



Niederschrift

**über die öffentliche 7. Sitzung des Bauausschusses
am 30. November 2020 von 19:15 Uhr bis 19:27 Uhr
im Saal des Bürgerhauses in Eicherloh, Moorkulturstr. 1**

Der 1. Bürgermeister Max Kressirer eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 7. Sitzung des Bauausschusses und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die 7 Mitglieder wurden zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß am 23.11.2020 geladen.

Gegen die Ladung und die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Teilnehmerverzeichnis

1. Bürgermeister

Kressirer, Max

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Lex, Ludwig

Schriftführer

Kitel, Patryk

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Keimeleder, Franz

Tagesordnung

TOP Thema

1. Genehmigung der Niederschrift vom 26.10.2020
2. Baugesuche
 - 2.1. Errichtung eines Außenpools mit Freisitz auf dem Grundstück Fl.Nr. 2024, Seestr. 45, Neufinsing
 - 2.2. Einbau eines gewerblichen Büros und Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Bereiche in Gewerbliche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1793/5, Lüßwiesenweg 8, Neufinsing
 - 2.3. Dacherneuerung Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 2400/2, Brennermühlstr. 81, Brennermühle
 - 2.4. Einbau einer zweiten Wohneinheit in den Bestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 2747, Kirchenweg 24, Neufinsing
 - 2.5. Ersatzbau Schreinerei mit Wohnungen und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 119, Markt Schwabener Str. 3, Finsing
3. Anfragen, Wünsche und Informationen
 - 3.1. Behandlung von privilegierten Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Erklärung der Vorgehensweise

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 26.10.2020**

Der Bauausschuss genehmigt das oben genannte Protokoll ohne Einwendungen.

2. **Baugesuche**

2.1. **Errichtung eines Außenpools mit Freisitz auf dem Grundstück Fl.Nr. 2024, Seestr. 45, Neufinsing**

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den Bereich „Seestraße / Süd“. Es handelt sich um ein sonstiges Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB werden nicht beeinträchtigt. Dem Bauvorhaben kann entsprechend der Außenbereichssatzung nicht entgegengehalten werden, dass es Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

2.2. **Einbau eines gewerblichen Büros und Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Bereiche in Gewerbliche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1793/5, Lüßwiesenweg 8, Neufinsing**

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Das Bauvorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Innerhalb der rechtmäßig entstandenen Kfz-Werkstätte soll ein gewerbliches Büro eingebaut werden. Die gewerbliche Gesamtfläche der Kfz-Werkstätte wird dadurch nicht verändert. Darüber hinaus wird die Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Gebäude bzw. Gebäudeteile in Gewerbliche beabsichtigt. Die Voraussetzungen für die teilprivilegierte Nutzungsänderung im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Die Aufstellung der drei Container stellt ein sonstiges Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB dar und ist genehmigungsfähig, weil öffentliche Belange dadurch nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

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

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Mit dem Bauvorhaben hat sich der Bauausschuss in der Sitzung am 25.05.2020 befasst. Damals sollte das Dach des Wohngebäudes nicht nur erneuert, sondern auch angehoben werden. Dies hat dazu geführt, dass das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig war und folglich das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt wurde. Der aktuelle Bauantrag hat lediglich eine Dacherneuerung zum Inhalt und sieht keine Erhöhung der ursprünglichen Bausubstanz vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

2.4. Einbau einer zweiten Wohneinheit in den Bestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 2747, Kirchenweg 24, Neufinsing

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um eine teilprivilegierte Erweiterung des bestehenden Wohnhauses um eine zweite Wohneinheit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB sind erfüllt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

2.5. Ersatzbau Schreinerei mit Wohnungen und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 119, Markt Schwabener Str. 3, Finsing

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein Bauvorhaben im bauplanungsrechtlichem Innenbereich. Der Ersatzbau der Schreinerei mit Wohnungen und Garage fügt sich im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein und die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

3. Anfragen, Wünsche und Informationen

3.1. Behandlung von privilegierten Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Erklärung der Vorgehensweise

GR Faschinger bittet um Erklärung der Vorgehensweise der Gemeinde Finsing bei der Behandlung von privilegierten Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Bürgermeister Kressirer teilt mit, dass die Vorgehensweise der Gemeinde bereits mehrfach erläutert wurde. Eine Erklärung der Vorgehensweise ist sogar auf der Homepage der Gemeinde Finsing veröffentlicht.

Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben entscheidet das Landratsamt Erding als Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Dabei prüft die Gemeinde die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit jedes Bauvorhabens. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung eines privilegierten Bauvorhabens im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) kann nur durchgeführt werden, wenn eine Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) als zuständige Fachbehörde vorliegt.

Früher konnte die Gemeinde Finsing eine „Vorab-Stellungnahme“ zum Nachweis der Privilegierung beim zuständigen AELF ohne Probleme anfordern. Dies ist seit 10.09.2015 nicht mehr möglich, da das AELF mitgeteilt hat, dass der Gemeinde gegenüber generell keine „Vorab-Stellungnahmen“ mehr erteilt werden können und die Beteiligung über das Landratsamt erfolgt. Dies hat zur Folge, dass die Gemeinde Finsing nicht mehr beurteilen kann ob die Privilegierungstatbestände von Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB gegeben sind oder nicht.

Liegt kein Nachweis über den Privilegierungstatbestand vor (Stellungnahme des AELF), beurteilt die Gemeinde jene Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Bauvorhaben im Außenbereich), was zur Folge hat, dass das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich versagt werden muss. Dies bedeutet allerdings noch nicht, dass der Bauantrag abgelehnt wird!

Im weiteren Verfahren fordert die Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Erding) eine Stellungnahme des AELF ein. In dieser Stellungnahme beurteilt das AELF, ob die Privilegierungsvoraussetzungen erfüllt werden. Ist das Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert, beteiligt das Landratsamt Erding die Gemeinde erneut und stellt ihr die Stellungnahme des AELF zur Verfügung. Die Gemeinde hat nun die Möglichkeit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens zu prüfen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Bauherrn / Antragsteller haben die Möglichkeit das AELF zu beteiligen, bevor der Bauantrag bei der Gemeinde eingereicht wird. Sofern das AELF von seiner Prüfungskompetenz Gebrauch macht und den Bauherrn gegenüber eine Stellungnahme abgibt, kann die Gemeinde das Bauvorhaben grundsätzlich bereits im ersten Schritt befürworten. In diesem Fall muss die Stellungnahme des AELF in den Antragsunterlagen enthalten sein.

1. Bürgermeister Max Kressirer beendet die öffentliche 7. Sitzung des Bauausschusses um 19:27 Uhr.

Neufinsing, den 1. Dezember 2020

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Kressirer

Schriftführer: Patryk Kitel
