

# **Gemeinde Finning**

## **Niederschrift**

über die 8. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, den 29.09.2022, um 19:30 Uhr

Ort, Raum: Sitzungssaal der Gemeinde Finning

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses waren ordnungsgemäß geladen.

### **Vorsitzender:**

1. Bürgermeister, Siegfried Weißenbach

### **Anwesend:**

Bischof, Michaela

Boos, Albert

Gläserke, Manfred

Hülmeyer, Stefan, Dr.

Moser, Beate

Vertretung für Herrn Markus Schlögl

Ostner, Fritz

Sedlmayr, Richard

### **Abwesend:**

Schlögl, Markus

Beschlussfähigkeit war gegeben.

## **Tagesordnung:**

- 1. Eröffnung und Begrüßung;**
- 2. Vollzug der Baugesetze;**
- 2.1. Antrag auf isolierte Abweichung zum Abbruch einer Tenne und Neubau eines Wohnhauses mit Carport in 86923 Finning, Am Anger 2 a, Fl. Nr. 117/1, Gem. Oberfinning;**
- 2.2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in 86923 Finning, Findingstraße 21 a, Fl. Nr. 109/23 Gem. Unterfinning;**
- 2.3. Tektur zur Nutzungsänderung und Umbau von Bankfiliale zu einer Wohnung - Anbringen eines Logos der VR-Bank an der Ostseite in 86923 Finning, Findingstr. 11, Fl. Nr. 622/5, Gem. Oberfinning;**
- 2.4. Dachstuhlerneuerung mit Kniestockerhöhung und Dachgeschoss - Ausbau am best. Wohnhaus und Anbau einer 2. Wohneinheit mit Doppelgarage in 86923 Finning, Findingstr. 16, Fl. Nr. 620/1, Gem. Oberfinning;**
- 3. Verschiedenes, Bekanntgaben, Wünsche und Anfragen;**

**TOP 1****Eröffnung und Begrüßung:*****Sach- und Rechtslage***

Herr Bürgermeister Weißenbach eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Gegen die Niederschrift über die letzte Sitzung des Bauausschusses werden keine Einwände erhoben.

**TOP 2****Vollzug der Baugesetze:****TOP 2.1****Antrag auf isolierte Abweichung zum Abbruch einer Tenne und Neubau eines Wohnhauses mit Carport in 86923 Finning, Am Anger 2 a, Fl. Nr. 117/1, Gem. Oberfinning;*****Sach- und Rechtslage***

<b>Maßnahme:</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung – Abbruch einer Tenne und Neubau eines Wohnhauses mit Carport</b>
<b>Bauort:</b>	<b>86923 Finning, Am Anger 2 a, Fl. Nr. 117/1, Gem. Oberfinning</b>
<b>Erschließung:</b>	<b>Gesichert (Straße, Wasser, Kanal)</b>
<b>Beurteilung:</b>	<b>§ 34 BauGB i. V. m. Art. 63 BayBO</b>
<b>Hinweise:</b>	<p>Laut der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Finning sind für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche über 130 m<sup>2</sup> 3 Stellplätze erforderlich. Die Satzung ist im Februar 2022 in Kraft getreten. Der Bauantrag zum Abbruch einer Tenne und Neubau eines Wohnhauses mit Carport wurde im Dezember 2021 eingereicht. Die Architektin/Bauherrin wurde im Januar 2022 informiert, dass die neue Stellplatz- und Garagensatzung in Kraft tritt. Es wurde darauf hingewiesen, dass drei Stellplätze erforderlich sein können.</p> <p>Am 12.09.2022 erhielten wir den Antrag auf Abweichung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Finning. Betroffen ist § 3 Abs. 7 der Stellplatz- und Garagensatzung. Dort ist geregelt: Der Vorplatz von Garagen gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.</p> <p><b>Begründung der Abweichung:</b> Anders als bei einer geschlossenen Garage, die einen Stauraum erforderlich macht um während der Bedienung des Garagentors nicht den öffentlichen Straßenraum zu blockieren handelt es sich hier um einen offenen Carport, bei dem diese Problematik entfällt, da kein Tor vorhanden ist und darum auch kein Stauraum im herkömmlichen</p>

