



GEMEINDE IGLING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES IGLING

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 06.02.2025
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	20:00 Uhr
Ort:	Sitzungssaal in der Verwaltungsgemeinschaft Igling

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Först, Günter

Ausschussmitglieder

Gayer, Josef
Graf von Maldeghem, Dominique
Heiland, Peter

1. Stellvertreter

Jetzt-Schwarz, Claudia stellvertretend für Robert Schuster

Verwaltung

Piller, Patrik

sonstige Teilnehmer

Gluska, Guido

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Schuster, Robert entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.01.2025
2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse, nachdem die Gründe für Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)
3. Antrag auf Baugenehmigung: Anbau eines Kaltwintergartens und einer Terrassenüberdachung auf dem Flurstück 847/3, Oberiglinger Straße 64, Gemarkung Oberigling
Vorlage: GI/BA/186/2025
4. Antrag auf Baugenehmigung: Tekturplanung; Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, auf dem Flurstück 124/4, Kapellenstraße 7, der Gemarkung Unterigling (erneute Beteiligung)
Vorlage: GI/BA/188/2025
5. Tektur zum Genehmigungsverfahren: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, auf der Flurnummer 153/15, Schloßwiese 2, der Gemarkung Oberigling
Vorlage: GI/BA/189/2025
6. Tekturantrag: Neubau einer Betriebsanlage - Bauabschnitt 1, Fertigungshalle mit Zwischenbau, Kommissionierung und Lagerhalle, Untergeschoss/Verbindungstunnel, FINrn. 150/11, 151, 152, 153 und 154, Günter-Stemple-Straße 1, der Gemarkung Unterigling
Vorlage: GI/BA/190/2025
7. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung eines Teilbereichs des bestehenden Gebäudes, auf dem Flurstück 61, Oberiglinger Straße 25, der Gemarkung Oberigling
Vorlage: GI/BA/191/2025
8. Vergabe Obstbaumpflege Flur-Nr. 487 Gemarkung Unterigling und Flur-Nr. 2033 Gemarkung Oberigling
9. Bericht des Bürgermeisters
10. 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 16.01.2025

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 16.01.2025 wurde den Gemeinderatsmitgliedern zusammen mit den Sitzungsunterlagen zugesandt.

Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 16.01.2025 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)

Es wurden in der Sitzung vom 16.01.2025 keine Beschlüsse gefasst, deren Gründe für Geheimhaltung weggefallen sind.

3. Antrag auf Baugenehmigung: Anbau eines Kaltwintergartens und einer Terrassenüberdachung auf dem Flurstück 847/3, Oberiglinger Straße 64, Gemarkung Oberigling

Sachverhalt:

Es wurde ein Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau eines Kaltwintergartens und einer Terrassenüberdachung auf dem Flurstück 847/3, Oberiglinger Straße 64, Gemarkung Oberigling, gestellt.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und wird nach den Vorgaben des § 34 BauGB, beurteilt. Der Flächennutzungsplan weist hier MD (Mischgebiet Dorf) aus.

Geplant ist eine Terrassenüberdachung über der bereits bestehenden Terrasse (ca. 15 m²) auf der Südseite. Der geplante Kaltwintergarten (ca. 30 m²) soll auf der Westseite realisiert werden.

Beide Bauwerke weisen eine Dachneigung von 5° und eine höchste Höhe von 2,48 m bzw. 2,56 m, auf.

Stellungnahme LRA zu Wintergarten hinsichtlich Außenbereich:

Der Anbau des geplanten Wintergartens befindet sich im Außenbereich, da der Außenbereich mit der Außenwand der letzten Bebauung beginnt und somit an der bestehenden westlichen Außenwand. Der Wintergarten ist jedoch bauplanungsrechtlich zulässig, da er als akzessorischer

Bereich genehmigt werden kann oder auch nach § 35 Abs. 2 BauGB, da der Bereich des geplanten Wintergartenbaus im Flächennutzungsplan noch als MD dargestellt ist.

