

Gemeinde Finning

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, den 01.02.2024, 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

Hülmeyer, Stefan, Dr.

Moser, Beate

Vertretung für Herrn Markus Schlögl

Ostner, Fritz

Perutz, Wilhelm

Vertretung für Herrn Manfred Gläserke

Sedlmayr, Richard

Abwesend:

Gläserke, Manfred

(entschuldigt)

Schlögl, Markus

(entschuldigt)

Beschlussfähigkeit war gegeben.

Tagesordnung:

1. **Eröffnung und Begrüßung;**
2. **Verlängerung Bauvoranfrage - Neubau eines Einfamilienhauses in 86923 Finning, Mühlstraße 22 a, Fl. Nr. 591/7 u. 301/7, Gem. Oberfinning**
3. **Bauvoranfrage: Abbruch eines Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 86923 Finning, Am Anger, Fl.Nr. 121/3 Gem. Oberfinning;**
4. **Tektur - Errichtung zweier Wohneinheiten und Abriss eines landwirtschaftlichen Gebäudeteils in 86923 Finning, Geigersteige 1 a, Fl. Nr. 21/1 Gem. Oberfinning;**
5. **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**Verlängerung Bauvoranfrage - Neubau eines Einfamilienhauses in 86923 Finning, Mühlstraße 22 a, Fl. Nr. 591/7 u. 301/7, Gem. Oberfinning***Sach- und Rechtslage*

Maßnahme:	Verlängerung Bauvoranfrage – Neubau eines Einfamilienhauses
Bauort:	86923 Finning, Mühlstraße 22 a, Fl. Nr. 591/7 u. 301/7, Gem. Oberfinning
Erschließung:	Gesichert (Wasser, Kanal, Straße)
Beurteilung:	§ 34 BauGB
Hinweise:	

Beschluss Bauausschuss:

1. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat der Verlängerung der Bauvoranfrage zuzustimmen.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 3**Bauvoranfrage: Abbruch eines Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 86923 Finning, Am Anger, Fl.Nr. 121/3 Gem. Oberfinning;***Sach- und Rechtslage*

Maßnahme:	Bauvoranfrage: Abbruch eines Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Bauort:	Am Anger, Fl. Nr. 121/3 Gem. Oberfinning
Erschließung:	Gesichert (Straße, Wasser, Kanal) Das Baugrundstück liegt in einer angemessenen Breite an der öffentlichen Erschließungsanlage „Am Anger“ an (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 Bay-

	<p>BO).</p> <p>Für die Wasserversorgung liegt eine Stellungnahme der Abteilung Technik vor, wonach die Wasserversorgung gesichert ist. Der Hausanschluss ist nicht vorhanden, weil bis dato nur ein Wirtschaftsgebäude vorhanden ist.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung ist lt. Mitteilung der Ammerseewerke gKU vom 11.01.2024 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>
Beurteilung:	§ 34 BauGB
Hinweise:	<p>Für den Abbruch eines Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wurden bei der Bauvoranfrage 2 Planungsvarianten vorgelegt.</p> <p><u>Planungsvariante 1:</u> Grundstücksfläche 215,3 m² - Grundfläche 106,9 m² - Grundflächenzahl 0,5 – Wohnfläche 168,90 m²</p> <p><u>Fragen zu Variante 1:</u></p> <p><i>Ist das in den beigefügten Plänen dargestellte Vorhaben planungsrechtlich zulässig?</i> <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Eine Wohnbebauung in diesem Gebiet ist möglich, da die Fläche im Flächennutzungsplan als Mischgebiet Dorf ausgewiesen ist. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,53. Die Erschließung ist gesichert.</p> <p><i>Ist das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig?</i> <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Das Wohnhaus auf dem südlichen Nachbargrundstück entspricht dem ähnlichen Typ wie die Bauvoranfrage.</p> <p>Bei der aktuellen Planung ist nur ein Stellplatz eingezeichnet. Aufgrund der Wohnfläche von 168,90 m² sind gemäß Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Finning 3 Stellplätze erforderlich. Es sind noch zwei weitere nachzuweisen.</p> <p><u>Planungsvariante 2:</u> Grundstücksfläche 215,3 m² - Grundfläche 114,7 m² - Grundflächen-</p>