	<b>Sinne. Vielmehr kann der Carport als überdachter Stellplatz angesehen werden und ein Stellplatz erfordert keinen vorgelagerten Stauraum.</b>
--	---

**Beschluss:**

1. Dem Antrag auf Abweichung von § 3 Abs. 7 der Stellplatz- und Garagensatzung wird nicht zugestimmt.
2. Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt, da der Bürgermeister mit dem Antragsteller noch einmal sprechen soll.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

**TOP 2.2****Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in 86923 Finning, Findingstraße 21 a, Fl. Nr. 109/23 Gem. Unterfinning;***Sach- und Rechtslage*

<b>Maßnahme:</b>	<b>Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage</b>
<b>Bauort:</b>	<b>Findingstraße 21 a, Fl. Nr. 109/23, Gem. Unterfinning</b>
<b>Erschließung:</b>	<p>Das Baugrundstück liegt in einer angemessenen Breite an der öffentlichen Erschließungsanlage „Findingstraße“ an (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO).</p> <p>Für die Wasserversorgung liegt eine Stellungnahme der Abteilung Technik vor, wonach die Wasserversorgung gesichert ist. Der Hausanschluss ist vorhanden, jedoch muss ein Wasserzählerschacht errichtet werden, da die Länge der Leitung länger als 30 m ist.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung ist lt. Mitteilung der Ammerseewerke gKU vom 07.04.2022 gesichert. Das Grundstück ist durch einen Schmutz- und einen Regenwasserkanal erschlossen.</p> <p>Die Wasserdurchlässigkeit des auf dem Grundstück anstehenden Bodens zur Versickerung des Oberflächenwassers ist durch einen Sickertest oder mittels Laboruntersuchung (Baugrundgutachten) durch den Bauherrn zu ermitteln.</p> <p>Die erforderlichen Entwässerungspläne sind dem Ammerseewerke gKU gemäß § 10 der Entwässerungssatzung in vierfacher Ausfertigung vorzulegen.</p>
<b>Beurteilung:</b>	<b>§ 30 Abs. 3 i. V. m. § 31 BauGB</b>
<b>Hinweise:</b>	<p>Das Vorhaben liegt im Bebauungsplangebiet „Finning Mitte“.</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.05.2022 das</p>

**Bauvorhaben behandelt und zugestimmt. Es wurde einer Befreiung vom Haustyp zugestimmt.**

**Der Vorgang wurde vom Landratsamt erneut übersendet, da geänderte Planunterlagen im Bereich der Garage vorgelegt wurden.**

**Außerdem hält das Bauvorhaben verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplans „Finning Mitte – Findingstraße“ nicht ein. Daher wurden vom Bauherrn die entsprechenden Anträge auf Befreiung gestellt.**

**Befreiung von der Baugrenze**

**Begründung der Bauherren:**

**Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Finning Mitte – westlich der Findingstraße, an der Findingstraße. Die geplante Ausführung sieht eine Errichtung der Garage teilweise außerhalb des Baufensters vor. Die Garage liegt mit 34,48 m<sup>2</sup> (4,41 m Osten bzw. im Westen 4,50 m x 7,74 m) außerhalb des Baufensters. Die Bebauung Richtung Norden ist nicht stören und städtebaulich vertretbar.**

**Befreiung von der Firstrichtung**

**Begründung der Bauherren:**

**Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Finning Mitte – westlich der Findingstraße, an der Findingstraße. Die geplante Ausführung sieht eine Errichtung des Hauptgebäudes mit der Firstrichtung entgegen des im Bebauungsplanes vorgeschriebener Richtung vor. Aufgrund der Grundstücksgröße und Art kann nur so eine Bebauung stattfinden. Die Firstrichtung fügt sich einheitlich durch angrenzenden Nachbarn süd- westlich Fl.Nr. 109/10 mit gleicher Firstrichtung ein.**