Anmerkung Verwaltung:

Mit Urteil vom 13.01.2021 hat das VGH München entschieden, dass am Ortsrand auch jenseits der Außenwand des letzten Wohnhauses liegende, bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile wie z. B. ein angemessener Bereich privater Hausgartennutzung als noch vom Wohnbereich geprägt angesehen werden können, sodass derartige Bereiche mit Nebenanlagen am Ortsrand nach Einzelfallbetrachtung ggf. noch dem Innenbereich zugerechnet werden können. Voraussetzung ist, dass es sich hierbei um kleinere Flächen handelt, die einer baulichen Hauptanlage ohne weiteres erkennbar zugeordnet ist.

Folgende Maße treten bei diesem Bauvorhaben auf:

Wintergarten: 7,13 m * 4,22 m
Terrassenüberdachung: 5,41 m * 2,56 m
Bestehende Wohnhaus: 9,00 m * 7,85 m

Ob das vorliegende Bauvorhaben dem Urteil des VGH München nun Rechnung trägt, ist fraglich und kritisch zu sehen. Das Größenverhältnis der Wohnhausfläche zu den geplanten Anbauten zeigt, dass es sich hier um keine kleineren Flächen handelt.

Die Erschließung ist gesichert.

Das Gremium kommt nach der Beratung zur Auffassung, dass wenn der Bauherr das vorhandene Wohnhaus abreißt und dies durch ein größeres ersetzt, dann auch der geplante Wintergarten einschließlich Terrassenüberdachung in seiner Größe vom LRA genehmigt werden würde.

Beschluss:

Das gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Kaltwintergartens und einer Terrassenüberdachung auf dem Flurstück 847/3, Oberiglinger Straße 64, Gemarkung Oberigling, wird erteilt.

Einstimmig beschlossen
Ja 5 Nein 0 Anwesend 5

4. Antrag auf Baugenehmigung: Tekturplanung; Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, auf dem Flurstück 124/4, Kapellenstraße 7, der Gemarkung Unterigling (erneute Beteiligung)

Sachverhalt:

Es wurde ein Tekturantrag für den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Flurstück 124/4, Kapellenstraße 7, der Gemarkung Unterigling eingereicht.

Der Tekturantrag wurde bereits in der Bauausschusssitzung vom 05.12.2024 behandelt.

Historie des ursprünglichen Bauvorhabens:

In der Sitzung vom 04.06.2020 wurde vom Bauausschuss das Vorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flurstück 124/4, Kapellenstraße 7, der Gemarkung Unterigling“ behandelt. Dem Bauvorhaben wurde hierbei einstimmig zugestimmt.

Mit Erstellungsdatum vom 02.09.2020 und Eingangsstempel vom 09.09.2020 gingen im

Landratsamt Landsberg am Lech geänderte Planunterlagen ein. Diese behandeln das Vorhaben „Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, Flurnummer 124/4, Kapellenstraße 7, der Gemarkung Unterigling. In den geänderten Planunterlagen wird die Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling in den Punkten der max. Zufahrtsbreite von 6 m, sowie der maximalen Anzahl der Zufahrten überschritten.

Am 25.11.2020 wurde das Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage“ genehmigt. Die mit Genehmigungsvermerk des Landratsamts versehenen Unterlagen behandeln jedoch den „Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage“. Die Unterlagen die genehmigt wurden sind geänderten Planunterlagen vom 02.09.2020. Die Gemeinde wurde zu deren Behandlung nicht erneut beteiligt. Eine Stellungnahme war der Gemeinde aus diesem Grund nicht möglich.

Die Tektur des Bauantrags beinhaltet folgende Punkte:

- Errichtung eines Balkons an der Südseite des Hauptgebäudes
- Die Garage wurde auf der Ostseite länger gebaut. Hierdurch wird die maximal zulässige Grenzbebauung von 15 m überschritten. Eine Abstandsflächenübernahme liegt dem Bauantrag bei.
- Auf der Westseite des Hauptgebäudes wurde ein Lichtgraben errichtet.

Der Tekturantrag wurde in der Bauausschusssitzung vom 05.12.2024 einstimmig abgelehnt. Die Ablehnung durch den Bauausschuss erfolgte aufgrund der Genehmigung des Landratsamts vom 25.11.2020. Diese Baugenehmigung legalisierte die Planunterlagen vom 02.09.2020, welche die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling nicht einhalten. Mangels einer erneuten Beteiligung der Gemeinde Igling konnte hierzu keine Stellungnahme abgegeben werden.

