



Niederschrift

**über die öffentliche 1. Sitzung des Bauausschusses
am 25. Mai 2020 von 19:10 Uhr bis 19:27 Uhr
in der 2,5-fach Turnhalle, Neufinsinger Str. 35 in Finsing**

Der 1. Bürgermeister Max Kressirer eröffnet um 19:10 Uhr die öffentliche 1. Sitzung des Bauausschusses und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die 7 Mitglieder wurden zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß am 15.05.2020 geladen.

Gegen die Ladung werden keine Einwände erhoben. Die Tagesordnung wird einstimmig mit 7:0 Stimmen um den Tagesordnungspunkt TOP 2.8 „Errichtung eines Gartenhäuschens auf den Grundstücken Fl.Nr. 2365/5 und 2366, Brennermühlstr. 57, Brennermühle“ erweitert.

Teilnehmerverzeichnis

1. Bürgermeister

Kressirer, Max

Ausschussmitglieder

Faschinger, Bernhard
Hagn, Martin
Haßelbeck, Regina
Keimeleder, Franz
Lachmann, Jürgen
Schönhofen, Robert

Schriftführer

Kitel, Patryk

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung

TOP Thema

1. Genehmigung der Niederschrift vom 27.04.2020
2. Baugesuche
 - 2.1. Tektur zum Bauantrag 2019/48; Änd. Keller-Nutzfläche zu Wohnflächen für d. Änd. zur 3. WE, Erw. Stellplätze mit Rasensteinen u. Errichtung Sichtschutzwände mit Schiebe-Einfahrtstor auf dem Grundstück Fl.Nr. 2706/29, Großsenderstr. 1b, Eicherloh
 - 2.2. Dacherneuerung Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 2400/2, Brennermühlstr. 81, Brennermühle
 - 2.3. Neubau eines Doppelhauses (zwei Doppelhaushälften) auf den Grundstücken Fl.Nr. 1921/21 und 1921/20, Wiesenweg 8 und 8a, Neufinsing
 - 2.4. Nutzungsänderung - Einbau von Saisonarbeiterwohnungen auf den Grundstücken Fl.Nr. 2185 und 2185/6, Ismaninger Str. 89, Hinteres Finsingermoos
 - 2.5. Einbau eines Appartements und Nutzungsänderung der Personalküche in ein Samenlager auf dem Grundstück Fl.Nr. 2184, Ismaninger Str. 89, Hinteres Finsingermoos
 - 2.6. Ersatzbau einer landwirtschaftl. Maschinen- und Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 2025, gegenüber des Anwesens Seestr. 46, Neufinsing
 - 2.7. Tektur zum Bauantrag 2013/22; Anbau eines Wintergartens an ein best. Reiheneckhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 498/3, Eichenring 27 b, Neufinsing
 - 2.8. Errichtung eines Gartenhäuschens auf den Grundstücken Fl.Nr. 2365/5 und 2366, Brennermühlstr. 57, Brennermühle
3. Anfragen, Wünsche und Informationen

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 27.04.2020**

Der Bauausschuss genehmigt das oben genannte Protokoll ohne Einwendungen.

2. **Baugesuche**

2.1. **Tektur zum Bauantrag 2019/48; Änd. Keller-Nutzfläche zu Wohnflächen für d. Änd. zur 3. WE, Erw. Stellplätze mit Rasensteinen u. Errichtung Sichtschutzwände mit Schiebe-Einfahrtstor auf dem Grundstück Fl.Nr. 2706/29, Großsenderstr. 1b, Eicherloh**

Bürgermeister Kressirer erläutert den Änderungsantrag (Tektur) zum Bauantrag 2019/48. Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 04.11.2019 mit dem Bauantrag 2019/48 befasst. Das gemeindliche Einvernehmen wurde abgelehnt, da die Voraussetzungen für die Erteilung der notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB nach Auffassung des Bauausschusses nicht erfüllt sind.

Die Tektur sieht nun eine Nutzungsänderung von Kellerflächen in Wohnflächen und die Erweiterung um eine dritte Wohneinheit vor. Anstelle der ursprünglich geplanten Doppel-Carports sollen nun offene Stellplätze errichtet werden. Entlang der Grundstücksgrenze zur Finsinger Straße ist eine Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2 m inklusive Schiebe-Einfahrtstor geplant. Darüber hinaus sind Sichtschutzwände entlang der westlichen Grundstücksgrenze und entlang des Hauseingangs vorgesehen.

