

## Tagesordnung

1. BürgerInnenfragestunde
2. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats vom 23.04.2019 und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht \*
3. Bekanntgabe der in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 23.04.2019 gefassten Beschlüsse und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht
4. Sechste Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 Gewerbegebiet Anzing Nord; Beschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 I und 4 I BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss \*
5. Baugebiet „Ziegelstadel“;  
Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB, gleichzeitig mit der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB für
  - a) die sechste Änderung des Flächennutzungsplanes
  - b) die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (Nr. 30) im Parallelverfahren
6. Zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 Frotzhofen Südwest; Genehmigung des Planentwurfes und Beschluss über die Auslegung
7. Baugebiet nordwestlich der Grundschule; Errichtung von zwei Kinderbetreuungseinrichtungen; Beschluss über Einsparungen \*
8. Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Hertergrube 33/35 \*
9. Neubau eines Mehrfamilienhauses an das denkmalgeschützte Gasthaus „Alte Post“
10. Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 50 „Weg in Froschkern“ \*
11. Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

\* = **Beschluss**

## TOP 1

### **BürgerInnenfragestunde**

**Keine Wortmeldung.**

## TOP 2

### **Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats vom 23.04.2019 und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht**

#### **Beschluss: 14:0**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats vom 23.04.2019 wird genehmigt.

Aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 23.04.2019 ist nichts bekanntzugeben.

## TOP 3

### **Bekanntgabe der in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 23.04.2018 gefassten Beschlüsse und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht**

In der letzten Sitzung des Bauausschusses wurden keine Beschlüsse gefasst.

Aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses ist nichts bekanntzugeben.

*Ein Mitglied des GR erscheint um 19.03 Uhr im Sitzungssaal.*

*Ein weiteres Mitglied erscheint während der Beratung des folgenden Gegenstands um 19.30 Uhr im Sitzungssaal.*

## TOP 4

### **Sechste Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 Gewerbegebiet Anzing Nord; Beschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 I und 4 I BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Vortrag:**

Der Vorsitzende gibt Herrn Andreas Berchtold, M.Eng. Stadtplanung, vom Planungsverband Gelegenheit, diese Angelegenheit zu erläutern. Dabei beantwortet er auch Fragen aus dem Gremium.

**Beschluss: 16:0**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Anzing nimmt vom Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden nach § 3 I BauGB und § 4 I BauGB Kenntnis. Die Abwägung ist dieser Niederschrift als wesentliche Bestandteil beizufügen.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf mit Begründung und Umweltbericht der Sechsten Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 Gewerbegebiet Anzing Nord in der Fassung vom 07.05.2019 unter der Maßgabe, dass die beschlossenen Änderungen in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 II BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 II BauGB durchzuführen.

**TOP 5****Baugebiet „Ziegelstadel“;**

**Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB, gleichzeitig mit der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB für**

**a) die sechste Änderung des Flächennutzungsplanes**

**b) die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (Nr. 30)**

**im Parallelverfahren**

Vortrag:

Der Vorsitzende gibt Herrn Anton Huber von der Huber Planungs-GmbH Gelegenheit, die Planung zu erläutern. Dieser stellt die Planung vor und beantwortet Fragen aus dem Gremium.

Damit der Bestand weiter genutzt werden kann, ist ein Bebauungsplan zu erlassen, der den zulässigen Bestand der gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzungen aufzeigt. Die Ausweisung zusätzlichen Baurechts ist nicht vorgesehen. Die zu überplanende Fläche soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Für die große Halle ist ausschließlich eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die vorhandenen baurechtlichen Genehmigungen beziehen sich überwiegend auf den ehemaligen Ziegeleibetrieb. Der Lagerplatz südlich der großen Halle ist als Lagerplatz für Lehm genehmigt. Es ist damit zu rechnen, dass für die Planung eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag zu geben ist.

