmehr eine Nutzungsänderung für die Aufbereitung der Gebrauchtwagen beantragt.

Dem Bauantrag liegt eine Betriebsbeschreibung bei, wonach in der Garage nur Innenreinigungen mit Staubsauger, Wischlappen und diversen Pflegemitteln durchgeführt werden sollen. Eine Reparatur von Fahrzeugen findet nach Angabe des Antragstellers in der Garage nicht statt. Für die Vermeidung von schädlichen Geräuschen soll das Tor bei der Reinigung geschlossen werden. Ebenfalls wurde mit dem Antragssteller darüber gesprochen ob umweltgefährdende Mittel eingesetzt werden für welche eine Abscheideranlage nötig wäre. Der Bauherr hat dies bei einem persönlichen Gespräch in der Verwaltung verneint.

Zusätzlich möchte der Vorhabensträger an der östlichen Garagenaußenwand eine Werbeanlage mit der Größe von ca. 1,75m<sup>2</sup> anbringen.

Vom Planungsbüro des Bauherrn wurden verschiedene Bilder über den Istzustand der vorhandenen Garage übersandt. Hierauf ist ersichtlich, wie die Garage umgebaut bzw. umgenutzt wird.

Für das Quartier indem sich das Grundstück Herbstweg 2 befindet, ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Igling ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen diese vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, worunter der Handel mit Kraftfahrzeugen nicht fällt. Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Ob hierunter der vorgesehene Kraftfahrzeughandel mit angebundener Autoinnenpflege fällt ist zu prüfen. Ist das Vorhaben generell geeignet, das Wohnen in einem allgemeinen Wohngebiet zu stören. Hierbei ist u.a. entscheidend die Art und Weise der Betriebsvorgänge, der vorhabenbedingte An- und Abfahrtsverkehr, sowie die Dauer dieser Auswirkungen und ihre Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten. Störende optische Auswirkungen (wie beispielsweise eine Vielzahl von für längere Zeit abgestellt Fahrzeuge auf dem Grundstück, grelle Werbeanlagen etc.) können nach der Rechtsprechung bei der Beurteilung ebenfalls berücksichtigt werden.

Nicht zuletzt ist bei der Prüfung zu berücksichtigen ob es ähnlich gelagerte Fälle in allgemeinen

Wohngebieten in Holzhausen gibt.

---

### **3. Errichtung von notwendigen Stellplätzen.**

Für die geplanten Nutzungsänderungen – Wohneinheit im Dachgeschoss / Umnutzung der Garage, werden nach der gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling insgesamt 10 Stellplätze notwendig. (2 Stellplätze für vorhandene Wohneinheit / siehe Genehmigung vom 23.08.1972, 6 Stellplätze für den An- und Verkauf von Kraftfahrzeugen / 2 Stellplätze für die zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoss).

Der Antragssteller hat in den vorliegenden Planunterlagen die 10 Stellplätze nachgewiesen. In der Baugenehmigung aus dem Jahr 1972 waren 2 Stellplätze in der vorhandenen Garage nachgewiesen. Da diese zu einer Gewerbeeinheit umgenutzt wird, entfallen somit diese Stellplätze. Daher ist abweichend vom eingereichten Stellplatznachweis (1 Stellplatz in der Garage) nunmehr ein Stellplatz zuwenig nachgewiesen. Auch die im nördlichen Grundstücksbereich befindlichen Stellplätze sind aus Sicht der Verwaltung nicht ohne Rangieren und mehrmaliges Vor- und Zurückfahren zu benutzen. Hierdurch wird sicherlich ein erhöhtes Fahrzeugbewegungsaufkommen erzeugt, was bislang so nicht in diesem Wohngebiet vorlag.

Nach einer ausführlichen Beratung, wird das Bauvorhaben hinsichtlich der Umnutzung der bestehenden Garage für ein Gewerbe und der Errichtung von Stellplätzen kritisch gesehen, da es sich hier um ein reines Wohngebiet handelt.

