

## Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 19.02.2019 \*
2. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Flurstück Nr. 1212
3. Schloßbergstraße 18; Vorbescheid zur Umnutzung des Mittelteils des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes zu einer Wohnung und Teilung des bestehenden Wohnhauses in zwei Wohneinheiten mit Anbau eines Treppenhauses
4. Nutzungsänderung der Betriebsleiterwohnung im „Jungzieglerbauernhof“ in Ziegelstadel in zwei Wohneinheiten
5. Tektur zur Baugenehmigung B-2017-1005; Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten und einem Boardinghouse mit 8 Einheiten auf den Flurstücken Nrn. 71 und 71/6 \*
6. Erlenweg 10; Teilabbruch eines Zweifamilienhauses und Erweiterung des Einfamilienhauses mit Carport \*
7. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 Frotzhofen Südwest
8. Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben
  - Froschkern 3; Überdachung eines Fahrsilos \*

\* = **Beschluss**

### **TOP 1**

#### **Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 19.02.2019**

#### **Beschluss: 7:0**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 19.02.2019 wird genehmigt.

### **TOP 2**

#### **Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Flurstück Nr. 1212, Nähe Parkstraße**

Vortrag:

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Flurstück Nr. 1212, Nähe Parkstraße. Für das Vorhaben soll ein rund 800 m<sup>2</sup> großes Grundstück aus dem Flurstück Nr. 1212 der Gemarkung Anzing rausgemessen werden.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Nachdem es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB handelt, kann das Vorhaben nur dann verwirklicht werden, wenn Baurecht geschaffen werden kann. Der vorgesehene Standort des Wohnhauses liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Erschließung ist deshalb ggf. mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Der Bauausschuss hat die Verwaltung am 19.02.2019 beauftragt, zusammen mit dem Landratsamt zu prüfen, ob und gegebenenfalls welche Möglichkeiten für die Schaffung des gewünschten Baurechts bestehen. Da die Fläche an einen Innenbereich angrenzt, ist gegebenenfalls eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich. Einzelne Außenbereichsflächen sind in den Innenbereich einziehbar, sofern die einbezogene Fläche durch die angrenzende Bebauung geprägt ist und dies städtebaulich begründet werden kann.

Beschlussvorschlag: 7:0

Es ist zu prüfen, ob die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses ohne Einliegerwohnung über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geschaffen werden können. Von der Verwaltung ist ein geeignetes Planungsbüro zu beauftragen. Mit dem Antragsteller ist eine Kostenübernahmeerklärung abzuschließen.

### TOP 3

#### **Schlossbergstraße 18; Vorbescheid; Umnutzung des Mittelteils des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes zu einer Wohnung und Teilung des bestehenden Wohnhauses in zwei Wohneinheiten mit Anbau eines Treppenhauses**

Vortrag:

Auf den Antrag und die Fragen zum Vorbescheid wird Bezug genommen.

Das Grundstück Schlossbergstraße 18 liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen.

Beschlussvorschlag: 7:0

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die im Antrag gestellten Fragen sind von der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantworten.

### TOP 4

#### **Nutzungsänderung der Betriebsleiterwohnung im „Jungzieglerbauernhof“ in Ziegelstadel in zwei Wohneinheiten**

Vortrag:

Nach dem vorgelegten Bauantrag wird die Genehmigung von zwei Wohneinheiten beantragt, die im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß liegen. Die Gesamtwohnfläche ist mit 171 m<sup>2</sup> angegeben. Ziegelstadel ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Es ist beabsichtigt für Ziegelstadel einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Beschlussvorschlag: 7:0

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

**TOP 5****Tektur zur Baugenehmigung B-2017-1005; Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten und einem Boardinghouse mit 8 Einheiten auf den Flurstücken Nrn. 71 und 71/6**Vortrag:

Für die zwei weitgehend fertiggestellten Wohngebäude liegt eine Baugenehmigung vom 12.09.2017 vor. Mit der vorliegenden Tektur wird eine Änderung des Mehrfamilienhauses in ein Boardinghouse mit acht Einheiten beantragt. Es handelt sich dabei um das Gebäude, das nördlich der Hirnerstraße errichtet wurde.

Auf die dem Antrag beigefügte Betriebsbeschreibung wird verwiesen. Die Flächen der einzelnen Einheiten betragen jeweils alle unter 50 Quadratmeter. Für das Boardinghouse ergibt sich damit ein Bedarf an neun Kfz-Stellplätzen. Dabei enthalten ist ein Kfz-Stellplatz für das Personal. Die Kfz-Stellplätze Nr. 5 bis 9 und die Zufahrt für das Flurstück Nr. 71/6 (Mehrfamilienhaus) sind auf dem Flurstück Nr. 71 durch Dienstbarkeiten gesichert.

**Beschluss:** 7:0

Der Tektur wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**TOP 6****Erlenweg 10; Teilabbruch eines Zweifamilienhauses und Erweiterung des Einfamilienhauses mit Carport**Vortrag:

Nach einem Teilabbruch des älteren Gebäudeteils und einer Erweiterung soll eine Wohneinheit mit einer Wohnfläche von 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Es werden drei Kfz-Stellplätze nachgewiesen. Die GRZ ist mit 0,413, die GFZ mit 0,393 angegeben. Das Vorhaben soll im Innenbereich ausgeführt werden. Der ursprünglich vorhandene Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

**Beschluss: 7:0**

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

**TOP 7****Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 Frotzhofen Südwest****Vortrag:**

Nach Vorberatung des Bauausschusses lehnte der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 07.03.2019 einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flurstück Nr. 1120/2 ab.

Von der Verwaltung war zusammen mit der zuständigen Stelle des Landratsamtes Ebersberg zu prüfen, ob die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geschaffen werden können.

Auf Anfrage teilt die zuständige Stelle des Landratsamtes Ebersberg mit, dass das gewünschte Baurecht unter Umständen im Rahmen einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplans erfolgen kann. Bei der Anwendung des § 13 BauGB sind jedoch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den künftigen Festsetzungen in Relation zu setzen. Es ist darzulegen, dass die Grundzüge des Bebauungsplans Frotzhofen Südwest durch die neuen Festsetzungen aus gemeindlicher Sicht nicht berührt sind.

Am 10.03.2019 ging bei der Gemeinde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB mit einer ausführlichen Darstellung der gewünschten Änderungen ein.

**Beschlussvorschlag: 7:0**

Die Gemeinde Anzing ist bereit zu prüfen, ob die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses durch eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans geschaffen werden können.

Der Auftrag zur Änderung des Bebauungsplans ist der Huber Planungs-GmbH aus Rosenheim zu erteilen.

Mit dem Antragsteller ist erforderlichenfalls zu gegebener Zeit eine Kostenübernahmeerklärung abzuschließen.

**TOP 8**

## **Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben**

### **Froschkern 3; Überdachung eines Fahrsilos**

#### Vortrag:

Der Antragsteller hat an der Ostseite seines Grundstücks ein Fahrsilo überdacht, das zur Lagerung von Hackschnitzeln benötigt wird. Nach Angaben des Antragstellers handelt es sich bei der Überdachung um eine Auflage einer vorangegangenen Baugenehmigung in Zusammenhang mit der bestehenden Hackschnitzelheizung mit Trocknungsanlage.

#### **Beschluss: 7:0**

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Ende der öffentlichen Sitzung: 21.20 Uhr. Anschließend nichtöffentliche Sitzung.