Der Vorsitzende formuliert als Ziel der Gemeinde, dass die Erschließung künftig ausschließlich über die Pappelallee erfolgen sollte. Im Bereich des Lagerplatzes für Container sollte darauf geachtet werden, dass diese nicht übereinander gestapelt werden.

Reinhard Friedrich nimmt Bezug auf einen Beschluss, der vom Gemeinderat Ende 2017 gefasst wurde. Danach ist vom Grundstückseigentümer der Gemeinde und dem Landratsamt eine von einem Fachbüro ausgearbeitete Gegenüberstellung vorzulegen, aus der die vorhandenen baulichen Anlagen und der genehmigte Bestand zu entnehmen sind. Außerdem sei zunächst mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Hierüber wird beraten.

Ein Mitglied des GR weist darauf hin, dass diese dem Gemeinderat nicht vorliegt. Nachdem das Ergebnis der Ermittlung als Grundlage für das weitere gemeindliche Handeln benötigt wird, sei diese dem Gemeinderat zuzuleiten. Erst dann könne in dieser Sache weiter beschlossen werden.

Ein weiteres Mitglied des GR macht auf mutmaßlich nicht genehmigte Wohnnutzungen in Nebengebäuden aufmerksam, die durch das Vorhandensein von Satellitenempfangsanlagen zu erkennen sind. Huber erklärt, dass er darüber keine Erkenntnisse habe.

Der Vorsitzende schlägt vor, eine Entscheidung solange zurückzustellen, bis die Vorgaben des Ende 2017 gefassten Beschlusses erfüllt sind. Außerdem sollte eine gemeinsame Ortsbesichtigung durchgeführt werden.

**Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis und ist damit einverstanden.**

## **TOP 6**

### **Zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 Frotzhofen Südwest; Genehmigung des Planentwurfs und Beschluss über die Auslegung**

#### Vortrag:

Der Vorsitzende gibt Herrn Anton Huber von der Huber Planungs-GmbH Gelegenheit, die Planung zu erläutern. Dabei beantwortet er auch Fragen aus dem Gremium.

Über diese Angelegenheit wird beraten.

Der Vorsitzende teilt mit, dass nach dem Willen des Gemeinderats nur Baurecht für eine Wohnung geschaffen werden soll und dies in einem städtebaulichen Vertrag abschließend zu regeln sei.

Vom Gemeinderat wird gefordert, dass von der Billigung und der Auslegung des Planentwurfs solange abzusehen sei, bis Klarheit über die Eigentumsverhältnisse des zu überplanenden Grundstücks herrscht und mit dem künftigen Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen ist.

#### **Beschluss: 16:0**

Von der Verwaltung ist nach Klarstellung der Eigentumsverhältnisse mit dem künftigen Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

## **TOP 7**

### **Baugebiet nordwestlich der Grundschule; Errichtung von zwei Kinderbetreuungseinrichtungen; Beschluss über Einsparungen**

#### Vortrag:

Der Vorsitzende nimmt Bezug auf die Gemeinderatsitzung vom 23.04.2019. Die Einsparmöglichkeiten werden von Herrn Mattei ausführlich vorgestellt. Die Gesamthöhe der Einsparpotentiale beträgt 285.700 Euro zuzüglich ca. 15% Nebenkosten.

Über einzelne Positionen wird beraten.

**Beschluss: 15:1**

Das Einsparmodul Nr. 1 „Entfall Einhausung Treppen F1/ K1 ab EG“ in Höhe von 101.483,20 Euro soll realisiert werden.

**Beschluss: 16:0**

Das Einsparmodul Nr. 2 „GK-Decken statt Holzdecken in allen Räumen außer gruppenräumen mit Nebenräumen, Mehrzweck, Speiseraum und Mensa“ in Höhe von 36.897,14 Euro soll realisiert werden.

**Beschluss: 16:0**

Das Einsparmodul Nr. 3 „Entfall Sichtbetonausführung TH- Wände“ in Höhe von 40.519,50 Euro soll ausgeführt werden.

