



Niederschrift

**über die öffentliche 58. Sitzung des Bauausschusses
am 29. April 2026 von 17:45 Uhr bis 17:55 Uhr
im Sitzungssaal des Rathauses in Neufinsing**

Der 1. Bürgermeister Max Kressirer eröffnet um 17:45 Uhr die öffentliche 58. Sitzung des Bauausschusses und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die 7 Mitglieder wurden zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß am 22.04.2026 geladen.

Gegen die Ladung und die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Teilnehmerverzeichnis

1. Bürgermeister

Kressirer, Max

Ausschussmitglieder

Faschinger, Bernhard ab TOP 2.2
Haßelbeck, Regina
Huber, Johann
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 26.03.2026
2. Baugesuche
 - 2.1. Errichtung eines Kaltwintergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 481/20, Eibenweg 18, Neufinsing
 - 2.2. Rückbau der bestehenden Fahrsilos und der landwirtschaftlichen Halle sowie Neuerrichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen-Bergehalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1793/5, Lüßwiesenweg 8, Neufinsing
 - 2.3. Einbau einer Wohnung in das Dachgeschoss mit zwei Quergiebeln auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1811/14, Am Isarkanal 19, Neufinsing
 - 2.4. Bauvoranfrage zur Errichtung einer Garage mit Geräteraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2929, Almweg 34 und 34a, Vorderes Finsingermoos
3. Anfragen, Wünsche und Informationen

1. **Genehmigung der Niederschrift vom 26.03.2026**

Der Bauausschuss genehmigt das oben genannte Protokoll ohne Einwendungen.

2. **Baugesuche**

2.1. **Errichtung eines Kaltwintergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 481/20, Eibenweg 18, Neufinsing**

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein Bauvorhaben im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 6 : Ja 6 : Nein 0

2.2. **Rückbau der bestehenden Fahrsilos und der landwirtschaftlichen Halle sowie Neuerrichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen-Bergehalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1793/5, Lüßwiesenweg 8, Neufinsing**

Bürgermeister Kressirer erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein privilegiertes Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Eine positive Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding liegt vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

2.3. **Einbau einer Wohnung in das Dachgeschoss mit zwei Quergiebeln auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1811/14, Am Isarkanal 19, Neufinsing**

Bürgermeister Kressirer und BL Kitel erläutern den Bauantrag. Es handelt sich um ein Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.16 „Gewerbepark Lüßwiesen“ Teil I. Das bedarf folgender Ausnahme und folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB für den Einbau einer weiteren Wohnung
- Befreiung von der Festsetzung durch Text Nr. 1.3 für die Unterschreitung des Mindestabstandes der Wohnung von 15 m zum angrenzenden Gewerbebetrieb
- Überschreitung der zulässigen Traufwandhöhe von 7,00 m im Bereich der Quergiebeln um 0,21 m und 1,10 m (Festsetzung durch Planzeichen i. V. m Festsetzung durch Text Nr. 3.1)

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich

belästigenden Gewerbebetrieben. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß der Festsetzung durch Text Nr. 1.3 nur ausnahmsweise zulässig. Der Abstand der jeweiligen Wohnung zum angrenzenden Gewerbebetrieb muss mindesten 15 m betragen.

Auf dem gegenständlichen Baugrundstück wurde bereits eine gewerbliche Lagerhalle mit Garagen, Büro und einer Betriebsleiterwohnung errichtet. Bisher hat die Gemeinde einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB nur zugestimmt, wenn es sich um die erste Wohnung nach § 8 Abs. 3 BauGB handelte.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei einem benachbarten Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Lüßwiesen“ Teil I hat der Bauausschuss bereits entschieden, dass eine Befreiung für eine Überschreitung der maximalen Traufwandhöhe, aufgrund der Ortsrandlage, städtebaulich nicht vertretbar ist.

Folglich sind die Voraussetzungen für die notwendige Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB notwendigen Befreiungen im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der notwendigen Ausnahme und den notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.16 „Gewerbepark Lüßwiesen“ Teil I wird zugestimmt.

Anwesend 7 : Ja 2 : Nein 5

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

2.4. Bauvoranfrage zur Errichtung einer Garage mit Geräteraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2929, Almweg 34 und 34a, Vorderes Finsingermoos

Bürgermeister Kressirer erläutert die Bauvoranfrage. Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung einer Garage mit Geräteraum zur Unterbringung von Anbaugeräten und Maschinen mit einer Größe von ca. 8 m x 6 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2929.

Das Grundstück ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Die Errichtung einer Garage mit Geräteraum ist als sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB zu bewerten.

Aus Sicht der Bauverwaltung werden öffentliche Belange durch die Ausführung oder Benutzung nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

Der Bauausschuss befürwortet die Errichtung einer Garage mit Geräteraum mit einer Größe von ca. 8 m x 6 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2929, Almweg 34 und 34a, Vorderes Finsingermoos.

Anwesend 7 : Ja 7 : Nein 0

3. Anfragen, Wünsche und Informationen

Es liegen keine Anfragen, Wünsche oder Informationen vor.

1. Bürgermeister Max Kressirer beendet die öffentliche 58. Sitzung des Bauausschusses um 17:55 Uhr.

Neufinsing, den 30. April 2026

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Kressirer

Schriftführer: Patryk Kitel
