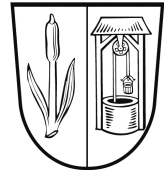


Gemeinde

Karlsfeld



**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 8

**Sitzung am:** Mittwoch, 24. September 2025

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:08 Uhr

**Anwesend/**  
**Abwesend:** siehe Anwesenheitsliste

**Status:** Öffentliche Sitzung  
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 16.07.2025
2. Anfrage zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher auf den Grundstücken der Fl.Nrn. 579 und 580
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Reifenlagers an ein bestehendes Reifencenter auf dem Grundstück Fl.Nr. 765/30 der Gemarkung Karlsfeld, Gaußstraße 1
4. Antrag auf Vorbescheid für den Teilabbruch und Ergänzung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1023/7, Wehrstaudenstraße 55
5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Legehennenstalles mit Eiersortieranlage, Kotlager, Futtersilos und Zaunanlage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 385/2, 391/2 und 390/2 der Gemarkung Karlsfeld, Reschenbachstraße 100  
- Erneute Beratung
6. Bekanntgaben und Anfragen

**Anwesende:**

Name	Vertreter für
Herr Christian Bieberle Herr Marco Brandstetter (anwesend ab 18:04 Uhr, TOP 2)	
Frau Beate Full Herr Michael Gold	Herr Franz Trinkl
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres Herr Stefan Handl Herr Hans Hirth Herr Thomas Kirmse Herr Peter Neumann Herr Paul-Philipp Offenbeck	Herr Stefan Kolbe
Frau Janine Rößler-Huras Herr Christian Sedlmair Herr Andreas Wagner	Herr Bernd Wanka

**Entschuldigte:**

Name
Herr Stefan Kolbe Herr Franz Trinkl Herr Bernd Wanka

**Unentschuldigte:**

Name
-

**Verwaltung:**

Frau Simone Hotzan  
Frau Jasmin Heeg

**Schriftführerin:**

Frau Daniela Demus

Der 2. Bürgermeister eröffnet die Sitzung, stellt sowohl die form- und fristgerechte Ladung als auch die Beschlussfähigkeit fest.

**Bau- und Werkausschuss**  
**24. September 2025**  
**Nr. 85/2025**  
**Status: öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 16.07.2025**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 16.07.2025 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

Herr Brandstetter ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**24. September 2025**  
**Nr. 86/2025**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

### **Anfrage zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher auf den Grundstücken der Fl.Nrn. 579 und 580**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt auf den Grundstücken Fl.Nrn. 579 und 580 am Hadingerweg eine Freiflächenphotovoltaikanlage mit Batteriespeicher und Umspannwerk zu errichten.

Geplant ist die Freiflächenphotovoltaikanlage mit folgendem Umfang:

- Freiflächenphotovoltaikanlage ca. 60.000 m<sup>2</sup>
- Batteriepark ca. 4.000 m<sup>2</sup>
- Umspannwerk ca. 1000 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche ca. 12.000 m<sup>2</sup>

Für den Betrieb der Anlage beabsichtigt der Antragsteller eine eigene Gesellschaft (GmbH & Co. KG) mit Sitz im Gemeindegebiet Karlsfeld zu gründen. Hierfür ist laut Antragsteller die Zulassung eines Büroraumes (Bürocontainer) auf dem Gelände der Freiflächenphotovoltaikanlage notwendig.

Der Antragsteller wurde in einem persönlichen Gespräch mit der Verwaltung auf die Möglichkeit einer Beteiligung der Kommune an der erzeugten Strommenge gemäß § 6 EEG hingewiesen. Eine Bereitschaft hierfür wurde vom Antragsteller signalisiert.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die beantragte Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Grundstücke werden derzeit als Ackerfläche genutzt.

Die beiden Grundstücke liegen nicht in Ausschlussflächen nach der Karte 1 zum Standortkonzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen.

Sie liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sowie im Regionalen Grünzug (Karte 2 zum Standortkonzept).

Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet ergibt sich daraus, dass das Gemeindegebiet im Naturraum „Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos“ liegt. Im Westen (hier liegen die Flächen), ragte das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Südliches Dachauer Moos“ in das Gemeindegebiet hinein. Daraus ergeben sich folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen:

- Wiederherstellung feuchter Auen und Niedermoor-Standorte
- Erhaltung und Entwicklung kleinräumiger Landschaftsstrukturen
- Sicherung der naturbezogenen Erholungs- und der klimatischen Funktion
- auf geeigneten Standorten Neuanlage von Wald

Regionale Grünzüge dienen:

- der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches

- der Gliederung der Siedlungsräume
- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Die Regionalen Grünzüge dürfen die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die oben genannten jeweiligen Funktionen nicht entgegenstehen.

Die Grundstücke liegen im Bereich der eingeschränkt geeigneten Standorte nach dem Standortkonzept für PV-Freiflächenanlagen der Gemeinde Karlsfeld. Dies bedeutet, dass Standorte bevorzugt werden sollten, die den vorbelasteten Bereichen zugeordnet werden (in der Karte 3 blau gekennzeichnet). Es ist zu klären, dass keine überörtlichen Zielvorgaben (Schutzzweck in den Landschaftsschutzgebieten, Ziele des Regionalplans oder der Regionale Grünzug) entgegenstehen und dass keine besonders geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Dem Antragsteller stehen keine anderen Flächen zur Verfügung.

Auf Basis der Standortuntersuchungen (Karte 1-3) ist es dem Gemeinderat möglich fundierte Entscheidungen zu treffen und die Errichtung von Freiflächen PV-Anlagen an geeigneten Standorten zu schaffen oder auf ungeeigneten Standorten abzulehnen. Es ist grundsätzlich vorab zu prüfen, ob wirtschaftliche oder artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen. Im vorliegenden Fall wird bei formaler Antragstellung und im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Untersuchung vom Antragsteller notwendig sein.

Darüber hinaus wird ein Blendgutachten, eine Immissionsschutzrechtliche Untersuchung sowie ein Umweltbericht im weiteren Verfahren notwendig sein.

Die beiden Grundstücke liegen bauplanungsrechtlich im Außenbereich, eine Freiflächenphotovoltaikanlage stellt kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach §35 BauGB dar.

Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie ein Bebauungsplan notwendig. Hier bietet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan an.

Es obliegt in jedem Einzelfall der Kommune ein entsprechendes Verfahren einzuleiten oder nicht. Bei Aufstellung der erforderlichen Bauleitpläne sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen.

Der Antragsteller erklärt sich bereit, die Kosten des Bauleitplanverfahrens zu übernehmen.

Für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist seitens des Antragstellers ein formaler Antrag mit den abgestimmten Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Werkausschuss stellt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in Aussicht.

Im zu erstellenden Umweltbericht ist insbesondere auf die Gestaltung der Grün- und Ausgleichsflächen vor Ort und die Auswirkungen auf den regionalen Grünzug einzugehen

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2

EAPL-Nr.: 6102.2; 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**24. September 2025**  
**Nr. 87/2025**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Reifenlagers an ein bestehendes Reifencenter auf dem Grundstück Fl.Nr. 765/30 der Gemarkung Karlsfeld, Gaußstraße 1**

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 "Gewerbegebiet V zwischen Bajuwarenstraße und Würmkanal". Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein "Gewerbegebiet" GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist bebaut. Der Bestand soll durch ein Reifenlager (E, 8,00 m auf 10,00 m, Wand- / Firsthöhe 3,60 m / 4,30 m, Flachdach 5°) ergänzt werden.

Auf dem Grundstück werden oberirdisch 8 offene Stellplätze nachgewiesen.

### **Bauplanungsrecht**

Folgende Festsetzung des Bebauungsplans wird nicht eingehalten:

- Vorlage eines schallschutztechnischen Gutachtens.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Bebauungsplan wird erteilt, soweit seitens der Immissionsschutzbehörde darauf verzichtet wird.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die vorhandene Schallbelastung auf Grund des Vorhabens nicht verändert, ggf. sich sogar verringert.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Stellplatzsatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

### **Erschließung**

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Reifenlagers wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Bebauungsplan - Vorlage eines schallschutztechnischen Gutachtens - wird erteilt, soweit seitens der Immissionsschutzbehörde darauf verzichtet wird.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**24. September 2025**  
**Nr. 88/2025**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

#### **Antrag auf Vorbescheid für den Teilabbruch und Ergänzung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1023/7, Wehrstaudenstraße 55**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück liegt im Bereich eines faktischen Überschwemmungsgebiets.

