

Niederschrift

über die **öffentliche** Sitzung des **Bauausschusses** vom **19.12.2017**
im Sitzungssaal des Rathauses, Schulstraße 1, Beginn 19.00 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 14.11.2017 *
2. APA Alte Post Anzing Projekt GmbH & Co. KG, Hirnerstraße 2; Vorlage überarbeiteter Eingabepläne zur Errichtung eines Viersternehotels
3. Garkofen 3; Aufstellung von zwei weiteren mobilen Hühnerställen
4. Neubau eines Dreifamilienwohnhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück Hirnerstraße 4
5. Vorbescheid zum Abbruch einer Garage und zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage a. d. Grundstück Frotzhofen, Kirchenweg 31
6. Umnutzung einer bestehenden Gewerbeeinheit im Anwesen Jahnstraße 18 *
7. Hertergrube 28; Einbau eines Seitengiebels *
8. Shell Deutschland Oil GmbH, Shell Station Anzing, Gewerbepark 6; Montage von Werbeanlagen *
9. Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben
 - Überarbeitung der gemeindlichen Stellplatzsatzung; Besucherstellplätze

* = **Beschlus**

Top 1

Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 14.11.2017

Beschluss: 7:0

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 14.11.2017 wird genehmigt.

TOP 2

APA Alte Post Anzing Projekt GmbH & Co. KG, Hirnerstraße 2; Vorlage überarbeiteter Eingabepläne zur Errichtung eines Viersternehotels

Vortrag:

Mit dieser Angelegenheit befasste sich der Gemeinderat zuletzt in seiner Sitzung vom 01.08.2017. Dabei wurde das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben erteilt.

Der Gemeinderat war jedoch der Auffassung, dass ein früherer Entwurf, der im Vorbescheidsverfahren vorgelegt wurde, gestalterisch ansprechender sei, als die in der Sitzung behandelte Planfassung.

Aufgrund gestalterischer Bedenken wurde eine neue Planfassung bei einem Amtstag mit dem Landesamt für Denkmalpflege unter anderem mit dem planenden Architekten besprochen.

Mit Schreiben vom 14.11.2017 übersandte das Landratsamt dem Architekten Eisele die Zusammenfassung des vorangegangenen Gesprächs mit den umzusetzenden Änderungen.

Diese sind nun in der aktuell vorgelegten Planfassung mit zwei Ausnahmen berücksichtigt:

- Es sollen keine Dachfenster/-gauben in zweiter Reihe (übereinander) errichtet werden. Stattdessen ist der Einbau sogenannter Atelierfenster denkbar.
- Für alle drei Gebäudeseiten ist jeweils ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO zu stellen.

Beschlussvorschlag: 7:0

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Abstandsflächen-Problematik ist noch abschließend zu klären. Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke sind auszuschließen.

TOP 3

Garkofen 3; Aufstellung von zwei weiteren mobilen Hühnerställen

Vortrag:

Der Gemeinderat erteilte zuletzt das gemeindliche Einvernehmen für einen entsprechenden Antrag des Antragstellers in seiner Sitzung vom 01.08.2017. Am 01.12.2017 wurde der Gemeinde ein nachträglich eingereichter Eingabeplan für die Errichtung von zwei weiteren Hühnerställen vorgelegt.

Es ist beabsichtigt zwei weitere mobile Ställe der Firma Weiland zu nutzen.

Damit könnten zusammen mit 80 Hühnern in einem zum Hof gehörenden Hühnerstall insgesamt 1.017 Hühner gehalten werden. Insgesamt sollen drei mobile Hühnerställe eingesetzt werden.

Beschlussvorschlag: 7:0

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

TOP 4

Neubau eines Dreifamilienwohnhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück Hirnerstraße 4

Vortrag:

Die Antragsteller beabsichtigen ein 12,50 m x 9,17 m großes Wohnhaus in der Bauweise E+I+D zu errichten. Die Gesamtwohnfläche beträgt 243 m². Der Baukörper soll eine Wandhöhe von 6,60 m und eine Firsthöhe von 10,27 m erhalten. Das Satteldach soll mit einer Neigung von 39,4° ausgeführt werden und eine Eindeckung aus Betondachsteinen erhalten.

Aufgrund der Wohnungsgrößen sind nach der gemeindlichen Gestaltungs- und Stellplatzordnung insgesamt sechs Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Nach der ergänzenden Regelung, wonach bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden ab drei Wohneinheiten für jeweils 5 Kfz-Stellplätze ein zusätzlicher Kfz-Stellplatz für Besucher zu errichten ist, sind somit insgesamt sieben Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Nachdem nur sechs Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden können, beantragen die Antragsteller eine Abweichung von den Regelungen des Artikel 8 der Stellplatzsatzung. Einer entsprechenden Abweichung wurde bisher noch nicht zugestimmt.

Der Erste Bürgermeister hat einen der drei Antragsteller am 18.12.2017 telefonisch darauf aufmerksam gemacht, dass die Gemeinde nicht bereit sei, einer Abweichung von den Vorschriften der gemeindlichen Stellplatzsatzung zuzustimmen. Der Betroffene erklärte daraufhin, er wolle die Wohnungsgröße im Dachgeschoß so zu reduzieren, dass hierfür nach der Stellplatzsatzung nur ein Kfz-Stellplatz nachzuweisen sei.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Wohnfläche im Dachgeschoß soweit reduziert wird, dass hierfür nur noch ein Kfz-Stellplatz nachzuweisen ist.

