

Gemeinde Finning

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, den 17.08.2023, 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

Ostner, Fritz

Schlögl, Markus

Sedlmayr, Richard

Tief, Rainer

Vertretung für Herrn Dr. Stefan Hülmeyer

Abwesend:

Gläserke, Manfred (entschuldigt)

Hülmeyer, Stefan, Dr. (entschuldigt)

Außerdem waren anwesend:

Dr. Franz Xaver Boos, GR

Beate Moser, GR'in

Architekt Müller-Hahl

Beschlussfähigkeit war gegeben.

Tagesordnung:

- 1. Eröffnung und Begrüßung;**
- 2. Neubau Bauhof Finning - Vorstellung Planung durch Architekturbüro;**
- 3. Vollzug der Baugesetze;**
- 3.1. Neubau Nebengebäude mit Wohneinheit im Dachgeschoss in 86923 Finning, Grottenweg 3, Fl. Nr. 72, Gem. Unterfinning;**
- 3.2. Anbau Terrassenüberdachung und Neubau Schuppen in 86923 Finning, Ahornweg 10, Fl. Nr. 517/12, Gem. Oberfinning;**
- 4. 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

Neubau Bauhof Finning - Vorstellung Planung durch Architekturbüro:

Sach- und Rechtslage

Architekt Herr Müller-Hahl informiert über die derzeitigen Planungen. Anstehende Fragen werden beantwortet.

Herr Architekt Mueller-Hahl präsentiert Details der aktuellen Planung:

- Der Bauhof wird der Gebäudeklasse 3 zugeordnet.
- Für den Vorplatz sind Abtragungen erforderlich.
- Ein Vordach von 3 m Länge ist vorgesehen.

Während der anschließenden Diskussion trifft der Gemeinderat folgende Festlegungen:

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Planungen zur Kenntnis und empfiehlt dem Gemeinderat,

- **Die Gebäudeausrichtung soll von Ost nach West erfolgen.**
- **Der Abstand zur Fahrbahnkante auf der Nordseite soll 5 m betragen, wobei die Grundstückskante hierbei irrelevant ist.**
- **Das Gebäude soll in einem Höhenniveau positioniert werden, das circa 50 cm über dem Straßenniveau liegt.**
- **Im Osten soll das Gebäude erweiterungsfähig sein. Dementsprechend soll die erlaubte Baugrenze voll ausgenutzt werden (GRZ von 0,5). Zudem soll die Möglichkeit bestehen, ein Vereinsgebäude zu errichten (Vereins-Stadel).**
- **Das Gebäude soll umfahren werden können.**

- Ein Platz für die Aufstellung eines Stromspeichers soll in der Planung berücksichtigt werden.

Herr Architekt Mueller-Hahl wird aufgefordert, die verschiedenen Höhenniveaus in einer Zeichnung darzustellen. Des Weiteren verspricht er, eine Handskizze bis zur nächsten Gemeinderatssitzung zur Verfügung zu stellen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

TOP 3

Vollzug der Baugesetze:

TOP 3.1

Neubau Nebengebäude mit Wohneinheit im Dachgeschoss in 86923 Finning, Grottenweg 3, Fl. Nr. 72, Gem. Unterfinning:

Sach- und Rechtslage

Maßnahme:	Neubau Nebengebäude mit Wohneinheit im Dachgeschoss
Bauort:	Grottenweg 3, Fl. Nr. 72, Gem. Unterfinning
Erschließung:	<p>Das Baugrundstück liegt in einer angemessenen Breite an der öffentlichen Erschließungsanlage Grottenweg an (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 Bay-BO).</p> <p>Für die Wasserversorgung liegt eine Stellungnahme der Abteilung Technik vor, wonach die Wasserversorgung gesichert ist. Für den Anschluss des Gebäudes muss eine Sondernutzungsvereinbarung abgeschlossen werden, da es bereits einen Hausanschluss auf diesem Grundstück gibt.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung ist lt. Mitteilung der Ammerseewerke gKU vom 02.08.2023 gesichert. Das Grundstück ist durch einen Schmutzwasserkanal 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> <p>Das Flurstück ist bereits mit einem Hausanschluss (Schmutzwasser) erschlossen. Sollte für den geplanten Baukörper ein weiterer Hausanschluss geplant werden, so wäre dieser, sofern ein Anschluss am öffentlichen Kanal technisch umsetzbar wäre zu Lasten des Antragstellers herzustellen. Grundsätzlich ist auf dem vorhandenen Haus-</p>

	anschluss anzuschließen, eine zusätzliche Anbohrung am bestehenden Schacht wäre ebenfalls auf Kosten des Antragstellers durchzuführen und vor der Umsetzung mittels Sondervereinbarung, wie der Neubau zu klären.
Beurteilung:	§ 34 BauGB
Hinweise:	<p>Für den Neubau einer Wohnung mit Werkstatt und zwei Garagen gab es bereits 2020 einen Bauantrag. Dieser Bauantrag wurde vom Landratsamt Landsberg am Lech mit Bescheid vom 28.04.2021 genehmigt. Mit dem Bauvorhaben wurde nicht begonnen.</p> <p>Bei dem jetzt eingereichten Bauantrag handelt es sich um dasselbe Vorhaben, welches allerdings umgeplant wurde.</p> <p>Für den Neubau sind 2 Stellplätze erforderlich. Da das bestehende Gebäude, indem sich 3 Stellplätze für das Bestands-Wohnhaus befinden, abgerissen wird, sind die 3 Stellplätze neu zu errichten. Zusätzlich wird noch ein Stellplatz für Besucher errichtet. Die benötigte Anzahl gemäß der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Finning wird eingehalten.</p> <p>Anmerkung: Der Treppenabgang, sowie der Hackschnitzelbunker und Aufzugschacht sind mit einem Geländer oder einer Abdeckung zu sichern.</p>

