



Niederschrift

**über die öffentliche 52. Sitzung des Bauausschusses
am 8. Oktober 2018 von 18:15 Uhr bis 18:25 Uhr
im Sitzungssaal des Rathauses in Neufinsing**

Der 1. Bürgermeister Max Kressirer eröffnet um 18:15 Uhr die öffentliche 52. Sitzung des Bauausschusses und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die 8 Mitglieder wurden zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß am 27.09.2018 geladen.

Gegen die Ladung und die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Teilnehmerverzeichnis

1. Bürgermeister

Kressirer, Max

Ausschussmitglieder

Hagn, Martin
Keimeleder, Franz
Lex, Ludwig
Söhl, Lorenz
Theen, Wolfgang

Stellvertreter

Eichinger, Gertrud
Mayer, Markus

Schriftführer

Kitel, Patryk

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Damböck, Andreas
Lachmann, Jürgen

Tagesordnung

TOP Thema

1. Genehmigung der Niederschrift vom 23.07.2018
2. Baugesuche
 - 2.1. Neubau eines Wochenendhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 2331/29, Kiebitzweg 8, Brennermühle
 - 2.2. Einbau von Büroflächen (Erweiterung von gewerblichen Flächen) auf dem Grundstück Fl.Nr. 2634, Habichtweg 24, Eicherloh
 - 2.3. Erweiterung eines Carports auf dem Grundstück Hauptstraße 20-22, Fl.Nr. 643, Neufinsing
 - 2.4. Schaffung von 45 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2030/2, Nördlicher Speicherseeweg 30, Vorderes Finsingermoos
 - 2.5. Neubau Streckendienst auf dem Grundstück Fl.Nr. 2030/2, Nördlicher Speicherseeweg 30, Vorderes Finsingermoos
3. Anfragen, Wünsche und Informationen
 - 3.1. Vorstellung der Ergebnisse aus der Verkehrsschau und Beschlussfassung; Termin
 - 3.2. Information über einen ausgefahrenen Randstein an der Kreuzung Großsenderstraße/Finsinger Straße

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 23.07.2018**

Der Bauausschuss genehmigt das oben genannte Protokoll ohne Einwendungen.

2. **Baugesuche**

2.1. **Neubau eines Wochenendhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 2331/29, Kiebitzweg 8, Brennermühle**

Bürgermeister Kressirer erläutert das Bauvorhaben. Es handelt sich um eine Vorlage im Genehmigungsverfahren.

Beschluss:

Auf die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens wird verzichtet.

Anwesend 8 : Ja 8 : Nein 0

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

Bürgermeister Kressirer und Herr Kitel erläutern den Bauantrag. 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 zu dem Bauantrag wird nicht erteilt.

Anwesend 8 : Ja 7 : Nein 1

2.3. Erweiterung eines Carports auf dem Grundstück Hauptstraße 20-22, Fl.Nr. 643, Neufinsing

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag.

Beschluss:

Der Bauantrag wird befürwortet.

Anwesend 8 : Ja 8 : Nein 0

2.4. Schaffung von 45 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2030/2, Nördlicher Speicherseeweg 30, Vorderes Finsingermoos

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Das Bauvorhaben widerspricht § 3 Abs. 1 Sätze der gemeindlichen Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen. Gemäß § 3 Abs. 1 sind Stellplatzanlagen von fünf bis sieben PKWs durch einen 1,5 m breiten Bepflanzungsstreifen, welcher mit einem heimischen Baum oder Strauch bepflanzt wird, zu gliedern. Diese gestalterische Regelung der Stellplatzsatzung trifft in diesem Einzelfall nicht zu, da sich das Bauvorhaben im geschlossenen Betriebsgelände befindet und somit keine negative städtebauliche Wirkung ausgeht. In diesem Einzelfall sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von der Vorschrift der Stellplatzsatzung gegeben.

Beschluss:

Der Bauantrag wird befürwortet. Der Befreiung von § 3 Abs. 1 der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen wird zugestimmt.

Anwesend 8 : Ja 7 : Nein 1

2.5. Neubau Streckendienst auf dem Grundstück Fl.Nr. 2030/2, Nördlicher Speicherseeweg 30, Vorderes Finsingermoos

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Beschluss:

Der Bauantrag wird befürwortet.

Anwesend 8 : Ja 8 : Nein 0

3. Anfragen, Wünsche und Informationen

3.1. Vorstellung der Ergebnisse aus der Verkehrsschau und Beschlussfassung; Termin

GR Söhl erkundigt sich, ob die Behandlung der Parkplatzprobleme im Gemeindegebiet, welche bei der Vorstellung der Ergebnisse aus der Verkehrsschau per Beschlussfassung zur Ausarbeitung von Vorschlägen dem Bauausschuss übertragen wurden, bereits ein Termin festgelegt ist.

Bürgermeister Kressirer erläutert, dass noch kein Termin feststeht, aber die Komplexität der Aufgabe wohl mehrere Sitzungstermine erfordern wird.

3.2. Information über einen ausgefahrenen Randstein an der Kreuzung Großsenderstraße/Finsinger Straße

GR Theen informiert, dass an der Kreuzung Großsenderstraße / Finsinger Straße in Eicherloh ein Randstein ausgefahren wurde.

Bürgermeister Kressirer teilt mit, dass die Bauverwaltung der Sache annehmen wird.

1. Bürgermeister Max Kressirer beendet die öffentliche 52. Sitzung des Bauausschusses um 18:25 Uhr.

Neufinsing, den 16. Oktober 2018

Vorsitzender:	1. Bürgermeister Kressirer	_____
---------------	----------------------------	-------

Schriftführer:	Patryk Kitel	_____
