



## Niederschrift

**über die öffentliche 58. Sitzung des Bauausschusses  
am 11. März 2019 von 19:15 Uhr bis 19:28 Uhr  
im Sitzungssaal des Rathauses in Neufinsing**

Der 1. Bürgermeister Max Kressirer eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 58. Sitzung des Bauausschusses und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die 8 Mitglieder wurden zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß am 04.03.2019 geladen.

Gegen die Ladung und die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

---

### **Teilnehmerverzeichnis**

#### **1. Bürgermeister**

Kressirer, Max

#### **Ausschussmitglieder**

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

#### **Stellvertreter**

Mayer, Markus

#### **Schriftführer**

Kitel, Patryk

#### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

#### **Ausschussmitglieder**

Lachmann, Jürgen

## **Tagesordnung**

TOP Thema

1. Genehmigung der Niederschrift vom 11.02.2019
2. Antrag auf Errichtung einer Zufahrtsbrücke über den Entwässerungsgraben an der Geltinger Straße zum Grundstück Fl.Nr. 46
3. Baugesuche
  - 3.1. Errichtung eines Anbaus zur Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses sowie einer Doppelgarage als Ersatzbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 173/1, Krebsenberg 10, Finsing
  - 3.2. Errichtung eines Austragshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 675, Geltinger Straße 20, Finsing
  - 3.3. Bau eines WPC Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2706/13, Walter-Sedlmayer-Straße 2, Eicherloh
  - 3.4. Bau eines WPC Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2706/27, Walter-Sedlmayer-Straße 4, Eicherloh
  - 3.5. Einbau von 2 Wohnungen in ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 2400/2, Brennermühlstraße 81, Brennermühle
4. Anfragen, Wünsche und Informationen

## **1. Genehmigung der Niederschrift vom 11.02.2019**

Der Bauausschuss genehmigt das oben genannte Protokoll ohne Einwendungen.

## **2. Antrag auf Errichtung einer Zufahrtsbrücke über den Entwässerungsgraben an der Geltinger Straße zum Grundstück Fl.Nr. 46**

Bürgermeister Kressirer erläutert den Antrag auf Errichtung einer Zufahrtsbrücke über den gemeindlichen Entwässerungsgraben Fl.Nr. 48, Gemarkung Finsing auf das Grundstück Fl.Nr. 46, Gemarkung Finsing. Der Antrag inklusive der Planunterlagen wurde den Bauausschuss-Mitgliedern vorab zur Verfügung gestellt.

Am 11.03.2019 ging eine Stellungnahme von zwei Gemeindebürgern zu dem Antrag bei der Gemeindeverwaltung ein. Die Stellungnahme ist an den Gemeinderat gerichtet, liegt aber in der Zuständigkeit des Bauausschusses. Die Stellungnahme wird verlesen. Zum einen bestehen Bedenken, dass die Wasserdurchlaufmenge bzw. die Fließgeschwindigkeit durch ein neues Brückenbauwerk mit einem größeren Rohrdurchmesser erhöht wird, was wiederum von dem Einlauf des Grabens Fl.Nr. 48 in die verrohrte Unterführung in den Graben Fl.Nr. 60, aufgrund der zu geringen Dimensionierung, nicht kompensiert werden kann. In diesem Fall würde die bereits angespannte wassertechnische Situation bei Starkregenereignissen verschlimmert. Zum anderen bestehen Bedenken, da entlang des Grabens Fl.Nr. 48 ein starker Baumbestand vorhanden ist und somit mit herabfallenden Ästen, Laub etc. zu rechnen ist. Dies könnte, der Ansicht der Bedenkenträger nach, dazu führen, dass der Rohrdurchlass verschlossen wird und das daraus zurückgestaute Wasser auf die Geltinger Straße überläuft. Zudem sind die Gemeindebürger der Meinung, dass eine ausreichende Erschließung über zwei bestehende Zufahrtsmöglichkeiten bereits vorhanden ist.

Aufgrund der bestehenden wasserrechtlichen Situation wurde der Antrag inklusive der Planunterlagen vorab an das Ingenieurbüro Preiss & Schuster aus Vilsbiburg mit der Bitte um Beurteilung, ob durch das neue Brückenbauwerk mit der geplanten Rohrdimensionierung negative Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu rechnen ist, weitergeleitet. Das Ingenieurbüro teilte mit, dass die geplante Lage des Durchlasses DN 1500 mit dem Ergebnis der Bestandsberechnung der bestehenden Oberflächenentwässerungsanlagen in Finsing verglichen wurde. Es wurde festgestellt, dass der geplante Leitungsdurchmesser mit den geplanten Leitungssanierungen in der Geltinger Straße im Einklang steht.

Bürgermeister Kressirer schildert, dass es sich bei der Geltinger Straße um eine öffentlich gewidmete Gemeindestraße handelt, über welche die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 46 zu erfolgen hat. Somit ergibt sich ein Erschließungsanspruch. Eine potentielle Zufahrtsmöglichkeit über ein privates Grundstück hat darauf keine Auswirkung. Die bestehende Brücke ist aufgrund ihrer geringen Breite sowie dem baulichen Zustand nicht geeignet um die ordnungsgemäße Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 46 und der damit verbundenen genehmigten Nutzung zu gewährleisten. Der Bedarf an einer neuen Zufahrtsbrücke ist somit gegeben und begründet.

