



Niederschrift

**über die öffentliche 15. Sitzung des Bauausschusses
am 20. September 2021 von 19:25 Uhr bis 19:45 Uhr
im Saal des Bürgerhauses in Eicherloh, Moorkulturstr. 1**

Der 1. Bürgermeister Max Kressirer eröffnet um 19:25 Uhr die öffentliche 15. Sitzung des Bauausschusses und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die 7 Mitglieder wurden zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß am 13.09.2021 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 26.07.2021
2. Baugesuche
 - 2.1. Umbau der bestehenden Terrassenüberdachung in einen Wintergarten, Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2362/6, Brennermühlstr. 53 a, Brennermühle
 - 2.2. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen (Antrag auf Vorbescheid) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1847/2, Herdweg 1, Neufinsing
 - 2.3. Teilabbruch und Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 2470/1, Am Park 10, Eicherloh
 - 2.4. Errichtung eines Müllhauses mit Holzlager auf dem Grundstück Fl.Nr. 2350/8, Brennermühlstr. 29, Brennermühle
 - 2.5. Nutzungsänderung von Ladenflächen in 3 Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1991/6, Eschenstr. 2, Neufinsing
3. Anfragen, Wünsche und Informationen
 - 3.1. Aufforderung zum Rückschnitt von privaten Hecken im Bereich Fasanenweg 21, Neufinsing
 - 3.2. Parksituation in der Seestraße, Neufinsing

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 26.07.2021**

Der Bauausschuss genehmigt das oben genannte Protokoll ohne Einwendungen.

2. **Baugesuche**

2.1. **Umbau der bestehenden Terrassenüberdachung in einen Wintergarten, Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2362/6, Brennermühlstr. 53 a, Brennermühle**

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein sonstiges Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

2.2. **Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen (Antrag auf Vorbescheid) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1847/2, Herdweg 1, Neufinsing**

Bürgermeister Kressirer informiert die Bauausschuss-Mitglieder über die formlose Bauvoranfrage.

BL Kitel erläutert das Bauvorhaben. Beabsichtigt wird der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1847/2, Herdweg 1, Neufinsing. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich § 34 BauGB (Innenbereich). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Bei der Beurteilung des Einfügens im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung maßgebend. So ist etwa die Zahl der in (Wohngebäuden) vorhandenen Wohnungen im Zusammenhang mit der Anwendung des § 34 BauGB kein bodenrechtlich relevanter Gesichtspunkt.

Die Bauvoranfrage beinhaltet folgende Fragen und Begründungen:

1. Ist es möglich, ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten am geplanten Bauort zu realisieren?
Aufgrund der sehr stark gestiegenen Bau- und Grundstückspreise wäre die geplante Wohnungsanzahl sehr wichtig, um eine Rückzahlung in den nächsten 30 Jahren zu gewährleisten. Zudem würde eine Wohnung vom Bauherrn selbst genutzt.
2. Ist die geplante Wand- und Firsthöhe möglich?
Um die Wohnungsanzahl wie geplant zu Errichten wird die Wand- und Firsthöhe benötigt. Nachdem von der Regierung ein drittes Vollgeschoss befürwortet wird und es auch bei Nachbargemeinden wie in Oberding, Moosinning usw. bereits praktiziert wird, könnte durch diese Maßnahme Wohnraum geschaffen und Flächenfrass verhindert werden.

Das Mehrfamilienhaus ist mit einer Wandhöhe von 8,96 m und einer Firsthöhe von 10,57 m geplant. Dies bedeutet, dass das Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen geplant wird. Die erforderlichen Stellplätze sind als oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück vorgesehen. Durch die Versiegelung der

BL Kitel erläutert dem Bauausschuss, dass sich das geplante Bauvorhaben, seiner Beurteilung nach, nicht einfügt im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Ein Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und der intensiven Baudichte fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung nicht ein. Auch aus städtebaulicher Betrachtung ist eine solch intensive Bebauung an der Stelle nicht sinnvoll.