**Beschluss: 1:15**

Das Einsparmodul Nr. 5 „Holzfenster statt Holz-Alu Fenster“ in Höhe von 59.500,00 Euro soll realisiert werden.

**Beschluss: 16:0**

Die Einsparmodule Nrn. 16, 17, 18, 19 „Änderung der Beleuchtung“ in Höhe von 29.785,70 Euro sollen realisiert werden.

**Beschluss: 11:5**

Die Einsparmodule Nrn. 20, 21, 22, 24 „Freianlagen – Teilentfall Einfassung, Reduzierung Kunststofffläche, Entfall Balanciergerät“ in Höhe von 17.582,25 Euro sollen realisiert werden.

## **TOP 8**

### **Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Hertergrube 33/35**

Vortrag:

Der Antragsteller plant auf dem 503 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Wohngebäude mit einem 14,50 m x 9,00 m großen Erdgeschoß zu errichten.

Das Vorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der aktuellen Fassung, weshalb Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt werden:

1. Dachneigung 15° (anstatt 24° - 32°),
2. graue Dacheindeckung (anstatt einer ziegelroten Dacheindeckung),
3. Dachüberstände von 20 cm (anstatt einem Mindestmaß von 60 cm bzw. 50 cm),
4. Errichtung eines Carports außerhalb des Bauraums für Garagen,

5. Ausführung des Carports mit einem Flachdach (anstatt mit einem gleichschenkeligen Satteldach),
6. Errichtung eines Carports mit einem verkürzten Stauraum von 4,40 m (anstatt 5,50 m).

Darüber hinaus ist folgendes festzustellen:

Nach der Festsetzung Nr. B 1.4 muss innerhalb des Wohngebiets die Gebäudelänge in Firstrichtung das 1,4-fache der Gebäude der Gebäudebreite betragen. Das verkürzte Obergeschoß mit einer Länge von 11,50 m verfehlt den vorgeschriebenen Wert um 1,10 Meter.

Nach Art. 31 Absatz 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der beantragten Befreiung bezüglich der gewünschten Dachneigung von 15° kann nicht zugestimmt werden, da es sich bei der festgesetzten Dachneigung um einen Grundzug der Planung handelt. Im Hinblick darauf, dass der Dachraum in den Wohngebäuden bei Bedarf für eine Wohnnutzung zur Verfügung steht, hat der Gemeinderat im Bebauungsplan eine Neigung der Satteldächer von 24° bis 32° festgelegt. Der obere Wert sollte gewährleisten, dass Dachraum zu Wohnzwecken genutzt werden kann und der Einbau von Dachgauben zu einer befriedigenden gestalterischen Lösung führt. Die gewünschte Dachneigung von 15° unterscheidet sich erheblich von planerischen Zielen mit einer Mindestdachneigung von 24°.

Der Vorsitzende teilt mit, dass aus der Sicht der Verwaltung den erforderlichen Befreiungen zugestimmt werden kann. Ausgenommen davon ist jedoch eine Befreiung bezüglich einer Dachneigung von lediglich 15°. Er teilt weiterhin mit, dass eine Änderung des Bebauungsplans im Hinblick auf eine geringere Dachneigung keine Aussicht habe, da es schwierig sei, die gewünschte Änderung städtebaulich zu begründen.

Bei einer telefonischen Rücksprache der Verwaltung mit der zuständigen Sachgebietsleiterin der Abteilung Bauleitplanung im Landratsamt stellt diese fest, dass die Dachneigung zu den Grundzügen der Planung zählt.

Sollte eine Änderung des Bebauungsplans angestrebt werden, ist eine Änderung im vereinfachten Verfahren nicht möglich. Die Gemeinde müsste für das gesamte Baugebiet vielmehr grundsätzliche Überlegungen anstellen und diese ortsplanerisch bzw. städtebaulich begründen.