Einer geringfügigen Übernahme der nördlichen Abstandsfläche auf die Hirnerstraße wird zugestimmt.

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.

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

Das Grundstück liegt in einem Gebiet mit sehr starken Grundwasserschwankungen. Der im Plan mit vier Meter angegebene Höchstwasserstand trifft nach den Kenntnissen der Gemeinde nicht zu. Mit höheren Grundwasserständen ist zu rechnen.

TOP 5

Vorbescheid zum Abbruch einer Garage und zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage a. d. Grundstück Frotzhofen, Kirchenweg 31

Vortrag:

Im Rahmen dieses Vorbescheids ist zu klären, ob das Vorhaben innerhalb des Bebauungsplans Frotzhofen Nordwest genehmigt werden kann. Geplant ist ein Wohnhaus in der Bauweise E+I mit einer Grundfläche von 12 m x 9 m und einem 27° steilen Satteldach. An der Nordseite des Gebäudes soll ein Seitengiebel angebaut werden.

Für das geplante Gebäude ist im Bebauungsplan kein Bauraum eingetragen.

Hierüber wird beraten.

Beschlussvorschlag: 7:0

Dem Vorhaben wird grundsätzlich zugestimmt. Im Rahmen einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist zu klären, ob und gegebenenfalls wie das Vorhaben verwirklicht werden kann. Die Kosten zur Änderung des Bebauungsplans sind von den Antragstellern zu übernehmen. Hierüber ist eine Vereinbarung abzuschließen.

Mit der Grundstückseigentümerin ist ein städtebaulicher Vertrag mit den Grundzügen des Einheimischenmodells abzuschließen, wonach ein Verkauf des Grundstücks erst 12 Jahr nach Bezugsfertigkeit zulässig ist.

Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze ergibt sich aus der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing.

TOP 6

Umnutzung einer bestehenden Gewerbeeinheit im Anwesen Jahnstraße 18

Vortrag:

Der Laden im Nebengebäude soll künftig als Motorradgeschäft mit Werkstatt genutzt werden. Die gewerbliche Nutzfläche ist mit 207,60 m² angegeben.

Es ist folgende Raumaufteilung vorgesehen:

Raum 1: Ausstellung, 83,40 m², Raum 2: Werkstatt, 65,31 m², Raum 3: Aufenthaltsraum, 22,06 m², Raum 4: Lager/Archiv, 19,02 m².

Für das Vorhaben werden insgesamt 5 Kfz-Stellplätze bereitgestellt.

Beschluss: 7:0

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Erschließung ist gesichert.

Die Untere Immissionsschutzbehörde wird gebeten, diesen Antrag fachlich zu prüfen.

TOP 7

Hertergrube 28; Einbau eines Seitengiebels

Vortrag:

Der Bauherr beabsichtigt das Büro zu erweitern und möchte dazu in das Obergeschoß der Lagerhalle eine zusätzliche Fläche von rund 35 m² schaffen. Zur Belichtung der Bürofläche soll auf der Nordseite des Gebäudes ein 3,60 m breiter Seitengiebel eingebaut werden.

Das Vorhaben soll innerhalb des Bebauungsplans Nr. 33 für das Gebiet zwischen der Park- und der Gutenbergstraße ausgeführt werden. Nach dem Bebauungsplan sind untergeordnete Seitengiebel zulässig.

Beschluss: 6:0

Für den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Bauantrag soll ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Franz Brummer hat wegen persönlicher Beteiligung an der vorgenannten Abstimmung nicht teilgenommen.

TOP 8

Shell Deutschland Oil GmbH, Shell Station Anzing, Gewerbepark 6; Montage von Werbeanlagen

Vortrag:

Nach den vorgelegten Unterlagen sollen zwei doppelseitige Werbeanlagen errichtet werden.

An der Südostseite soll innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Anbauverbotszone eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von rund 2,65 und einer Fläche von 7,41m² errichtet werden.

Eine zweite Werbeanlage ist bei dem Tankplatz zur PKW-Betankung vorgesehen.

Die Fläche beträgt hier 0,84 m².

Beschluss: 7:0

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

TOP 9

Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

- **Überarbeitung der gemeindlichen Stellplatzsatzung; Besucherstellplätze**

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen für jeweils 5 Kfz-Stellplätze ein zusätzlicher Kfz-Stellplatz für Besucher anzulegen.

Der Vorsitzende zeigt anhand eines Beispiels auf, dass diese Regelung zu Ungleichheiten führen könnte und schlägt vor, die Satzung entsprechend zu erarbeiten.

Die Mitglieder des Bauausschusses werden gebeten, sich hierüber Gedanken zu machen. Der Gemeinderat wird gebeten, sich mit dieser Angelegenheit in seiner Sitzung vom 02.01.2018 zu befassen.

Der Bauausschuss nimmt dies zur Kenntnis und ist damit einverstanden.

Ende der öffentlichen Sitzung: 19.45 Uhr. Anschließend nichtöffentliche Sitzung.