Daraufhin entsteht im Bauausschuss eine Diskussion.

Beschluss:

Der Bauausschuss befürwortet ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1847/2, Herdweg 1, sofern sich das Bauvorhaben insgesamt im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Anwesend 7 : Ja 5 : Nein 2

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss befürwortet ein Mehrfamilienhaus mit der geplanten Wandhöhe (8,96 m) und Firsthöhe (10,57 m) sowie den daraus resultierenden drei Vollgeschossen auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1847/2, Herdweg 1.

Anwesend 7 : Ja 3 : Nein 4

Dieser Beschlussvorschlag findet keine Mehrheit und gilt somit als **abgelehnt**.

2.3. Teilabbruch und Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 2470/1, Am Park 10, Eicherloh

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein Bauvorhaben im planungsrechtlichen Innenbereich. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ergibt sich aus § 34 Abs. 1 BauGB.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

2.4. Errichtung eines Müllhauses mit Holzlager auf dem Grundstück Fl.Nr. 2350/8, Brennermühlstr. 29, Brennermühle

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein sonstiges Bauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

2.5. Nutzungsänderung von Ladenflächen in 3 Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1991/6, Eschenstr. 2, Neufinsing

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegler – Lärchenweg Ortsteil Neufinsing“. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung, in dem betroffenen Bereich, ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch wenn das Mischgebiet vom Charakter her auf eine Mischung von Wohnung und Gewerbe ausgerichtet ist, bedeutet das nicht, dass beide Nutzungen zwingend hälftig vertreten sein müssen. Ein gewisser Pendelausschlag zugunsten der einen oder anderen Nutzung ist mit dem Mischcharakter durchaus noch vereinbar. Allerdings darf es nicht so weit kommen, dass durch die Dominanz einer bestimmten Nutzungsart die Eigenart des Baugebietes nicht mehr gewahrt ist. In so einem Fall wäre das Bauvorhaben gem. § 15 BauNVO unzulässig.

Betrachtet man das Baugebietsquartier „a“ und setzt die bereits vorhandenen Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ in Verhältnis, stellt man fest, dass die Wohnnutzung bereits jetzt mit einem Anteil von ca. 70 % dominiert.

Durch das beantragte Bauvorhaben soll die Nutzung von gewerbliche Flächen in 3 Wohnungen geändert werden. Somit würde der gewerbliche Flächenanteil noch weiter abnehmen und insgesamt unter 30 % fallen. Die Eigenart eines Mischgebietes wäre somit nicht mehr gewahrt.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 0 : Nein 7

Dieser Beschlussvorschlag findet keine Mehrheit und somit wird das gemeindliche Einvernehmen **abgelehnt**.

3. Anfragen, Wünsche und Informationen

3.1. Aufforderung zum Rückschnitt von privaten Hecken im Bereich Fasanenweg 21, Neufinsing

GR Hagn informiert über private Hecken im Bereich Fasanenweg 21, Neufinsing, die inzwischen in den Fahrbahnbereich gewachsen sind. Der betroffene Eigentümer sollte zum Rückschnitt der Hecken aufgefordert werden.

Die Bauverwaltung wird sich um die Angelegenheit kümmern.

3.2. Parksituation in der Seestraße, Neufinsing

GR Hagn weist auf Beeinträchtigungen durch am Fahrbahnrand parkende Fahrzeuge auf der Seestraße hin.

Bürgermeister Kressirer erläutert, dass sich der Gemeinderat bereits mehrfach mit der Behandlung der Parksituation befasst hat. Das Parken am Fahrbahnrand ist gesetzlich grundsätzlich erlaubt. Der Verkehrs-, Umwelt- und Energieausschuss wird sich in seiner kommenden Sitzung erneut mit der „Park-Thematik“ im Gemeindegebiet befassen.

1. Bürgermeister Max Kressirer beendet die öffentliche 15. Sitzung des Bauausschusses um 19:45 Uhr.

Neufinsing, den 5. Oktober 2021

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Kressirer

Schriftführer: Patryk Kitel
