



Niederschrift

**über die öffentliche 3. Sitzung des Bauausschusses
am 21. September 2026 von 19:20 Uhr bis 19:26 Uhr
im Sitzungssaal des Rathauses in Neufinsing**

Der 1. Bürgermeister Ludwig Lex eröffnet um 19:20 Uhr die öffentliche 3. Sitzung des Bauausschusses und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die 7 Mitglieder wurden zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß am 15.09.2026 geladen.

Gegen die Ladung und die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Teilnehmerverzeichnis

1. Bürgermeister

Lex, Ludwig

Ausschussmitglieder

Faschinger, Bernhard
Hack, Florian
Hetz, Alexander
Keimeleder, Franz
Lachmann, Jürgen
Schönhofen, Robert

Schriftführer

Kitel, Patryk

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung

TOP Thema

1. Genehmigung der Niederschrift vom 29.07.2026
2. Baugesuche
 - 2.1. Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 615/61, Pfarrer-Johann-Beck-Weg 6, Neufinsing
 - 2.2. Tektur zum Neubau von 18 Pensionszimmern mit Gewerbehalle und Tiefgarage, Einbau von Büroeinheiten in den Gewerbehallen und Wegfall des Empfangsbereichs, Erweiterung Pensionszimmer 8 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1811/21, Am Isarkanal 11, Neufinsing
 - 2.3. Errichtung eines Ersatzbaus für Pferdezubehör und Futterlagerung mit Vorbereitung sowie zwei Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2580, An der Dorfen 40, Vorderes Finsingermoos
3. Anfragen, Wünsche und Informationen
 - 3.1. Viertelbach – zunehmende Verlagerung des Bachlaufs in den angrenzenden Feldweg

1. Genehmigung der Niederschrift vom 29.07.2026

Der Gemeinderat genehmigt das oben genannte Protokoll ohne Einwendungen.

2. Baugesuche

2.1. Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 615/61, Pfarrer-Johann-Beck-Weg 6, Neufinsing

BL Kitel erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.14 „Pfarrpfünde Ortsteil Neufinsing“. Es bedarf folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Dachneigung des Wintergartens von 9,3° anstatt der festgesetzten Dachneigung von 30° - 35° (Festsetzung durch Text Nr. 6.1.1)

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.

Da die zulässige Dachneigung lediglich im Bereich des Wintergartens unterschritten wird, ist die Abweichung – aus Sicht der Bauverwaltung – städtebaulich vertretbar. Die Voraussetzungen für die notwendige Befreiung im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB sind erfüllt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.14 „Pfarrpfünde Ortsteil Neufinsing“ wird zugestimmt.

Anwesend 7 : Ja 7

2.2. Tektur zum Neubau von 18 Pensionszimmern mit Gewerbehalle und Tiefgarage, Einbau von Büroeinheiten in den Gewerbehallen und Wegfall des Empfangsbereichs, Erweiterung Pensionszimmer 8 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1811/21, Am Isarkanal 11, Neufinsing

BL Kitel erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbepark Lüsswiesen“ Teil 1, welcher als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Pensionsbetriebe sind innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbepark Lüsswiesen“ Teil 1 grundsätzlich zulässig.

Mit der vorliegenden Tektur wird die ursprüngliche Konzeption der Pensionsnutzung in wesentlichen Punkten verändert. Nach der ursprünglichen Planung war neben den Pensionszimmern insbesondere ein zentraler Empfangsbereich sowie ein gemeinschaftlicher Frühstücksraum vorgesehen. Diese Einrichtungen stellten wesentliche Bestandteile der betrieblichen Konzeption eines zusammenhängenden Pensionsbetriebs dar.

Nach der nunmehr eingereichten Tektur sollen sowohl der Empfangsbereich als auch der gemeinschaftliche Frühstücksraum entfallen.

Anstelle des ursprünglich genehmigten Frühstücksraums ist nunmehr ein Gemeinschaftsraum vorgesehen, der über eine eigene Sanitäreinrichtung sowie eine Küchenzeile verfügt. Der ursprünglich als Empfangsbereich vorgesehene Raum soll hingegen als weiteres Schlafzimmer für das Pensionszimmer Nr. 8 genutzt werden. Gleichzeitig weisen die nunmehr vorgelegten Grundrisse neben den bereits zuvor vorgesehenen eigenen Sanitäreinrichtungen zusätzlich Küchenzeilen innerhalb der einzelnen Pensionszimmer aus. Damit wird die ursprüngliche funktionale Konzeption des Vorhabens erheblich verändert.