<p>zahl 0,53 – Wohnfläche 197,60 m²</p> <p><u>Fragen zu Variante 2:</u></p> <p><i>Ist das in den beigefügten Plänen dargestellte Vorhaben planungsrechtlich zulässig?</i></p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Eine Wohnbebauung in diesem Gebiet ist möglich, da die Fläche im Flächennutzungsplan als Mischgebiet Dorf ausgewiesen ist. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,53. Die Erschließung ist gesichert.</p> <p><i>Ist das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig?</i></p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Das Wohnhaus auf dem südlichen Nachbargrundstück entspricht dem ähnlichen Typ wie die Bauvoranfrage.</p> <p><i>Kann eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen auf eigenem Grundstück in Aussicht gestellt werden, wenn sich die nördliche Abstandsfläche bis zur Mitte des angrenzenden Gehwegs erstreckt, siehe Zeichnung Grundriss EG? Begründung: Durch den länglichen Grundstückszuschnitt ergibt sich ein schmaler und nicht dorftypischer Baukörper.</i></p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Bei dem Fußweg handelt es sich um keinen öffentlich gewidmeten Fußweg. Die Prüfung und Entscheidung der Abstandsflächen obliegen der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.</p> <p><i>Kann darüber hinaus eine Abweichung in Aussicht gestellt werden, wenn die vorgenannte Abstandsfläche bis zur nördlichen Grenze des Fußwegs sich erstreckt, d. h. vollumfänglich auf dem Fußweg liegt.</i></p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Bei dem Fußweg handelt es sich um keinen öffentlich gewidmeten Fußweg. Die Prüfung und Entscheidung der Abstandsflächen obliegen der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.</p> <p>Bei der aktuellen Planung ist nur ein Stellplatz eingezeichnet. Aufgrund der Wohnfläche von 197,60 m² sind gemäß Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Finning 3 Stellplätze erforderlich. Es sind noch zwei weitere nachzuweisen.</p>

Beschluss Bauausschuss:

1. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat der Bauvoranfrage zuzustimmen.

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

Abstimmungsergebnis: 0 : 7 (nicht zugestimmt)

Variante 1:

Das dargestellte Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig.

Abstimmungsergebnis: 1 : 6

Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Abstimmungsergebnis: 0 : 7

Variante 2:

Das dargestellte Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig.

Abstimmungsergebnis: 0 : 7

Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Abstimmungsergebnis: 0 : 7

Eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen auf eigenem Grundstück kann in Aussicht gestellt werden, wenn sich die nördliche Abstandsfläche bis zur Mitte des angrenzenden Gehwegs erstreckt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 7

Eine Abweichung kann in Aussicht gestellt werden, wenn die vorgenannte Abstandsfläche bis zur nördlichen Grenze des Fußwegs sich erstreckt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 7

GR Boos Albert hat wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

TOP 4

Tektur - Errichtung zweier Wohneinheiten und Abriss eines landwirtschaftlichen Gebäudeteils in 86923 Finning, Geigersteige 1 a, Fl. Nr. 21/1 Gem. Oberfinning;

Sach- und Rechtslage

Maßnahme:	Tektur – Errichtung zweier Wohneinheiten und Abriss eines landwirtschaftlichen Gebäudeteils
Bauort:	Geigersteige 1 a, Fl. Nr. 21/1, Gem. Oberfinning
Erschließung:	Das Baugrundstück liegt in einer angemessenen Breite an der öffentlichen Erschließungsanlage „Hauptstraße“ und „Geigersteige“ an

	<p>(Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Zufahrt soll über die Geigersteige erfolgen.</p> <p>Für die Wasserversorgung liegt eine Stellungnahme der Abteilung Technik vor, wonach die Wasserversorgung gesichert ist. Der Hausanschluss ist vorhanden.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung ist lt. Mitteilung der Ammerseewerke gKU vom 12.10.2022 gesichert. Das Grundstück ist durch einen Schmutz- und einen Regenwasserkanal erschlossen.</p> <p>Die erforderlichen Entwässerungspläne sind dem Ammerseewerke gKU gemäß § 10 der Entwässerungssatzung in vierfacher Ausfertigung vorzulegen.</p>
Beurteilung:	§ 34 BauGB
Hinweise:	<p>Die 1. Tektur wurde mit Bescheid vom 16.01.2024 durch das Landratsamt Landsberg am Lech genehmigt.</p> <p>Bei der 2. Tektur wird die ursprüngliche Wohnung in 2 Wohneinheiten aufgeteilt.</p> <p>Für das Bauvorhaben werden 4 offene Stellplätze nachgewiesen.</p> <p>Gemäß der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung sind bei EFH mit Einliegerwohnungen bis je 130 m² Wohnfläche jeweils 2 Stellplätze erforderlich. Die geplante Wohnfläche beträgt bei Wohnung 1 103,36 m² und bei Wohnung 2 115,08 m².</p>

Beschluss Bauausschuss:

1. Dem Gemeinderat wird empfohlen, der Tektur zuzustimmen.
2. Dem Gemeinderat wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.
3. Der Stellplatz Nr. 4 muss auf Funktionalität überprüft werden.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Bgm. Weißenbach hat wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

TOP 5

Verschiedenes, Bekanntgaben, Wünsche und Anfragen:

Sach- und Rechtslage

GR Perutz: Das von der UNB aufgestellte Schild (Landschaftsschutzgebiet) ist ungünstig aufgestellt.

Bgm. Weißenbach: Informiert über genehmigte Biberentnahme im Graben Nähe Torfstich.

GR A. Boos: War bei Termin des Landratsamtes mit Anliegern und VG Windach wegen Ausbau Kreisstr. Entraching/Dießen (Rodung Bäume weg. Erdkabel). Zufahrt zu Gehöften könnte Problem werden. Feuerwehr muss für Notfälle informiert werden durch Landratsamt.

GR Sedlmayr: Baumschäden beim Alten Eisstockplatz. B. Haberl wird durch Bauhof informiert.

Für die Richtigkeit:

Siegfried Weißenbach
1. Bürgermeister

Sibylle Reiter-Zimmermann
Schriftführerin