

Tagesordnung

TOP Thema

1. Genehmigung der Niederschrift vom 11.03.2019
2. Baugesuche
 - 2.1. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage (BK 2), 1. Tektur auf den Grundstücken Fl.Nr. 1995/5 und 1996/10, Münchner Str. 2, Neufinsing
 - 2.2. Bau eines WPC Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2706/13, Walter-Sedlmayer-Straße 2, Eicherloh
 - 2.3. Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 216, Heckenweg, Finsing
 - 2.4. Einbau von Büroflächen (Erweiterung von gewerblichen Flächen) auf dem Grundstück Fl.Nr. 2634, Habichtweg 24, Eicherloh
 - 2.5. Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 51/16, Kistlerweg 7, Finsing
 - 2.6. Errichtung einer Dachgaube und Vergrößerung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 175/4, Krebsenberg 4, Finsing
3. Anfragen, Wünsche und Informationen

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 11.03.2019**

Der Bauausschuss genehmigt das oben genannte Protokoll ohne Einwendungen.

2. **Baugesuche**

2.1. **Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage (BK 2), 1. Tektur auf den Grundstücken Fl.Nr. 1995/5 und 1996/10, Münchner Str. 2, Neufinsing**

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um eine Tektur zu der bereits genehmigten Planung, welche lediglich geringfügige Änderungen der inneren Raumaufteilung zum Gegenstand hat. Da die Tekturplanung nach Angaben des Bauherrn nochmals überarbeitet werden muss, wird empfohlen Bürgermeister Kressirer mit der Behandlung des Bauantrages (Tektur), als Angelegenheit der laufenden Verwaltung, zu bevollmächtigen

Beschluss:

Bürgermeister Kressirer wird bevollmächtigt, den Bauantrag (Tektur) als Angelegenheit der laufenden Verwaltung zu behandeln.

| |
|-----------------------------------|
| Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0 |
|-----------------------------------|

2.2. **Bau eines WPC Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2706/13, Walter-Sedlmayer-Straße 2, Eicherloh**

Bürgermeister Kressirer und Herr Kitel erläutern den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich des Parks, Eicherloh“. Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Sichtschutzzaunes mit 1,20 m Höhe auf dem bestehenden Zaunsockel mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 0,50 m. Die Errichtung von Sichtschutzzäunen ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO grundsätzlich verfahrensfrei. Allerdings entbindet die Verfahrensfreiheit nicht von der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich des Parks, Eicherloh“. Dieser stellt eine öffentlich-rechtliche Vorschrift dar. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass Einfriedungen als Holzzäune auszuführen sind und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten dürfen. Somit entspricht das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans und bedarf einer Befreiung von dessen Festsetzungen. Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt werden.

Da bereits bestehenden Einfriedungen im Baugebiet vorhanden sind, welche eine vergleichbare Höhe aufweisen, und die städtebaulichen Auswirkungen auf das Straßenbild vertretbar sind, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung vor.

Beschluss:

Der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich des Parks, Eicherloh“ wird befürwortet.

| |
|-----------------------------------|
| Anwesend 7 : Ja 6 : Nein 1 |
|-----------------------------------|

2.3. Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 216, Heckenweg, Finsing

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Eine Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding liegt den Antragsunterlagen bei.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

| |
|-----------------------------------|
| Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0 |
|-----------------------------------|

2.4. Einbau von Büroflächen (Erweiterung von gewerblichen Flächen) auf dem Grundstück Fl.Nr. 2634, Habichtweg 24, Eicherloh

Bürgermeister Kressirer und Herr Kitel erläutern den Bauantrag. Der Bauausschuss hat sich mit dem identischen Bauvorhaben bereits in seiner Sitzung am 08.10.2018 befasst. Die Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens hat sich seitdem nicht verändert.

Das Bauvorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) und sieht den Einbau von Büroflächen in eine bestehende Lagerhalle als Erweiterung von gewerblichen Flächen vor.

Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB besteht eine Teilprivilegierung für die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung geht davon aus, dass Betriebserweiterungen bis zu einem Umfang von 25% noch angemessen sind. Darüber hinausgehende Erweiterungen sind dagegen unzulässig. Auch haben die Gerichte wiederholt entschieden, dass mehrmalige Erweiterungen dann insgesamt unangemessen sind, wenn erkennbar ist, dass der Betriebsinhaber mit den wiederholten Betriebserweiterungen das Ziel verfolgt, ein Gesamtvorhaben, welches unangemessen wäre durch eine sog. „Salamitaktik“ in Teilakte aufzuspalten, um sie zeitlich gestaffelt auszuführen.

Die Lagerhalle, in welche die Büroflächen eingebaut werden sollen, wurde selbst als Erweiterung von gewerblichen Flächen im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB beantragt und genehmigt. Zunächst wurde der Antrag für den Neubau der Lagerhalle mit Beschluss des Bauausschusses vom 30.11.2015 abgelehnt, da die Betriebserweiterung im Verhältnis zu den vorhandenen Gebäuden und dem Betrieb nicht angemessen war. Daraufhin wurde die geplante Betriebserweiterung auf einen Umfang von 24,91 % reduziert und vom Bauausschuss mit Beschluss vom 11.04.2016 befürwortet. Der angemessene Umfang der Betriebserweiterung wurde somit nahezu ausgeschöpft.

Für die erneute Erweiterung des Betriebes, durch den Einbau von Büroflächen in die genehmigte Lagerhalle, findet § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB folglich keine Anwendung, da die Angemessenheit der Betriebserweiterung nicht mehr gegeben ist.

Das Bauvorhaben ist somit nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Sonstige Bauvorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Dem Bauvorhaben stehen öffentliche Belange – u. a. Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft – entgegen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

| |
|-----------------------------------|
| Anwesend 7 : Ja 6 : Nein 1 |
|-----------------------------------|

2.5. Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 51/16, Kistlerweg 7, Finsing

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Finsing-West“. Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Bebauungsplan wurden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Terrassenüberdachung ist außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geplant. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB sind gegeben.

Beschluss:

Der Bauantrag wird befürwortet. Der notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Finsing-West“.

| |
|-----------------------------------|
| Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0 |
|-----------------------------------|

2.6. Errichtung einer Dachgaube und Vergrößerung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 175/4, Krebsenberg 4, Finsing

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach § 34 BauGB.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

| |
|-----------------------------------|
| Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0 |
|-----------------------------------|

3. Anfragen, Wünsche und Informationen

Es liegen keine Anfragen, Wünsche oder Informationen vor.

1. Bürgermeister Max Kressirer beendet die öffentliche 59. Sitzung des Bauausschusses um 19:28 Uhr.

Neufinsing, den 17. April 2019

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Kressirer

Schriftführer: Patryk Kitel