**Die geplante Errichtung fügt sich einheitlich ein, ist nicht störend und somit städtebaulich vertretbar.**

**Befreiung Abtragung natürliches Gelände**

**Begründung der Bauherren:**

**Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage am Hang. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Finning Mitte – westlich der Findingstraße, an der Findingsraße. Die geplante Ausführung sieht eine Anpassung der Ur-Geländehöhen mit Abgrabung bzw. Aufschüttung am Wohngebäude und der Garage vor. Die Umgebungslage wird den Nachbarn angepasst und ist somit städtebaulich vertretbar und fügt sich einheitlich dem Ortsbild ein.**

**Für das Bauvorhaben werden 2 Garagenstellplätze und 3 weitere Stellplätze nachgewiesen.**

**Gemäß der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung ergibt sich die Berechnung der Stellplätze wie folgt:**

	<b>Einfamilienhaus Wohnfläche 158,66 m<sup>2</sup> → 3 Stellplätze erforderlich Einliegerwohnung Wohnfläche 61,04 m<sup>2</sup> → 2 Stellplätze erforderlich</b>
--	--

**Beschluss:**

1. Dem Gemeinderat wird empfohlen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.
2. Dem Gemeinderat wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.
3. Dem Gemeinderat wird empfohlen, der Befreiung der Firstrichtung zuzustimmen.
4. Dem Gemeinderat wird empfohlen, der Befreiung für die Abtragung des natürlichen Geländes zuzustimmen.
5. Dem Gemeinderat wird empfohlen, der Befreiung für die Baugrenze zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

**TOP 2.3**

**Tektur zur Nutzungsänderung und Umbau von Bankfiliale zu einer Wohnung - Anbringen eines Logos der VR-Bank an der Ostseite in 86923 Finning, Findingstr. 11, Fl. Nr. 622/5, Gem. Oberfinning;**

*Sach- und Rechtslage*

<b>Maßnahme:</b>	<b>Nutzungsänderung und Umbau von Bankfiliale zu einer Wohnung, Anbau Zweigstelle, Neubau Carport, Abbruch Bestandsgarage, Tektur – Anbringen eines Logos der VR-Bank an der Ostseite</b>
<b>Bauort:</b>	<b>Findingstr. 11, Fl. Nr. 622/5, Gem. Oberfinning</b>
<b>Erschließung:</b>	<b>Gesichert (Straße, Wasser, Kanal)</b>
<b>Beurteilung:</b>	<b>§ 34 BauGB (Innenbereich)</b>
<b>Hinweise:</b>	<p>Im ursprünglichen Bauplan war bereits die Anbringung eines Logos an der Ostfassade am Gebäude vorgesehen, das aber nach neuer Planung größer ausgefallen ist, als beantragt worden war. Zudem wurde rechts vom Eingang ein weiteres Logo errichtet, das aufgrund seiner Größe genehmigungspflichtig ist.</p> <p>Der Bauausschuss hat hierzu 23.09.2021 eine Empfehlung zur Zustimmung des Antrags abgegeben. Der Gemeinderat Finning ist der Empfehlung nicht gefolgt und hat den Antrag am 28.09.2021 dann mit der Begründung abgelehnt, dass das Logo zu groß dimensioniert ist.</p> <p>In der Sitzung am 31.05.2022 wurde die Angelegenheit erneut behandelt, da vom Landratsamt Landsberg am Lech die Aufforderung erfolgte, dass über den Bauantrag erneut zu beschließen ist. Der Antrag wurde abgelehnt.</p> <p>Mit Bescheid vom 22.08.2022 wurde die Baugenehmigung vom Landratsamt Landsberg am Lech erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde gemäß Art. 67 BayBO vom Landratsamt ersetzt.</p>