Die Gemeinde Igling wird nun mit Schreiben vom 20.01.2025 durch das Landratsamt Landsberg am Lech zur erneuten Behandlung im Gremium aufgefordert. Im Anschreiben des LRA an die Gemeinde wird auf den Bestandschutz der damals genehmigten Unterlagen eingegangen (es handelt sich hierbei um die Planung vom 02.09.2020, welche der Gemeinde nicht zur erneuten Behandlung übermittelt wurde). Aufgrund des Bestandsschutzes der Planunterlagen vom 02.09.2020 (genehmigt mit Genehmigungsvermerk vom 25.11.2020) kann eine Umplanung der Stellplatzsituation, von Seiten der Gemeinde, nicht gefordert werden. Die damals genehmigten Unterlagen wurden der Gemeinde Igling nicht zur erneuten Beratung übermittelt. Trotz Unstimmigkeiten des Bauvorhabens mit der Gargen- und Stellplatzsatzung wurde der Bauantrag vom Landratsamt genehmigt. Die Einhaltung der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling fällt gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c) BayBO in den Prüfungsumfang des Landratsamts. Des Weiteren erläutert das Landratsamt Landsberg am Lech, dass der Gemeinde Igling das Recht zugestanden hätte, gegen die erteilte Baugenehmigung innerhalb eines Jahres zu klagen. Von der Klagemöglichkeit hatte die Gemeinde Igling allerdings keinen Gebrauch gemacht.

Hierbei ist von Seiten der Verwaltung anzumerken, dass selbst in der Baugenehmigung vom 25.11.2020 auf das Vorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage“ abgestellt wird. Die genehmigten Eingabepläne jedoch die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage thematisieren. Die Durchsicht aller, vom Landratsamt genehmigten Unterlagen, durch das Bauamt, kann nicht erwartet werden.

Auf die Möglichkeit der Ersetzung des Einvernehmens nach Art. 67 BayBO wird hingewiesen.

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB weiterhin zu versagen. Sollte das gemeindliche Einvernehmen daraufhin nach Art. 67 BayBO vom Landratsamt ersetzt werden, wird empfohlen gegen die Genehmigung zu klagen.

Beschluss:

Das **gemeindliche Einvernehmen** nach § 36 BauGB zum Tekturantrag für den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Flurstück 124/4, Kapellenstraße 7, der Gemarkung Unterigling **wird erteilt**.

Hinweis:

Bei Erteilung einer Baugenehmigung zu o. g. Bauvorhaben wird die Gemeinde das Einlegen von Rechtsmitteln prüfen.

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

5. Tektur zum Genehmigungsverfahren: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, auf der Flurnummer 153/15, Schloßwiese 2, der Gemarkung Oberigling

Sachverhalt:

Es wurde ein Tekturantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, auf der Flurnummer 153/15, Schloßwiese 2, der Gemarkung Oberigling, gestellt.

Das Bauvorhaben liegt im rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplan „Schloßwiese“.

Der Tekturantrag wurde bereits am 05.12.2024 im Bauausschuss der Gemeinde Igling behandelt. Die nachgeforderten Befreiungsanträge wurden vom Bauherren nachgereicht. Im Rahmen einer Klärung mit dem Landratsamt Landsberg hat sich herausgestellt, dass eine weitere Befreiung nachgefordert werden muss. Das Bauvorhaben kann ohne Eintritt einer Fiktion (vom Landratsamt wurde eine Frist bis zum 10.03.2025 gestellt) noch in der nächsten Bauausschusssitzung behandelt werden.

Hinweis:

Aus Sicht der Verwaltung sollte über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB, sowie die Erteilung der erforderlichen Befreiungen nach § 31 BauGB in der nächsten Bauausschusssitzung diskutiert werden.

Zurückgestellt

6. Tekturantrag: Neubau einer Betriebsanlage - Bauabschnitt 1, Fertigungshalle mit Zwischenbau, Kommissionierung und Lagerhalle, Untergeschoss/Verbindungstunnel, FlNr. 150/11, 151, 152, 153 und 154, Günter-Stemple-Straße 1, der Gemarkung Unterigling

Sachverhalt:

Es wurde ein Tekturantrag, für den Neubau einer Betriebsanlage – Bauabschnitt 1, Fertigungshalle mit Zwischenbau, Kommissionierung und Lagerhalle und Untergeschoss/Verbindungstunnel, auf den Flurnummern 150/11, 151, 152, 153, 154, Günter-Stemple-Straße 1, der Gemarkung Unterigling gestellt.