### **Beschluss: 15:1**

Dem Vorhaben wird nicht zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

**TOP 9****Neubau eines Mehrfamilienhauses an das denkmalgeschützte Gasthaus „Alte Post“**Vortrag:

Das Erdgeschoß des geplanten Anbaus soll Ausmaße von 19,35 m x 13,05 m erhalten. Das Vorhaben soll drei Vollgeschosse erhalten und in der Bauweise E + II + D ausgeführt werden. Die Firsthöhe ist mit 15,33 m vorgesehen. In das Gebäude sollen 5 Wohnungen eingebaut werden. Die Wohnungen sollen folgende Wohnflächen in m<sup>2</sup> erhalten: 50 - 113,15 - 105,35 - 49,80 - 119,50. Es sind 10 Kfz-Stellplätze (Doppelparksystem mit 5 x 2 Kfz-Stellplätzen übereinander) und ein behindertengerechter Kfz-Stellplatz östlich des geplanten Gebäudes vorgesehen. Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ergeben sich einschließlich eines behindertengerechten Besucherstellplatz 8,5 anrechenbare Kfz-Stellplätze. Tatsächlich erforderlich sind 9 Kfz-Stellplätze.

Für das Vorhaben sind 11 Fahrradstellplätze auf der Ostseite des Grundstücks geplant.

Für das Vorhaben wird ein Antrag auf Abweichung von den Vorschriften des Art. 6 Abs. 2 und 3 BayBO (Abstandflächen) erstellt. Der Neubau übernimmt die bestehenden Fluchten, Traufhöhen und Firsthöhen des Bestandes. Diese wurde mit dem zuständigen Denkmalamt detailliert abgestimmt. Die Folge daraus und der atypischen Situation ist, dass die Abstandflächen im Norden, Westen und Süden, nicht eingehalten werden können. Bezüglich der weiteren Einzelheiten wird auf den Antrag verwiesen.

Der Vorsitzende teilt mit, dass er vor dieser Sitzung mit einem Vertreter des Bauherrn über eine Möglichkeit zur Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen in ausreichender Anzahl gesprochen hat. Diese Überlegung sieht eine zusätzliche Grenzgarage mit einem Doppelparksystem vor. Der Keller des Hauptgebäudes könnte dafür nach Osten verlängert werden. Der Bauherr hat dem grundsätzlich zugestimmt.

Hierüber wird beraten.

Der Gemeinderat ist nicht bereit über diesen Tagesordnungspunkt abzustimmen. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wird in Aussicht gestellt. Eine abschließende Entscheidung ist nur nach Vorlage geänderter Pläne möglich.

**TOP 10****Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 50 „Weg in Froschkern“**Vortrag:

Der öffentliche Feld- und Waldweg Nr. 50 „Weg in Froschkern“ der nördlich von Froschkern in West/Ostrichtung verläuft, wird bereits seit Jahren nicht mehr als Weg genutzt. Er wurde vielmehr den angrenzenden Feldern zugeschlagen und bewirtschaftet.

Mit Fortführungsnachweis 1517 03 erfolgte die Zerlegung der Fl.Nr. 2119 (Fl.Nr. des Weges). Die neuentstandene Fl.Nr. 2119/2 wurde mit Notarvertrag vom 30.08.2018 (URNr. F 1448/2018) veräußert.

Da die Verkehrsbedeutung entfallen ist, ist der Weg einzuziehen.

**Beschluss: 16:0**

Der öffentliche Feld- und Waldweg Nr. 50 „Weg in Froschkern“ mit der Fl.Nr. 2119 ist einzuziehen, da er jegliche Verkehrsbedeutung verloren hat.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Einziehungsverfügung zu erstellen und diese öffentlich bekanntzumachen.

**TOP 11**

**Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben**

Keine Wortmeldungen.

Ende der öffentlichen Sitzung: 20.55 Uhr. Anschließend nichtöffentliche Sitzung