Der Bau- und Werkausschuss hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2024 (Nr. 96/2024) mit einem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienhauses befasst und das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt. U.a. war die max. zulässige überbaute Fläche = Grundfläche (GR) überschritten.

Nach entsprechender Umplanung wurde im Frühjahr 2025 für das Vorhaben eine Baugenehmigung grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Auf Grund eines Eigentümerwechsels wird nun ein weiterer Bebauungsvorschlag in 2 Varianten vorgelegt.

Das Grundstück ist bebaut. Der rückwärtige Bestand soll abgebrochen und neu an das Vordergebäude (E + D, Grundfläche 7,50 m auf 8,00 m, Wand- / Firsthöhe ~ 4,04 m / 9,10 m, Satteldach ~ 52°) angebaut werden:

#### **Variante 1:**

Neubau (E + D, Grundfläche 7,20 m auf 10,00 m, Wand- / Firsthöhe ~ 4,04 m / 9,10 m, Satteldach ~55°) mit Zwischenbau (E, Grundfläche 3,00 m auf ~ 11,37 m, Wandhöhe ~ 3,50 m, Flachdach; Hauptnutzung) an der Grundstücksgrenze; Abstand zwischen Neubau und Bestand 6,98 m.

#### **Variante 2:**

Neubau (E + D, Grundfläche 7,20 m auf **13,00 m**, Wand- / Firsthöhe ~ 4,04 m / 8,89 m, Satteldach ~55°) mit Zwischenbau (E, Grundfläche 3,00 m auf ~ 11,37 m, Wandhöhe ~ 3,50 m, Flachdach; **Nebenanlage**) an der Grundstücksgrenze; Abstand zwischen Neubau und Bestand 6,98 m

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Ist das Grundstück Fl.Nr. 1021/6 (Nr. 59+59a) als Bezugsobjekt zulässig?

Der Baukörper auf dem Grundstück Fl.Nr. 1021/6 kann als Bezugsfall herangezogen werden.

2. Ist das Grundstück 1029/2 (Nr. 45+45r) als Bezugsobjekt zulässig?

Der Baukörper auf dem Grundstück Fl.Nr. 1029/2 kann als Bezugsfall herangezogen werden.

3. Ist die Baukörperanordnung bzgl. Grundfläche und Höhenentwicklung in Variante 1 in der Form zulässig und damit genehmigungsfähig?

Die Variante 1 ist hinsichtlich der Baukörperanordnung, der Grundfläche, der überbaubaren Fläche (faktische Baugrenzen) und der Höhenentwicklung zulässig und bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen i.V.m. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung wohl auch genehmigungsfähig.

Hinweis:

0,4 H kann gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung nur an 1 Seite bis max. 16 m nachgewiesen werden.

4. Ist die Baukörperanordnung bzgl. Grundfläche und Höhenentwicklung in Variante 2 in der Form zulässig und damit genehmigungsfähig?

Die Variante 2 wäre zwar hinsichtlich der jeweiligen Grundfläche, der überbaubaren Fläche (faktische Baugrenzen) und der Höhenentwicklung zulässig aber nicht genehmigungsfähig, da die grenzständige Nebenanlage eine Länge von mehr als 9,00 m aufweist und die gesetzlichen Abstandsflächen i.V.m. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nicht eingehalten werden können.

5. Ist das Gebäude auf der Fl.Nr. 1028/2 (Nr. 52+54) als Bezugsobjekt zulässig? Es liegt unmittelbar in der Straßenflucht und ist gut sichtbar. Der direkte Nachbar (Nr. 48+50) ist in ähnlicher Grundfläche und Höhe ausgeführt.

