



Niederschrift

**über die öffentliche 35. Sitzung des Bauausschusses
am 18. September 2023 von 19:20 Uhr bis 19:24 Uhr
im Sitzungssaal des Rathauses in Neufinsing**

Der 1. Bürgermeister Max Kressirer eröffnet um 19:20 Uhr die öffentliche 35. Sitzung des Bauausschusses und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die 7 Mitglieder wurden zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß am 12.09.2023 geladen.

Gegen die Ladung und die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Teilnehmerverzeichnis

1. Bürgermeister

Kressirer, Max

Ausschussmitglieder

Faschinger, Bernhard
Schönhofen, Robert

Stellvertreter

Kollmannsberger, Martina
Lex, Ludwig
Suhre, Michael, Dr.

Schriftführer

Kitel, Patryk

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hagn, Martin
Haßelbeck, Regina
Keimeleder, Franz
Lachmann, Jürgen

Tagesordnung

TOP Thema

1. Genehmigung der Niederschrift vom 24.07.2023
2. Baugesuche
- 2.1. Ersatzbau mit Erweiterung auf zwei Wohneinheiten sowie Errichtung von Garagen
auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2123, Birkhahnweg 55, Vorderes Finsingermoos
3. Anfragen, Wünsche und Informationen

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 24.07.2023**

Der Bauausschuss genehmigt das oben genannte Protokoll ohne Einwendungen.

2. **Baugesuche**

2.1. **Ersatzbau mit Erweiterung auf zwei Wohneinheiten sowie Errichtung von Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2123, Birkhahnweg 55, Vorderes Finsingermoos**

Herr Kitel erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein Bauvorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Ersatzbau mit Erweiterung auf zwei Wohneinheiten ist gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 5 BauGB genehmigungsfähig, wenn die Erweiterung unter anderem im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist. Beim beantragten Ersatzbau mit Erweiterung auf zwei Wohneinheiten darf eine maximale Wohnfläche von 300,00 m² nicht überschritten werden.

Aus der eingereichten Wohnflächenberechnung kann entnommen werden, dass die maximale Wohnfläche von 300,00 m² annähernd ausgeschöpft wurde. Die Grundflächen des geplanten Kellerersatzraums im Erdgeschoss sowie der, teils überdachten, Terrassen wurde nicht als Wohnfläche angerechnet. Dies steht im Widerspruch zum § 4 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV). Die Anrechnung der Grundflächen des Kellerersatzraums innerhalb der Wohnung oder der Terrassen führt zu einer Überschreitung der maximal zulässigen Wohnfläche in Höhe von 300,00 m².

Dies bezüglich hat das Landratsamt Erding mit E-Mail vom 07.09.2023 Stellung bezogen. Abweichend des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Buchstabe b) WoFIV können gemäß der gängigen Beratungs- und Genehmigungspraxis im Landkreis Erding oberirdische Kellerersatzräume mit einer Fläche bis zu maximal 20,00 m², ohne der Wohnfläche angerechnet werden zu müssen, anerkannt werden. Die Terrassen sind gemäß § 4 Nr. 4 WoFIV mit einem Viertel der Grundfläche anzurechnen.

Die Anrechnung der Grundflächen der Terrassen zu einem Viertel führt zur Überschreitung der maximal zulässigen Wohnfläche von 300,00 m². Daraus resultiert, dass Voraussetzung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchstabe b) BauGB nicht erfüllt ist und die Teilprivilegierung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB auf das beantragte Bauvorhaben keine Anwendung findet. Das Bauvorhaben ist als sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, durch welches öffentliche Belange beeinträchtigt werden (z. B. Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans). Aufgrund dessen wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen für das beantragte Bauvorhaben nicht zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 6 : Ja 0 : Nein 6

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

3. **Anfragen, Wünsche und Informationen**

Es liegen keine Anfragen, Wünsche oder Informationen vor.

1. Bürgermeister Max Kressirer beendet die öffentliche 35. Sitzung des Bauausschusses um 19:24 Uhr.

Neufinsing, den 19. September 2023

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Kressirer

Schriftführer: Patryk Kitel