



Niederschrift

**über die öffentliche 22. Sitzung des Bauausschusses
am 20. Juni 2022 von 19:15 Uhr bis 19:23 Uhr
im Sitzungssaal des Rathauses in Neufinsing**

Der 1. Bürgermeister Max Kressirer eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 22. Sitzung des Bauausschusses und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die 7 Mitglieder wurden zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß am 14.06.2022 geladen.

Gegen die Ladung und die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Teilnehmerverzeichnis

1. Bürgermeister

Kressirer, Max

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Suhre, Michael, Dr.

Schriftführer

Kitel, Patryk

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Lachmann, Jürgen

Tagesordnung

TOP Thema

1. Genehmigung der Niederschrift vom 16.05.2022
2. Baugesuche
 - 2.1. Abbruch und Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2708/2, Finsinger Str. 8, Eicherloh
 - 2.2. Erstellung einer Holzdeckterrasse auf vorhandenem Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1976, Rennstattweg 13, Neufinsing
 - 2.3. Anbau eines Unterstandes für Geräte an der Nordseite und eines Carports für Traktoren-Anhänger an der Westseite des best. Stadels auf dem Grundstück Fl.Nr. 2131, Birkhahnweg 63, Vorderes Finsingermoos
 - 2.4. Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines landw. Aussiedlerhofes mit Stallung, Bergehalle, Siloanlagen und Betriebsleiterhaus mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1777, Lüsswiesenweg, Neufinsing
 - 2.5. Errichtung einer aufgeständerten PV-Freiflächenanlage über der vorhandenen Parkplatzanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 436/6, Kiefernweg 2-8, Neufinsing
 - 2.6. Errichtung eines Brotbackofens mit Überdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2641/1, Habichtweg 18, Vorderes Finsingermoos
3. Anfragen, Wünsche und Informationen
 - 3.1. Badeweiher Neufinsing; Halteverbot im Bereich der Bootsrampe

1. Genehmigung der Niederschrift vom 16.05.2022

Der Bauausschuss genehmigt das oben genannte Protokoll ohne Einwendungen.

2. Baugesuche

2.1. Abbruch und Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2708/2, Finsinger Str. 8, Eicherloh

Bürgermeister Kressirer erläutert den Antrag auf Vorbescheid. Mit diesem hat sich der Bauausschuss in seiner Sitzung am 22.11.2021 befasst. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt, da das Bauvorhaben dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zugeordnet wurde.

Mit Schreiben vom 05.05.2022 teilte das Landratsamt Erding mit, dass es nach eingehender Prüfung der Sach- und Rechtslage zur Auffassung kommt, dass bezüglich der geplanten Errichtung des Wohngebäudes eine Innenbereichslage gemäß § 34 Abs. 1 BauGB vorliegt und die grundlegende bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des beantragten Bauvorhabens angenommen wird. Aufgrund dessen wurde der Gemeinde bis 01.07.2022 die Möglichkeit gegeben das gemeindliche Einvernehmen nachträglich zu erteilen. Sollte das Einvernehmen wiederum verweigert werden, beabsichtigt das Landratsamt Erding dieses gemäß Art. 67 Abs. 1 BayBO zu ersetzen.

Herr Kitel erläutert, dass der Antrag auf Vorbescheid erneut anwaltlich beraten wurde. Entgegen der Beurteilung des Landratsamtes sind sowohl der Rechtsanwalt als auch die Bauverwaltung der Auffassung, dass das beantragte Wohngebäude dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist, da die bestehenden hinterliegenden baulichen Anlagen auf den Grundstücken Fl.-Nr. 2708/2 und 2708/3 keine für die Siedlungsstruktur prägende Elemente darstellen und folglich keinen Bebauungszusammenhang begründen. Insofern wird die Innenbereichslage im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB an der Bebauungsreihe südlich der Walter-Sedlmayer-Straße und der vorderliegenden einreihigen Bebauung westlich der Finsinger Straße abgegrenzt. Aus dem genannten Grund handelt es sich um keine typische Baulücken und den Grundstücksgrenzen kommt keine maßgebliche Bedeutung zu. Deswegen besteht sowohl südlich der ersten Bauzeile der Walter-Sedlmayer-Straße als auch westlich der ersten Bauzeile der Finsinger Straße (jeweils) eine faktische Baugrenze, die gleichzeitig die Grenze zum Außenbereich bildet. Eine Bebauung in diesem Bereich würde eine unzulässige sog. zweite Bauzeile im Außenbereich eröffnen.