Der westliche Bereich der Wehrstaudenstraße ist einheitlich mit E+D-Bauweise geprägt, so dass die Baukörper auf dem Grundstück Fl.Nr. 1028/2 keine Bezugsfälle darstellen. Dies wurde bereits im Zusammenhang mit einem anderen Bauvorhaben in der Nachbarschaft vor einiger Zeit durch das Verwaltungsgericht München bestätigt.

### Örtliche Bauvorschriften

Stellplatzsatzung:

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

### Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert.

Auflage:

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist spätestens zum Antrag auf Baugenehmigung als gesichert nachzuweisen (durch Bauherrenklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung und/oder wasserrechtliche Genehmigung).

Hinweise:

- Die Wand- und Firsthöhen des Bestands sind zu überprüfen. Lt. Bauakte weist der Bestand eine Wandhöhe von ca. 3,80 m und eine Firsthöhe von 8,89 m auf.

## **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für den Teilabbruch und Ergänzung eines Doppelhauses wird für Variante 1 mit nachstehender Maßgabe grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für den Teilabbruch und Ergänzung eines Doppelhauses wird für Variante 2 **nicht** in Aussicht gestellt.

1. Der Baukörper auf dem Grundstück Fl.Nr. 1021/6 kann als Bezugsfall herangezogen werden.
2. Der Baukörper auf dem Grundstück Fl.Nr. 1029/2 kann als Bezugsfall herangezogen werden.
3. Die Variante 1 ist hinsichtlich der Baukörperanordnung, der Grundfläche, der überbaubaren Fläche (faktische Baugrenzen) und der Höhenentwicklung zulässig und bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen i.V.m. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung wohl auch genehmigungsfähig.  
Hinweis:  
0,4 H kann gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung nur an 1 Seite bis max. 16 m nachgewiesen werden.
4. Die Variante 2 wäre zwar hinsichtlich der jeweiligen Grundfläche, der überbaubaren Fläche (faktische Baugrenzen) und der Höhenentwicklung zulässig aber nicht genehmigungsfähig, da die grenzständige Nebenanlage eine Länge von mehr als 9,00 m aufweist und die gesetzlichen Abstandsflächen i.V.m. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nicht eingehalten werden können.
5. Der westliche Bereich der Wehrstaudenstraße ist einheitlich mit E+D-Bauweise geprägt, so dass die Baukörper auf dem Grundstück Fl.Nr. 1028/2 keine Bezugsfälle darstellen. Dies wurde bereits im Zusammenhang mit einem anderen Bauvorhaben in der Nachbarschaft vor einiger Zeit durch das Verwaltungsgericht München bestätigt.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen und Stellplatzsatzung – sind einzuhalten.

### **Auflage:**

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist spätestens zum Antrag auf Baugenehmigung als gesichert nachzuweisen (durch Bauherrenenerklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung und/oder wasserrechtliche Genehmigung).

### **Hinweise:**

- Die Wand- und Firsthöhen des Bestands sind zu überprüfen. Lt. Bauakte weist der Bestand eine Wandhöhe von ca. 3,80 m und eine Firsthöhe von 8,89 m auf.

## **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**24. September 2025**  
**Nr. 89/2025**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Legehennenstalles mit Eiersortieranlage, Kotlager, Futtersilos und Zaunanlage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 385/2, 391/2 und 390/2 der Gemarkung Karlsfeld, Reschenbachstraße 100**  
**- Erneute Beratung**

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist der Vorhabensbereich als Grünfläche (> Legehennenstall) dargestellt sowie als „*Fläche mit besonderer Bedeutung und Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die primär unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu entwickeln sind, Potential für Ausgleichsflächen und –maßnahmen*“ und als „*Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen*“. Im Weiteren nord- sowie ostseitig entlang der Würm „*Gehölzstrukturen (Ufergehölze, Hecke, Gebüsch, Feldgehölz) bestehend*“ (> Auslaufläche).

Auf dem Grundstück befindet sich darüber hinaus ein amtlich kartiertes sowie gesetzlich geschütztes Biotop B 185-3 mit Vorschlag als „*geschützter Landschaftsbestandteil*“.