Nach einem kurzen Informationsaustausch erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dem Bauvorhaben zuzustimmen.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.
3. Die Hinweise der Ammerseewerke sind zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

TOP 3.2

Anbau Terrassenüberdachung und Neubau Schuppen in 86923 Finning, Ahornweg 10, Fl. Nr. 517/12, Gem. Oberfinning;

Sach- und Rechtslage

Maßnahme:	Anbau Terrassenüberdachung und Neubau Schuppen
Bauort:	Ahornweg 10, Fl. Nr. 517/12, Gem. Oberfinning
Erschließung:	Gesichert
Beurteilung:	§ 30 BauGB
Hinweise:	Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kreuzberg I“. Die Festsetzungen werden nicht eingehalten, weshalb dem Bauantrag 2 Befreiungen beiliegen.

	<p>Grundsätzlich ist die Terrassenüberdachung ein verfahrensfreies Vorhaben, wenn die Grundfläche 30 m² nicht überschreitet und nicht tiefer als 3,00 m ist. Die Terrassenüberdachung bei diesem Vorhaben wird mit einer Tiefe von 4,00 m geplant, sodass es hier einer Baugenehmigung bedarf.</p> <p>In Festsetzung 4.3 des Bebauungsplanes „Am Kreuzberg I“ ist geregelt, dass die festgesetzten Baugrenzen durch Grundflächen von untergeordneten baulichen Anlagen wie z.B. Außentreppen, sowie für Nebenanlagen wie Wintergärten und Terrassen um bis zu 1,5 m überschritten werden dürfen.</p> <p>Bei der Terrassenüberdachung wird die Baugrenze um 3 m überschritten. Begründung der Antragsteller: „Es wird um eine Überschreitung von 3,0 m gebeten, da auf diesem Grundstück das Baufeld nur 11 m breit ist und 10 m bereits vom Haus eingenommen werden“.</p> <p>Die Festsetzungen 3.1, 3.2 und 3.3 regeln die hochzulässige Grundfläche je Baugrundstück.</p> <p>Das Summenmaß aller baulichen Anlagen einschließlich der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf eine max. GRZ 0,5 nicht überschreiten. Für die Errichtung der Terrassenüberdachung sowie des Schuppens entsteht eine höhere GR. Begründung der Antragsteller: „Es entsteht eine GR von 0,57. Um eine Befreiung wird wegen der Süderschließung des Grundstücks und der resultierenden Zufahrt gebeten. Garage + Zufahrt sind 131,7 m²“.</p> <p>Information vom Bauherr: Aufgrund der überbauten Fläche würde der Bauherr das Wasser, welches über die zusätzliche Überdachung aufgefangen wird, dem Grundwasser zuführen und auf dem Grundstück selbst versickern lassen.</p>
--	--

Beschluss:

Der Bauausschuss äußert Bedenken hinsichtlich der Vielzahl der gewünschten Ausnahmeregelungen. Insbesondere die GRZ in Höhe von 0,57 stellt aus der Sicht des Bauausschusses ein Problem dar. Er befürchtet, dass auch von anderer Seite Ausnahmeregelungen gewünscht werden.

Der Bauausschuss kommt zum Ergebnis, dass nur die Terrassenüberdachung genehmigt wird und der geplante Schuppen nicht genehmigt wird. Für die Terrassenüberdachung mit einer Tiefe von 4 m die Genehmigung erteilt. Ein leichtes Überschreiten der GRZ von 0,5 wird geduldet.

Die Beschlüsse sind entsprechend umzuformulieren.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

TOP 4

Verschiedenes, Bekanntgaben, Wünsche und Anfragen;

Sach- und Rechtslage

Bürgermeister Weissenbach teilt mit, dass zwei Wasserrohrbrüche entdeckt und behoben wurden. Er fügt hinzu, dass eine Überprüfung aller kommunalen Wasserschieber geplant ist. Gemeinderat Schlögel gibt zu bedenken, dass die regelmäßige Wartung der Wasserschieber eigentlich in den Zuständigkeitsbereich des zuständigen Mitarbeiters innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft fällt.

Der Gemeinderat Ostner schlägt vor, an der Kreuzung beim alten Sportplatz ein Hinweisschild aufzustellen. Dieses Schild soll insbesondere den Verkehr aus Richtung Hofstetten darauf hinweisen, dass eine Einfahrt folgt. Obwohl an dieser Stelle bereits eine durchgezogene Linie vorhanden ist, könnte ein zusätzliches Schild den Verkehr effektiver davon abhalten, Überholmanöver durchzuführen.

Für die Richtigkeit:

Siegfried Weißenbach
1. Bürgermeister

Franz Xaver Boos
Schriftführer