

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 22.08.2017 *
2. Schwaigerstraße 12; Abbruch einer Doppelgarage und Anbau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen und Carport sowie Dachausbau des bestehenden Wohnhauses *
3. VC-Vollwertkost Catering GmbH, Gewerbepark 8 e; Neubau einer Produktionsküche mit Lager und Verwaltungsbereich; Antrag auf Befreiung *
4. Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

* = **Beschluss**

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 22.08.2017

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 22.08.2016 wird genehmigt.

TOP 2

Schwaigerstraße 12; Abbruch einer Doppelgarage und Anbau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen und Carport sowie Dachausbau des bestehenden Wohnhauses

Vortrag:

Nach Abbruch der vorhandenen Doppelgarage soll an das bestehende Gebäude ein 10,74 m x 7,765 bzw. 6,24 m großes Einfamilienhaus mit einer Garage und einem Carport angebaut werden. Der Neubau soll eine Wohnfläche von 108,45 m² erhalten. Das Gebäude soll in der Bauweise E + I ausgeführt und mit einem dunkelbraun gedeckten Ziegeldach mit einer Dachneigung von 21° errichtet werden. Die Wandhöhe ist mit 6,07 m geplant. Die Firsthöhe ist mit 7,27 eingeplant.

Desweiteren soll in das Dachgeschoß des bestehenden Wohnhauses eine weitere Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 54 m² eingebaut werden.

Nach den Berechnungen des planenden Architekten ergeben sich eine Grundflächenzahl von 0,177 und eine Geschoßflächenzahl von 0,354. Auf dem Grundstück sollen insgesamt sieben Kfz-Stellplätze errichtet werden.

Für das Vorhaben sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 Obelfing (Schwaigerstraße) aus dem Jahr 1973 erforderlich.

Die Zufahrt zu den im Nordwesten des Grundstücks vorgesehenen Kfz-Stellplätzen ist über eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

Beschluss: 7:0

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird für das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt.

Die Erschließung ist gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehende Wasserleitung der Wasserversorgung Anzing-Forstinning. Das Abwasser ist über die Kanalisation des gKu VE München-Ost zu entsorgen.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Die Zufahrt zu den im Nordwesten des Grundstücks vorgesehenen Kfz-Stellplätzen ist über eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

Von der Antragstellerin ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob das Kellergeschoß des zu errichtenden Gebäudes gegen aufsteigendes bzw. drückendes Wasser zu sichern ist.

TOP 3

VC-Vollwertkost Catering GmbH, Gewerbepark 8 e; Neubau einer Produktionsküche mit Lager und Verwaltungsbereich; Antrag auf Befreiung

Vortrag:

In dieser Angelegenheit befasste sich der Bauausschuss unter anderem in seiner Sitzung vom 20.06.2017. Dabei wurde die Auffassung vertreten, dass eine Entscheidung über den Antrag nicht möglich sei, solange das weitere Vorgehen hinsichtlich des Bauantrags Haslreiter noch nicht geklärt ist.

Der Bauausschuss fasste deshalb in seiner Sitzung folgenden negativen Beschluss:

„Dem Vorhaben wird nicht zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird für das Bauvorhaben und die beantragten Befreiungen nicht erteilt. Mit der Übernahme einer Abstandsfläche auf der Südostseite des Grundstücks auf den angrenzenden Feldweg besteht kein Einverständnis.“

Mit E-Mail-Nachricht vom 24.07.2017 teilt der Sachgebietsleiter des Bauamts, der Gemeinde folgendes mit:

.....

wie bereits am 20.07.2017 telefonisch kurz besprochen, möchten wir Sie darüber informieren, dass nach unserer Kenntnis die Firma VC-Vollwertkost GmbH geänderte Pläne über die Gemeinde Anzing einreichen wird. Gegenstand der Änderung ist eine Umplanung, wonach auch die bisher beantragten Überschreitungen der Baugrenzen entfallen und somit das Vorhaben alle Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält. Eine Abweichung liegt nach unserer Kenntnis dann lediglich noch für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl vor, von deren Einhaltung aber das Landratsamt - wie bereits schon in unserem Schreiben vom 26.05.2017 dargelegt – nach pflichtgemäßem Ermessen absehen wird.

Nachdem somit weder Ausnahmen noch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 1 und Abs. 1 und 2 BauGB erforderlich sind, ist ein Einvernehmen der Gemeinde für dieses Vorhaben nicht mehr erforderlich (vgl. hierzu § 36 Abs. 1 Satz 1 und 3 BauGB).

Ob diese Änderung des Bauantrags (Tektur) als Geschäft der laufenden Verwaltung oder in der Zuständigkeit eines Beschlussgremiums zu behandeln ist, bitten wir nach den Regelungen der Geschäftsordnung der Gemeinde Anzing in eigener Zuständigkeit zu entscheiden...“

Das zuständige Planungsbüro machte in einem Begleitschreiben darauf aufmerksam, dass die GRZ-Berechnungen belassen wurden, da sich die anzusetzende überbaute Fläche nur um 8,0 m² verringert.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Ebersberg übersandte daraufhin die Originalpläne mit Schreiben vom 24.07.2017 in dreifacher Ausfertigung an die Kehrgaßner Architekten GmbH, damit von dieser Tekturklappen aufgeklebt werden können.

Am 27.07.2017 gingen die Pläne bei der Gemeinde Anzing ein. Die Entscheidung erfolgte in eigener Zuständigkeit durch den ersten Bürgermeister. Der Gemeinderat wurde hierüber in der seiner Sitzung vom 01.08.2017 informiert.

Aufgrund des Sach- und Rechtsstandes war davon auszugehen, dass der bauaufsichtlichen Genehmigung des Vorhabens nun nichts mehr im Wege stand.

Am 4.9.2017 ging von der Zuständigen Sachbearbeiterin des Landratsamts folgende E-Mail-Nachricht ein:

...wie gewünscht erhalten Sie nochmals den Befreiungsantrag für die Überschreitung der östlichen Baugrenze und des Grünstreifens. Es wird hier gleichzeitig die Überschreitung durch das Gebäude selbst und durch die Zufahrt beantragt.

Nachdem der Gemeinderat über diese Befreiungsanträge negativ entschieden hat, wurde vom Bauherrn mittels Tekturklappen das Gebäude so verändert, dass es nicht mehr über die Baugrenze in den Grüngürtel ragt. Nicht geändert wurde die Zufahrt. Den aktuellen Plan (mit Tekturklappe zum Gebäude) erhalten Sie mit nachfolgender E-Mail.

Beschluss: 7:0

Der beantragten Befreiung (Teilanspruchnahme der östlichen Grünfläche als Zufahrt zu den Kfz-Stellplätzen) wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

TOP 4

Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Keine Wortmeldungen.

Ende der öffentlichen Sitzung: 19.20 Uhr