Der eingereichte Tekturantrag beinhaltet die Änderung der Höhenlage der Gebäude. Die neue OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) wurde von 593,40 auf 593,65 m ü. NN aufgrund der neu aufgemessenen Grundstücksgrenzen geändert.

Das Bauvorhaben liegt im rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der LL 22 – BA II“. Es ist ein Baugenehmigungsverfahren notwendig, da es sich bei dem Vorhaben um einen Sonderbau handelt und somit das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO ausgeschlossen ist.

Unter § 8.4 sind Festsetzungen über die maximal zulässige Höhe der Oberkante Rohfußboden getroffen.

Auszug B-Plan:

„8.4 Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über der maximalen Höhe der Hinterkante der Erschließungsstraße des Grundstücks liegen.“

Die maximale Höhe der Hinterkante der Erschließungsstraße liegt im vorliegenden Fall bei 593,25 über Normalnull.

Durch die geplante Oberkante Fertigfußboden von 593,65 m über Normalnull ist die Vorgabe des B-Plans eingehalten.

Weitere Änderungen ergeben sich aus dem Tekturantrag nicht.

Beschluss:

Das **gemeindliche Einvernehmen** nach § 36 BauGB zum Tekturantrag, für den Neubau einer Betriebsanlage – Bauabschnitt 1, Fertigungshalle mit Zwischenbau, Kommissionierung und Lagerhalle und Untergeschoss/Verbindungstunnel, auf den Flurnummern 150/11, 151, 152, 153, 154, Günter-Stemple-Straße 1, der Gemarkung Unterigling, **wird erteilt**.

Einstimmig beschlossen

Ja 5 Nein 0 Anwesend 5

7. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung eines Teilbereichs des bestehenden Gebäudes, auf dem Flurstück 61, Oberiglinger Straße 25, der Gemarkung Oberigling

Sachverhalt:

Es wurde ein Antrag auf Baugenehmigung, zur Nutzungsänderung eines Teilbereichs des bestehenden Gebäudes, auf dem Flurstück 61, Oberiglinger Str. 25, der Gemarkung Oberigling, gestellt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen rechtskräftigen „Innerörtlichen Bebauungsplan Oberigling“.

Inhalt der Nutzungsänderung ist die Umnutzung der ehemaligen Lagerräume und des Stalls im Erdgeschoss des südwestlichen Teils des Gebäudes zu Wohnzwecken (Hobbyraum, Wohnraum, Spielzimmer), sowie die Umnutzung des Erdgeschosses des südöstlichen Gebäudeteils von der ehemaligen Stallnutzung, zur Nutzung als Garagen und Abstellflächen.

Die Festsetzung des B-Plans sind bereits durch das Bestandsgebäude nicht eingehalten.

Beispielsweise ist die Mindestwandhöhe (Bemessungsgrundlage: Rohfußbodenoberkante mit Unterkante Sparren) von 5,50 m durch das Bestandsgebäude unterschritten.

Die Umnutzung des Bestandes im Erdgeschoss hat jedoch keine Auswirkungen auf Gebäudeeigenschaften wie Wandhöhe und dergleichen, weshalb entsprechende Befreiungen vom B-Plan nicht beantragt wurden. Dies wird insbesondere aus der Begründung zur Abweichung von den Abstandsflächen deutlich.

Auszug aus der Begründung:

„Das bestehende Gebäude gehört zum Altort und ist ein giebelständiges Gebäude nahe am öffentlichen Straßenraum. Die äußere Gebäudegeometrie wird nicht verändert, es wird lediglich die

Nutzung eines Teils des Erdgeschosses von der zuvor vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung in eine Wohnnutzung geändert.“

Hinweis:

Zudem wird eine Abweichung nach Art. 63 BayBO von Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) beantragt. Die Abstandsflächen können durch das Bestandsgebäude nicht eingehalten werden. Für die Erteilung eben genannter Abweichung ist nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO das Landratsamt Landsberg am Lech zuständig.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB darf aufgrund der beantragten Abweichung nach Art. 63 BayBO von Art. 6 BayBO nicht versagt werden.