Die einzelnen Einheiten als auch der Gemeinschaftsraum werden nunmehr so ausgestattet, dass sie wesentliche Funktionen einer eigenständigen Wohnnutzung unabhängig von zentralen Einrichtungen des Pensionsbetriebs erfüllen können.

Dies wird dadurch bekräftigt, dass das Vorhaben auf der Homepage der Bayernareal Wohnbau GmbH & Co. KG als Neubauprojekt mit Gewerbehallen und insgesamt 18 Apartments beworben wurde.

Für die bauplanungsrechtliche Einordnung kommt es nicht allein auf die Bezeichnung eines Vorhabens oder einzelner Räume als „Pensionszimmer“ an. Maßgeblich ist vielmehr die objektiv erkennbare Nutzungskonzeption und der tatsächliche Nutzungszweck, der sich aus den konkreten baulichen Gegebenheiten ergibt.

Diese Änderungen sind nicht lediglich als untergeordnete Änderungen der Ausstattung anzusehen. Sie betreffen vielmehr die grundlegende funktionale Konzeption der Pensionsnutzung.

Nach Auffassung der Bauverwaltung kann bei einer Gesamtbetrachtung der geänderten Planung nicht mehr ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Räume weiterhin durch einen tatsächlich betriebenen und entsprechend organisierten Pensionsbetrieb geprägt werden.

Es ist bewusst, dass ein Beherbergungsbetrieb auch ohne sämtliche denkbare Nebenleistungen betrieben werden kann und dass die konkrete Ausgestaltung von Pensionen und sonstigen Beherbergungsbetrieben unterschiedlich sein kann.

Vorliegend geht es jedoch nicht um das Fehlen einer einzelnen betrieblichen Einrichtung. Entscheidend ist vielmehr das Zusammentreffen mehrerer Änderungen. Einerseits wird durch die Küchenzeilen die eigenständige Versorgung innerhalb der jeweiligen Einheit ermöglicht. Andererseits entfallen gleichzeitig mit dem Empfang und dem gemeinschaftlichen Frühstücksraum gerade diejenigen Einrichtungen, die bislang die Einbindung der einzelnen Zimmer in einen zentral organisierten Pensionsbetrieb dokumentiert haben.

Der Wegfall des Frühstücksraums steht auch im Widerspruch mit der genehmigten Betriebsbeschreibung, laut welcher nach Bedarf ein Frühstücksbuffet angeboten wird.

Die Tektur führt damit zu einer Nutzungsstruktur, bei der die einzelnen Einheiten weitgehend unabhängig voneinander funktionieren können.

Dies begründet aus Sicht der Bauverwaltung die konkrete Gefahr, dass die genehmigte bzw. beantragte Pensionsnutzung tatsächlich lediglich die äußere Bezeichnung für eine baulich angelegte Nutzung einzelner Einheiten zu Wohnzwecken darstellt.

Eine solche Nutzung wäre hinsichtlich ihrer Art nicht mehr mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan kompatibel.

Soweit die beantragte Tektur einer Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB bedarf, wird diese ausdrücklich nicht erteilt.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend 7 : Ja 0 : Nein 7

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

2.3. Errichtung eines Ersatzbaus für Pferdezubehör und Futterlagerung mit Vorbereitung sowie zwei Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2580, An der Dorfen 40, Vorderes Finsingermoos

BL Kitel erläutert den Bauantrag. Es handelt sich um ein Bauvorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten über den Privilegierungstatbestand gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor.

Es wird empfohlen den Bauantrag als Angelegenheit der laufenden Verwaltung zu behandeln, sofern eine Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bei der Gemeinde vorliegt.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt das gemeindliche Einvernehmen zum gegenständlichen Bauantrag als Angelegenheit der laufenden Verwaltung zu erteilen, wenn eine positive Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bei der Gemeinde vorliegt.

Anwesend 7 : Ja 7

3. Anfragen, Wünsche und Informationen

3.1. Viertelbach – zunehmende Verlagerung des Bachlaufs in den angrenzenden Feldweg

GR Schönhofen informiert über die zunehmende Verlagerung des Bachlaufs des Viertelbachs in den angrenzenden Feldwegs.

Die Bauverwaltung wird die Angelegenheit prüfen.

1. Bürgermeister Ludwig Lex beendet die öffentliche 3. Sitzung des Bauausschusses um 19:26 Uhr.

Neufinsing, den 25. September 2026

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Lex

Schriftführer: Patryk Kitel
