



Niederschrift

**über die öffentliche 24. Sitzung des Bauausschusses
am 19. September 2022 von 19:15 Uhr bis 19:20 Uhr
im Sitzungssaal des Rathauses in Neufinsing**

Der 1. Bürgermeister Max Kressirer eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 24. Sitzung des Bauausschusses und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die 7 Mitglieder wurden zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß am 12.09.2022 geladen.

Gegen die Ladung und die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Teilnehmerverzeichnis

1. Bürgermeister

Kressirer, Max

Ausschussmitglieder

Hagn, Martin
Lachmann, Jürgen
Schönhofen, Robert

Stellvertreter

Kollmannsberger, Martina
Lex, Ludwig

Schriftführerin

Horneck, Sabrina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Faschinger, Bernhard
Haßelbeck, Regina
Keimeleder, Franz

Tagesordnung

TOP Thema

1. Genehmigung der Niederschrift vom 25.07.2022
2. Baugesuche
 - 2.1. Einbau einer zweiten Wohneinheit, Neubau einer Doppelgarage, Erneuerung des Technikraumes, Anbau eines Fahrrad- und Geräteraumes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2401/1, Ismaninger Str. 88, Hinteres Finsingermoos
 - 2.2. Neubau einer gewerblichen Halle als Ersatzbau für die bestehende Halle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2634, Habichtweg 24, Vorderes Finsingermoos
3. Anfragen, Wünsche und Informationen
 - 3.1. Wohnanhänger an der LKW-Umfahrung

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 25.07.2022**

Der Bauausschuss genehmigt das oben genannte Protokoll ohne Einwendungen.

2. **Baugesuche**

2.1. **Einbau einer zweiten Wohneinheit, Neubau einer Doppelgarage, Erneuerung des Technikraumes, Anbau eines Fahrrad- und Geräteraumes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2401/1, Ismaninger Str. 88, Hinteres Finsingermoos**

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein teilprivilegiertes Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 6 : Ja 6 : Nein 0

2.2. **Neubau einer gewerblichen Halle als Ersatzbau für die bestehende Halle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2634, Habichtweg 24, Vorderes Finsingermoos**

Der Bauausschuss hat sich mit dem Bauantrag in seiner Sitzung am 16.05.2022 befasst. Das gemeindliche Einvernehmen wurde abgelehnt, da das Bauvorhaben als sonstiges Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) zu bewerten ist und öffentliche Belange im Sinne des Art. 35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen.

Gemäß dem Schreiben vom 17.08.2022 kam das Landratsamt Erding nach eingehender Prüfung der Sach- und Rechtslage zum Ergebnis, dass für den Neubau einer gewerblichen Halle als Ersatzbau für die bestehende Halle § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Anwendung findet, aber eine Genehmigungsfähigkeit als gewerbliche Erweiterung im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB angenommen wird. Auf dem betroffenen Baugrundstück (Fl.-Nr. 2634, Gemarkung Finsing) besteht ein entsprechender gewerblicher Betrieb. Bisher wurden hier Gewerbeflächen von ca. 800 m² genehmigt. Die nun beantragte Neuerrichtung einer gewerblichen Halle mit einer Nutzfläche von 261,08 m² stellt im Verhältnis zum Bestand eine Erweiterung von rd. 33 % dar und ist damit, der Auffassung des Landratsamtes Erding nach, im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB zu den vorhandenen Gebäuden und dem Betrieb angemessen. Aufgrund dessen wurde der Gemeinde bis 30.09.2022 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.

Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB besteht eine sog. Teilprivilegierung für die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. Bei der Beurteilung der Angemessenheit ist zunächst von den ursprünglich vorhandenen Betriebsgebäuden auszugehen, die an dem konkreten Betriebsgrundstück vorhanden sind. Eine Betriebserweiterung um 25 % wurde von der Rechtsprechung als noch angemessen beurteilt. Erweiterungen um 30 % oder 42 % dagegen nicht mehr.

Unangemessen sind zeitlich gestaffelte mehrmalige Erweiterungen als Teilakte eines Gesamtvorhabens, die bei einheitlicher Betrachtung insgesamt unangemessen sind.

In einem Zeitraum von 7 Jahren soll nun eine gewerbliche Erweiterung im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB (B-2016-259 D, B-2019-630 D und B-2022-932 D) von insgesamt 507,38 m² genehmigt werden, was im Verhältnis zu den ursprünglichen Betriebsgebäuden einer **Erweiterung von rd. 98 %** entspricht. Die Anwendbarkeit des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB ist daher keinesfalls gegeben.

Das Bauvorhaben ist weiterhin als sonstiges Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB zu bewerten, welchem öffentliche Belange entgegenstehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 6 : Ja 0 : Nein 6

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

3. Anfragen, Wünsche und Informationen

3.1. Wohnanhänger an der LKW-Umfahrung

GR Hagn erkundigt sich nach dem Wohnanhänger, welcher an der Kiesstraße entlang des Isarkanales zwischen Kirchenweg und Seestraße abgestellt wurde. Er vermutet, dass es sich um einen Arbeiter einer Baustelle handelt.

Bürgermeister Kressirer teilt mit, dass insbesondere während der Erntezeit viele Beschwerden wegen der parkenden LKW und dem Wohnanhänger auf der Kiesstraße eingegangen sind. Die Straße wird von den Landwirten und LKW benötigt, um die Kanalbrücke an der Seestraße zu umfahren, da diese nicht mit so schweren Fahrzeugen befahren werden darf. In Absprache mit der Polizei arbeitet die Verwaltung bereits daran, ein Haltverbot an der LKW-Umfahrung zu erlassen.

1. Bürgermeister Max Kressirer beendet die öffentliche 24. Sitzung des Bauausschusses um 19:20 Uhr.

Neufinsing, den 20. September 2022	
Vorsitzender:	1. Bürgermeister Kressirer
Schriftführer:	Sabrina Horneck