Die Verwaltung weist zudem das Landratsamt Landsberg darauf hin, dass das Baugrundstück im Altortbereich des B-Plans liegt, weshalb für das Bauvorhaben die abweichende Bauweise gem. Festsetzung 3.1.1 (abweichende Regelung zu Abstandsflächen (Art. 6 BayBO nicht anwendbar)) anzuwenden ist.

Beschluss:

Das **gemeindliche Einvernehmen** zur Nutzungsänderung eines Teilbereichs des bestehenden Gebäudes, auf dem Flurstück 61, Oberiglinger Str. 25, der Gemarkung Oberigling, **wird erteilt.**

Einstimmig beschlossen
Ja 5 Nein 0 Anwesend 5

8. Vergabe Obstbaumpflege Flur-Nr. 487 Gemarkung Unterigling und Flur-Nr. 2033 Gemarkung Oberigling

Die Gemeinde Igling unterhält auf den Flächen Flurnummer 487, Gemarkung Unterigling sowie Flurnummer 2033 Gemarkung Oberigling Ausgleichsflächen, auf denen u.a. Obstbäume gepflanzt wurden. Diese benötigen nunmehr dringend erforderliche Pflegeschnitte. Eine Anfrage beim örtlichen Gartenbauverein verlief ergebnislos. Diese können den notwendigen Unterhalt nicht leisten.

Herr Bürgermeister Först hat hierauf entsprechende Angebote zur Obstbaumpflege über den Landschaftspflegeverband Landsberg eingeholt. Für die Fläche Flurnummer 2033, Gemarkung Oberigling fällt ein Bruttobetrag in Höhe von 2.112,25 € an. Für die Fläche Flurnummer 487, Gemarkung Unterigling fällt ein Bruttobetrag in Höhe von 1.320,90 € an. Die Arbeiten werden durch die Firma Gartenpflege Drumm, Thaining ausgeführt.

Beschluss:

Der Bauausschuss vergibt die Pflegearbeiten für die vorhandenen Obstbäume auf den gemeindlichen Ausgleichsflächen Flurnummern 487, Gemarkung Unterigling und Flurnummer 2033, Gemarkung Oberigling an die Fa. Gartenpflege Drumm, Thaing zum Gesamtpreis in Höhe von 3.433,15 €, brutto.

Einstimmig beschlossen
Ja 5 Nein 0 Anwesend 5

9. Bericht des Bürgermeisters

Erstmalige Erschließung Zeilweg

Am 12.02.2025 findet um 18.00 Uhr im Sitzungssaal der VG Igling eine Anliegerversammlung zum geplanten Ausbau des Zeilwegs statt. Hierbei wird die Planung durch das Ing.Büro Nitsche vorgestellt.

Sachstand Kita

Die Kita ist undicht. Im Bereich einer bereits erfolgten Reparatur, dringt zwischenzeitlich Wasser bei Regenfällen ein.

Der eingebaute Spielsand im Außenbereich ist nicht bespielbar. Dieser ist extrem lehmhaltig. Eine Beprobung ergab zudem, dass die Schwebeteilchen bei 31 % liegen, lt. SpielsandVO muss jedoch ein Grenzwert von 10 % eingehalten werden. Am 05.02.2025 erfolgte hierzu ein Vororttermin mit dem Sandlieferanten. Dieser wird eine Sickerprobe durchführen. Ergibt sich hierbei, dass das Wasser zwar versickert jedoch nicht abfließt, liegt das Problem am verbauten Untergrund. Dann ergibt sich keine Haftung über den gelieferten Spielsand, bzw. ist hier ein Austausch nicht notwendig, so die Meinung der Firma Berchtold.

Herr Heiland verweist auf das ausgeschriebene LV. Der hierin angeführte Sand in der definierten Qualität muss auch geliefert worden sein. Sollte dies nicht der Fall sein, soll auf Austausch des Spielsandes bestanden werden.

10. Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Unter diesem Tagespunkt wurden keine Redebeiträge angezeigt.

Um 20:00 Uhr schließt Erster Bürgermeister Günter Först die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Igling.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Günter Först
Erster Bürgermeister

Patrik Piller
Schriftführung