Bürgermeister Kressirer schildert, dass seiner Auffassung nach die Voraussetzungen für die Erteilung der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB weiterhin nicht gegeben sind. Eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Einfriedungshöhe für Einfriedungen mit 2 m Höhe, welche an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, wurden bislang nicht erteilt. Darüber hinaus sei es Planungswille der Gemeinde die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten mittelbar über den festgesetzten Bauraum für Garagen zu beschränken.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird versagt. Den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich des Parks, Eicherloh“ wird nicht zugestimmt.

Anwesend 7 : Ja 0 : Nein 7

2.2. **Dacherneuerung Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 2400/2, Brennermühlstr. 81, Brennermühle**

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Der Bauantrag sieht eine Dacherneuerung des Wohnhauses inklusive Erhöhung des Dachstuhls und Schaffung neuer Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich vor.

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 22.07.2019 mit dem Bauantrag 2019/17 befasst. Damals wurde der Einbau einer Wohnung in ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude beantragt. Bei der Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstaben a – g BauGB um ein teilprivilegiertes Bauvorhaben. Da die

Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfüllt waren, wurde die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes in Wohnnutzung genehmigt.

Durch das aktuell geplante Bauvorhaben soll das Dach des Wohngebäudes nicht nur erneuert, sondern auch angehoben werden. Dadurch entstehen Flächen im Dachgeschoss, die über die ursprüngliche Bausubstanz hinausgehen. Wäre die Dacherneuerung inklusive Dacherrhöhung im Rahmen der Nutzungsänderung 2019/17 beantragt worden, wäre das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht genehmigungsfähig gewesen.

Die Dacherneuerung des Wohnhauses inklusive Erhöhung des Dachstuhls ist als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB stehen dem Bauvorhaben entgegen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird versagt.

Anwesend 7 : Ja 0 : Nein 7

2.3. Neubau eines Doppelhauses (zwei Doppelhaushälften) auf den Grundstücken Fl.Nr. 1921/21 und 1921/20, Wiesenweg 8 und 8a, Neufinsing

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um eine Vorlage im Genehmigungsverfahren.

Beschluss:

Auf die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens wird verzichtet.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

2.4. Nutzungsänderung - Einbau von Saisonarbeiterwohnungen auf den Grundstücken Fl.Nr. 2185 und 2185/6, Ismaninger Str. 89, Hinteres Finsingermoos

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB. Ein Nachweis, dass der Privilegierungstatbestand gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben ist, liegt nicht vor. Daher ist das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird versagt.

Anwesend 7 : Ja 0 : Nein 7

2.5. Einbau eines Appartements und Nutzungsänderung der Personalküche in ein Samenlager auf dem Grundstück Fl.Nr. 2184, Ismaninger Str. 89, Hinteres Finsingermoos

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB. Ein Nachweis, dass der Privilegierungsstatbestand gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben ist, liegt nicht vor. Daher ist das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird versagt.

Anwesend 7 : Ja 0 : Nein 7

2.6. Ersatzbau einer landwirtschaftl. Maschinen- und Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 2025, gegenüber des Anwesens Seestr. 46, Neufinsing

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Im Rahmen eines Vorbescheids wurde die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens festgestellt. Ein Nachweis der Privilegierung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde damals vorgelegt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

2.7. Tektur zum Bauantrag 2013/22; Anbau eines Wintergartens an ein best. Reiheneckhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 498/3, Eichenring 27 b, Neufinsing

Bürgermeister Kressirer erläutert den Änderungsantrag (Tektur) zum Bauantrag 2013/22. Der Bauausschuss hat sich mit dem Bauantrag 2013/22 in seiner Sitzung am 03.06.2013 befasst. Das gemeindliche Einvernehmen sowie die Baugenehmigung durch das Landratsamt Erding wurde damals erteilt. Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Wintergarten-Anbaus ergibt sich aus § 30 Abs. 1 und 3 i. V. m § 34 BauGB.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

2.8. Errichtung eines Gartenhäuschens auf den Grundstücken Fl.Nr. 2365/5 und 2366, Brennermühlstr. 57, Brennermühle

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein sonstiges Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

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 1. Sitzung des Bauausschusses um 19:27 Uhr.

Neufinsing, den 5. Juni 2020	
Vorsitzender:	1. Bürgermeister Kressirer
Schriftführer:	Patryk Kitel