#### **Beschluss:**

##### Umnutzung des Dachgeschosses zu Wohnraum.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Umnutzung des Dachgeschosses in einen Wohnraum auf dem Flurstück 116/34, Gemarkung Holzhausen b. Buchloe, Herbstweg 2, wird unter der Auflage erteilt, dass eine Prüfung durch das LRA LL die Zulässigkeit nach Art. 45 Abs. 1 i.V.m. Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BayBO (siehe hierzu auch Antrag auf Baugenehmigung) für die im Dachgeschoss geplanten Aufenthaltsräume ergibt.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 5 Nein 0 Anwesend 5**

---

#### **Beschluss:**

##### Umnutzung der bestehenden Garage für ein Gewerbe, Errichtung einer Werbeanlage sowie Errichtung von Stellplätzen.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Umnutzung der bestehenden Garage für ein Gewerbe, Errichtung einer Werbeanlage sowie Errichtung von Stellplätzen auf dem Flurstück 116/34, Gemarkung Holzhausen b. Buchloe, Herbstweg 2, wird aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um ein reines Wohngebiet handelt, nicht erteilt.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 5 Nein 0 Anwesend 5**

---

#### **4. Gemeindegroble Igling - Änderung der Rekultivierungsplanung eines Teilabschnitts der Flur-Nr.: 931, Gemeinde Igling, Gemarkung Unterigling**

#### **Sachverhalt:**

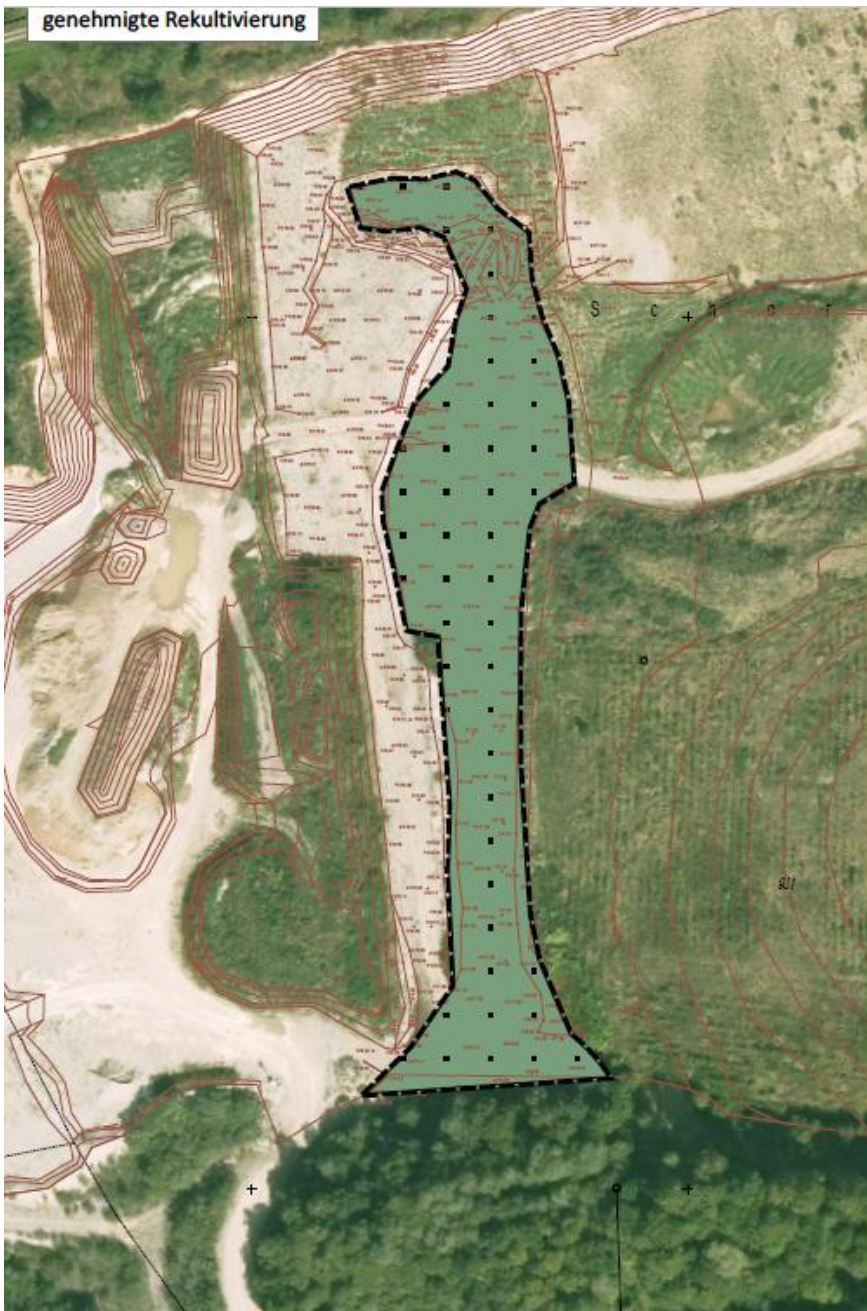
Die Gemeinde Igling betreibt auf der Flur-Nr.: 931 und 935, Gemarkung Unterigling, einen

Tagebau zur Gewinnung von Kies. Die Kiesentnahme sowie die ordnungsgemäße Verfüllung erfolgt durch den Unternehmensträger RESULT-Recycling GmbH & Co. KG.