**Mit Schreiben vom 22.05.2025 wurde seitens des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck (AELF-FF) festgestellt, dass es sich nun doch um einen landwirtschaftlichen Betrieb nach dem BauGB (> § 35 Abs. 1) handelt.**

Das Grundstück liegt im Bereich eines faktischen Überschwemmungsgebiets.

Das Grundstück ist unbebaut. Es werden aber derzeit im Nebenerwerb 1.000 Legehennen in 2 Mobilställen gehalten. Der Absatz der Eier geschieht durch Selbstvermarktung und Abnahme durch einen Supermarkt und einen externen Hofladen.

**Das Vorhaben wurde in den öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzungen am 11.12.2024 (Nr. 117/2024) sowie nach Umplanung (Situierung des Baukörpers und Umfang der Maßnahme) am 07.05.2025 (Nr. 44/2025) behandelt. Das Einvernehmen wurde jeweils u.a. auf Grund des Widerspruchs zur Darstellung im Flächennutzungsplan einstimmig nicht erteilt.**

**Im Nachgang wurde auch nochmals die Auslaufläche im Bereich des Fließgewässers abgerückt.**

**Die Gemeinde wurde mit Schreiben vom 07.07.2025 durch das Landratsamt Dachau aufgefordert, den Sachverhalt neu zu bewerten und ihre negative Stellungnahme zu überdenken.**

Folgende bauliche Anlagen sollen errichtet werden:

- Legehennenstall (1 x 1600 Legehennen) mit Wintergarten an 24,00 m auf 9,50 m, Wand- / Firsthöhe 4,61 m / 6,80 m, Satteldach ~16° Dachneigung > keine neuen Angaben) und
- 1 eingefriedeter Auslaufbereich mit 6.504 m<sup>2</sup> Fläche (Zaunhöhe 1,80 m) südlich im Anschluss an den Legehennenstall.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

- Es wird um Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit gebeten.

- Es wird um Klärung hinsichtlich Emissionen, Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung gebeten.
- Es wird um Klärung hinsichtlich Hochwasser bei HQ 100 gebeten.

### Bauplanungsrecht

**Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient (...).**

**Nach rechtlicher Würdigung durch den Rechtsanwalt der Gemeinde stehen diesem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegen.**

**Auf die beiliegende Stellungnahme wird verwiesen.**

### Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die Abstandsflächen wurden im Plan nicht dargestellt. Diese sind aber grundsätzlich entsprechend der Satzung nachzuweisen bzw. einzuhalten.

### Erschließung

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert. Der Bauherr hat auf eigene Kosten einen Löschbrunnen zu errichten.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch eine Kleinkläranlage gesichert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist jedoch spätestens mit dem Bauantrag nachzuweisen (Bauherrenerklärung / wasserrechtliche Genehmigung).

Die Fragestellungen zum Immissionsschutz sowie Hochwasser liegen in der Zuständigkeit der jeweiligen Fachstellen am Landratsamt Dachau.

**Diese wurden zwischenzeitlich positiv beurteilt.**

Hinweis:

- Im Süden ist ggf. eine Abstandsflächenübernahme erforderlich.
- Es wurde zwar ein neuer Lageplan eingereicht, die Planzeichnung zu den Schnitten wurde aber nicht aktualisiert – dies wäre noch nachzuholen.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Legehennenstalles und Zaunanlage wird erteilt.

Die Abstandsflächensatzung ist einzuhalten.

Auflage:

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist spätestens mit dem Bauantrag nachzuweisen (Bauherrenerklärung / wasserrechtliche Genehmigung).

Hinweis:

- Im Süden ist ggf. eine Abstandsflächenübernahme erforderlich.

- Es wurde zwar ein neuer Lageplan eingereicht, die Planzeichnung zu den Schnitten wurde aber nicht aktualisiert – dies wäre noch nachzuholen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**24. September 2025**  
**Nr. 90/2025**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Bekanntgaben und Anfragen**

Es werden keine Bekanntgaben und Anfragen behandelt.

Bau- und Verkaufsschusssitzung  
am 24.09.2025

Demus  
Schriftführerin

Handl  
2. Bürgermeister