Aus diesen Gründen befindet sich das beantragte Wohngebäude außerhalb der Innenbereichslage und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Damit ist das im Antrag auf Vorbescheid beantragte Bauvorhaben, nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen und nicht genehmigungsfähig, weil öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 1 : Nein 6

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

2.2. Erstellung einer Holzdeckterrasse auf vorhandenem Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1976, Rennstattweg 13, Neufinsing

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Der Bauausschuss hat das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben bereits am 17.01.2022 erteilt. Um die erforderlichen Abstandsflächen einhalten zu können, wurde eine Änderungseingabe eingereicht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

2.3. Anbau eines Unterstandes für Geräte an der Nordseite und eines Carports für Traktoren-Anhänger an der Westseite des best. Stadels auf dem Grundstück Fl.Nr. 2131, Birkhahnweg 63, Vorderes Finsingermoos

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein sonstiges Bauvorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß Art. 35 Abs. 2 BauGB. Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

2.4. Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines landw. Aussiedlerhofes mit Stallung, Bergehalle, Siloanlagen und Betriebsleiterhaus mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1777, Lüsswiesenweg, Neufinsing

Bürgermeister Kressirer erläutert den Antrag auf Vorbescheid. Das beantragte Bauvorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Mit Stellungnahme vom 15.06.2022 hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding mitgeteilt, dass das beantragte Bauvorhaben einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient. Der Privilegierungstatbestand ist somit erfüllt.

Das Bauvorhaben ist nur zulässig, wenn auch eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Das Baugrundstück Fl.Nr. 1777 wird erschlossen über den Lüsswiesenweg Fl.Nr. 1799. Der Lüsswiesenweg ist keine öffentliche Straße im Sinne des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes. Somit muss die Erschließung des Baugrundstücks privatrechtlich sichergestellt werden. Darüber hinaus muss die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sichergestellt werden.

Sofern die Erschließung des Baugrundstücks Fl.Nr. 1777 privatrechtlich sichergestellt wird, wäre das beantragte Bauvorhaben zulässig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Bedingung, dass die ausreichende Erschließung privatrechtlich sichergestellt wird, erteilt.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

2.5. Errichtung einer aufgeständerten PV-Freiflächenanlage über der vorhandenen Parkplatzanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 436/6, Kiefernweg 2-8, Neufinsing

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich Föhrenweg (Südteil), Neufinsing“. Über der bestehenden Parkplatzanlage im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze soll eine aufgeständerte PV-Freiflächenanlage errichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Feuerwehrezufahrt durch die beantragte PV-Freiflächenanlage nicht beeinträchtigt werden darf. Da es sich hierbei um einen Belang des Bauordnungsrechts handelt, ist dieser für die Prüfung des Bauvorhabens durch die Gemeinde nicht relevant. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bezieht sich ausschließlich auf das Bauplanungsrecht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Feuerwehrezufahrt durch die beantragte PV-Freiflächenanlage nicht beeinträchtigt werden darf.

Anwesend 7 : Ja 6 : Befangen 1

GR Hagn war gem. Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

2.6. Errichtung eines Brotbackofens mit Überdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2641/1, Habichtweg 18, Vorderes Finsingermoos

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

3. Anfragen, Wünsche und Informationen

3.1. Badeweiher Neufinsing; Halteverbot im Bereich der Bootsrampe

GR Schönhofen informiert den Bauausschuss, dass die Bootsrampe am nordwestlichen Parkplatz des Badeweiher Neufinsing regelmäßig zugeparkt wird. Er regt an in diesem Bereich ein Halteverbot zu erlassen, um die Zufahrt im Rettungsfall gewährleisten zu können.

Bürgermeister Kressirer wird die Anregung prüfen lassen.

1. Bürgermeister Max Kressirer beendet die öffentliche 22. Sitzung des Bauausschusses um 19:23 Uhr.

Neufinsing, den 23. Juni 2022

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Kressirer

Schriftführer: Patryk Kitel