Die zum Zeitpunkt der letzten Abbau- und Verfüllgenehmigung bereits zu Tief liegende Abbaubereiche auf der Flur-Nr.: 931 sollten gem. dem Verfüllplan vom 30.09.2013 mit dem durch das Abbauvorhaben anfallenden lagersätteneigenen Abraum sowie mit unverwertbaren Lagerstättenanteilen aufgefüllt werden. Ein Großteil der zu Tief liegenden Bereiche im östlichen Teil wurde bereits ordnungsgemäß verfüllt. Eine grundwasserüberdeckende Schicht von mindestens 2m wurde wiederhergestellt. Der westliche Teil der Verfüllbereiche wurde aufgrund mangelnden geeigneten Z 0-Materials bisher nicht verfüllt. In Abstimmung mit der Gemeinde Igling sowie diversen Stellen des Landratsamtes Landsberg am Lech wurde sich einvernehmlich darauf verständigt, diese Bereiche nicht zu verfüllen und als Entwicklungsziel der Folgenutzung eine natürliche Sukzession also die natürliche Rückkehr der für den Standort typischen Pflanzen-, Tier- und Pilzgesellschaften wieder zuzulassen. Der Kiesabbau ist bis zum 31.12.2027 befristet. Die Rekultivierung hat abschnittsweise gem. der Planung zu erfolgen ist spätestens bis zum 31.12.2032 abzuschließen.



Abb. 1 – Gegenständlicher Tekturbereich auf der Flur-Nr.: 931,



LEGENDE

-  Grenze Tekturbereich
-  Laubmischwald
-  Höhenlinien
-  Vermessungspunkte
-  Flurgrenzen / Flurnummer

LEGENDE

-  Grenze Tekturbereich
-  Sukzessionsfläche
-  Höhenlinien

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag Änderung der Rekultivierungsplanung eines Teilabschnitts der Flur-Nr.: 931, Gemeinde Igling, Gemarkung Unterigling, wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 5 Nein 0 Anwesend 5**

## **5. Bericht des Bürgermeisters**

### **Haushaltsberatung**

Bürgermeister Först bittet Wünsche und Vorschläge für die bevorstehende Haushaltsberatung zeitnah einzureichen.

### **Jugendversammlung Holzhausen**

Im Jugendraum im Dorfgemeinschaftshaus Holzhausen findet am Donnerstag, 16.01.20 um 19:15 Uhr eine Jugendversammlung statt. Die Einladungen wurden heute verteilt.

### **Verkehrsrechtliche Anordnungen**

Für die beiden Eisenbahnbrücken im Großkitzighofer Weg und Brandholzweg wurde für die Herstellung des Berührungsschutzes eine verkehrsrechtliche Anordnung für eine halbseitige Sperrung der Straßen im Zeitraum vom 13.01. bis 02.02.2020 eingereicht.

### **Ausbreitung der afrikanischen Schweinepest**

Bürgermeister Först berichtet über ein Schreiben des Landratsamtes Landsberg, in dem auf die Ausbreitung der afrikanischen Schweinepest und auf mögliche Vorbeugungsmaßnahmen hingewiesen wird.

## **6. Verschiedenes, Wünsche und Anträge**

### **Hinweisschild Parkplätze Bäckerei**

Bauausschussmitglied Peter Heiland empfiehlt, die Bäckerei Müller in der Unteriglinger Straße aufzufordern, ein Hinweisschild anzubringen, dass sich im Hinterhof weitere Parkmöglichkeiten befinden.

Die Verwaltung wird diesbezüglich ein Schreiben aufsetzen.

Gemeinderatsmitglied Josef Gayer teilt als Eigentümer der benachbarten Metzgerei mit, dass er auch für die Stellplätze der Metzgerei zeitnah Schilder mit dem Hinweis auf Kurzzeitparkplätze anbringen wird.

### **Wildverbiss / Bisschäden**

Herr Gayer teilt außerdem mit, dass es trotz des aufgestellten Zaunes immer noch starke Bisschäden an den Pflanzen durch Wild in der Grube Nord gibt und bittet den Bürgermeister als Jagdvorsteher, um Information des Jägers.

Um 20:12 Uhr schließt Erster Bürgermeister Günter Först die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Igling.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

  
Günter Först  
Erster Bürgermeister

  
Jennifer Wild  
Schriftführung