	<b>Die Gemeinde Finning kann nun gegen den Bescheid Klage erheben. Der Gemeinderat muss darüber entscheiden.</b>
--	--

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und empfiehlt dem Gemeinderat nicht zu klagen. Die VR-Bank wird gebeten, die Beleuchtung zu dimmen.**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 1**

**TOP 2.4**

**Dachstuhlerneuerung mit Kniestockerhöhung und Dachgeschoss - Ausbau am best. Wohnhaus und Anbau einer 2. Wohneinheit mit Doppelgarage in 86923 Finning, Findingstr. 16, Fl. Nr. 620/1, Gem. Oberfinning;**

***Sach- und Rechtslage***

<b>Maßnahme:</b>	<b>Dachstuhlerneuerung mit Kniestockerhöhung und Dachgeschoss - Ausbau am best. Wohnhaus und Anbau einer 2. Wohneinheit mit Doppelgarage</b>
<b>Bauort:</b>	<b>Finning, Findingstr. 16, Fl. Nr. 620/1, Gem. Oberfinning</b>
<b>Erschließung:</b>	<p><b>Das Baugrundstück liegt in einer angemessenen Breite an der öffentlichen Erschließungsanlage „Hauptstraße (Kreisstraße LL6)“ an (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO).</b></p> <p><b>Für die Wasserversorgung liegt eine Stellungnahme der Abteilung Technik vor, wonach die Wasserversorgung gesichert ist.</b></p> <p><b>Die Abwasserbeseitigung ist lt. Mitteilung der Ammerseewerke gKU vom 29.08.2022 gesichert. Das Grundstück ist durch einen Schmutzwasserkanal erschlossen.</b></p> <p><b>Die Wasserdurchlässigkeit des auf dem Grundstück anstehenden Bodens zur Versickerung des Oberflächenwassers ist durch einen Sickertest oder mittels Laboruntersuchung (Baugrundgutachten) durch den Bauherrn zu ermitteln.</b></p> <p><b>Die erforderlichen Entwässerungspläne sind dem Ammerseewerke gKU gemäß § 10 der Entwässerungssatzung in vierfacher Ausfertigung vorzulegen.</b></p>
<b>Beurteilung:</b>	<b>§ 34 BauGB</b>
<b>Hinweise:</b>	<p><b>Für das Bauvorhaben werden lt. Stellplatznachweis 2 Garagenstellplätze und 3 offene Stellplätze nachgewiesen. Die Wohnflächen für die beiden Wohnungen werden mit 210,56 m<sup>2</sup> (Wohnung 1) und 90,45 m<sup>2</sup> (Wohnung 2) angegeben.</b></p> <p><b>Gemäß der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung sind bei</b></p>

	<p><b>EFH mit Einliegerwohnung beim Einfamilienhaus ab 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche 3 Stellplätze erforderlich. Bei Einliegerwohnungen mit mehr als 45 m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze notwendig.</b></p> <p><b>Der Gemeinderat hat den Bauantrag in seiner Sitzung am 13.09.2022 zurückgestellt. Es wurde beschlossen, dass die Thematik der Abstandsflächen geprüft werden soll. Eine Isolierte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen zur Südgrenze ist nicht mehr erforderlich. Es wurde eine Abstandsflächenübernahme für die 1,75 m<sup>2</sup> nachgereicht.</b></p>
--	--

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dem Bauvorhaben zuzustimmen.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

**TOP 3****Verschiedenes, Bekanntgaben, Wünsche und Anfragen;*****Sach- und Rechtslage***

Information durch den Bürgermeister:

- Der Löschwasserbehälter auf dem Minihof wird in der nächsten Sitzung behandelt.
- Sachstand zum Thema Notstromaggregat für die Trinkwasserversorgung im Falle eines Stromausfalls

Für die Richtigkeit:

Siegfried Weißenbach  
1. Bürgermeister

Manfred Gläserke  
Schriftführer