Darüber hinaus weist Bürgermeister Kressirer darauf hin, dass die bestehende Brücke über den Graben Fl.Nr. 48 auf Höhe der Geltinger Straße 12, mit einem Rohrdurchmesser von ca. 60 cm, solange bestehen bleiben muss bis die Sanierungsarbeiten im Bereich des Einlaufs des Grabens Fl.Nr. 48 in die verrohrte Unterführung in den Graben Fl.Nr. 60 erfolgt sind. Das bestehende Brückenbauwerk mit dem geringen Rohrdurchmesser übernimmt bei Starkregenereignissen eine Rückstaufunktion und reduziert somit die Wasserdurchlaufmenge bzw. die Fließgeschwindigkeit.

Sofern die neue Zufahrtsbrücke genehmigt und errichtet wird, besteht von Seiten des Antragstellers kein Bedarf mehr an der bestehenden Brücke.

Da die geplante Brücke einen Rohrdurchmesser mit 1,50 m vorsieht, ist die Gefahr, dass Äste, Blätter oder Sonstiges den Durchlass versperren könnten und somit Überschwemmungen auf die Geltinger Straße verursachen könnte, nicht gegeben. Außerdem gehört es zur Unterhaltungspflicht jedes Brückeneigentümers, dass die Rohrdurchlässe in regelmäßigen Abständen von Ablagerungen gereinigt werden.

Daraufhin entsteht im Bauausschuss eine kurze Diskussion.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss bestätigt die Beurteilung des Bürgermeisters und befürwortet den Antrag auf Errichtung einer Zufahrtsbrücke über den gemeindlichen Entwässerungsgraben Fl.Nr. 48, Gemarkung Finsing auf das Grundstück Fl.Nr. 46, Gemarkung Finsing.

<b>Anwesend 8 : Ja 8 : Nein 0</b>
-----------------------------------

**3. Baugesuche**

**3.1. Errichtung eines Anbaus zur Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses sowie einer Doppelgarage als Ersatzbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 173/1, Krebsenberg 10, Finsing**

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus § 34 BauGB.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

<b>Anwesend 8 : Ja 8 : Nein 0</b>
-----------------------------------

**3.2. Errichtung eines Austragshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 675, Geltinger Straße 20, 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, welche den Privilegierungstatbestand bestätigt, liegt den Antragsunterlagen bei.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

<b>Anwesend 8 : Ja 8 : Nein 0</b>
-----------------------------------

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

Herr Kitel erläutert den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich des Parks, Eicherloh“. Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Sichtschutzzaunes mit 1,55 m Höhe auf dem bestehenden Zaunsockel. 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.

Die geplante Zaunhöhe beträgt gemäß den Antragsunterlagen 1,55 m. Dies ist allerdings nicht korrekt dargestellt, da die Höhe des Zaunes auf die bestehende Straßenoberkante zu beziehen ist. Dies bedeutet, dass der bestehende und zu erhaltende Zaunsockel zu berücksichtigen ist. Somit beträgt die Gesamthöhe des Zaunes teilweise über 2,00 m, was wiederum die Genehmigungspflicht zur Folge hätte. Die Befreiung eines maximal 2,00 m hohen Zaunes zur Straße hin ist städtebaulich auch nicht vertretbar, da dies negative Auswirkungen auf das Straßenbild mit sich bringen würde. Die Voraussetzungen für die Befreiung eines Zaunes mit einer Höhe von 1,55 m, gemessen ab der Straßenoberkante, sind gegeben.

#### **Beschluss:**

Der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich des Parks, Eicherloh“ für einen Sichtschutzzaun mit einer Höhe von 2,00 m oder mehr wird abgelehnt. Die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich des Parks, Eicherloh“ für einen Sichtschutzzaun mit einer Höhe von 1,55 m gemessen ab der Straßenoberkante wird in Aussicht gestellt.

<b>Anwesend 8 : Ja 8 : Nein 0</b>
-----------------------------------

### **3.4. Bau eines WPC Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2706/27, Walter-Sedlmayer-Straße 4, Eicherloh**

Herr Kitel erläutert den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich des Parks, Eicherloh“. Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Sichtschutzzaunes mit 1,55 m Höhe auf dem bestehenden Zaunsockel. 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.

Die geplante Zaunhöhe beträgt gemäß den Antragsunterlagen 1,55 m. Dies ist allerdings nicht korrekt dargestellt, da die Höhe des Zaunes auf die bestehende Straßenoberkante zu beziehen ist. Dies bedeutet, dass der bestehende und zu erhaltende Zaunsockel zu berücksichtigen ist. Somit beträgt die Gesamthöhe des Zaunes teilweise über 2,00 m, was wiederum die

