

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 23.08.2019 *
2. Abbruch eines Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Mühlenweg 9 a *
3. Umnutzung der Garage eines Einfamilienwohnhauses in Schulungsräume für Bewegungstraining auf dem Grundstück Högerstraße 9a *
4. Nutzungsänderung des landwirtschaftlichen Stadels in eine Garage und Lagerhalle; Am Sommerfeld *
5. Neubau eines Stroh-Schweinemaststalls; Kaiserberg 1 *
6. Am Alten Sportplatz 1, Errichtung eines Stellplatzes, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes *
7. Sparkassengebäude, Mühldorfer Straße 2; Voranfrage für den Erwerb bzw. Ablöse von Stellplätzen
8. Änderung der Gestaltungs- und Stellplatzsatzung
9. Kreuzungsbereich Sunderndorferstraße/Zornedinger Straße; Anbringung eines Spiegels
10. Neubau von zwei Kinderbetreuungseinrichtungen, Gestaltung der Außenfassade
11. Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

* = **Beschluss**

TOP 1**Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 23.08.2019****Beschluss:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 23.08.2019 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis

JA 7 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

TOP 2**Abbruch eines Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Mühlenweg 9 a****Vortrag:**

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag:

Die Antragstellerin plant im Mühlenweg 9a Heilig Kreuz den Abbruch des Bestandsgebäudes und den Neubau eines Wohnhauses mit Garagen. Ein Teil des bestehenden Gebäudes soll durch den Neubau eines Wohnhauses ersetzt werden, wobei Wandhöhe, Dachneigung und Firsthöhe wie bei dem aktuellen Bestandsgebäude bleiben. Das neue Wohnhaus soll mit den Maßen 11,75m x 13m errichtet werden. Als Dach ist ein Satteldach vorgesehen.

Die bestehende Garage soll durch eine neue Garage mit zwei Stellplätzen inklusive Werkstatt ersetzt werden. Des Weiteren soll eine zweite Garage mit einem Stellplatz errichtet werden. Insgesamt müssen sieben Stellplätze nachgewiesen werden. Vier Stellplätze waren für das Bestandsgebäude bisher erforderlich. Für den Neubau des Wohnhauses sind drei weitere Stellplätze notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben soll innerhalb der rechtskräftigen Außenbereichssatzung „Heilig Kreuz“ ausgeführt werden. Das Vorhaben entspricht der Satzung. Die erforderlichen Stellplätze für den Neubau sowie den Altbestand werden nachgewiesen.

Diskussion und Wortbeiträge:

Nach kurzer Diskussion und Visualisierung der Grundstückssituation wird abgestimmt.

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis

JA 7 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

TOP 3**Umnutzung der Garage eines Einfamilienwohnhauses in Schulungsräume für Bewegungstraining auf dem Grundstück Högerstraße 9a**Vortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag:

Die Antragstellerin plant auf dem Flurstück Högerstr. 9a die Umnutzung der Garage eines Einfamilienhauses in Schulungsräume für Bewegungstraining. Die gewerbliche Nutzfläche beträgt 23,36 qm. Die Betriebszeiten liegen in der Regel zwischen 10.00 und 16.00 Uhr. In diesem Zeitraum werden in Zukunft 3-4 Kinder mit Bewegungseinschränkungen im Beisein ihrer Eltern geschult (Feldenkrais-Methodik)

Für das bestehende Einfamilienhaus sind zwei Stellplätze nachzuweisen, für die Umnutzung der Garage in eine Trainings-/ Therapiepraxis sollen zusätzlich zwei weitere Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden.

Die Abstandsflächen von 3,00 m nach Norden überschreiten die Grundstücksgrenze zum Nachbar um 72,5 cm bis 98,5 cm. Für die Nutzung als Garage gab es bislang kein Abstandsflächenproblem. Jetzt wird im Zuge des Neuerwerbs des Anwesens die Garage in Schulungsräume für Bewegungstraining umgenutzt. Die Abstandsfläche beträgt nach Dämmung des Gebäudes nach Norden nur 2.275 bzw. 2.155 m. Daher stellen wir wegen der bestehenden Verhältnisse (Umnutzung Bestand) einen Antrag auf Abweichung von der Mindestabstandsfläche nach BayBO.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB und im Flächennutzungsplan im Dorfgebiet. Die Umnutzung ist daher zulässig.

Auf dem Flurstück werden die insgesamt 4 notwendigen Stellplätze geplant (2 für Altbestand Wohnhaus und 2 für Schulungs- bzw. Praxisräume). Für die Zustimmung der Abweichung von der BayBO, in diesem Fall das Abstandsflächenrecht, ist das Landratsamt Ebersberg zuständig. Nach aktueller Rechtsprechung darf nur eine Abweichung erteilt werden, wenn der Nachbar zustimmt.

Diskussion und Wortbeiträge:

Nach kurzer Diskussion incl. Visualisierung bleibt festzuhalten: Der Bauausschuss kann nur die Bauplanung beschließen. Die Nachbarn müssen auf jeden Fall (mit-)unterschreiben. Ein Ausschuss-Mitglied bittet, das Landratsamt explizit auf die Prüfung der (geänderten) Abstandsflächen hinzuweisen!

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Erschließung ist gesichert. Das Landratsamt ist auf die Prüfung der geänderten Abstandsflächen hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

TOP 4**Nutzungsänderung des landwirtschaftlichen Stadels in eine Garage und Lagerhalle; Am Sommerfeld****Vortrag:**

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag:

Der Grundstückseigentümer beantragt die Umnutzung einen Teil seines landwirtschaftlichen Stadels in eine Lagerhalle.

Der Stadel mit einer Nutzfläche von 375,72 qm soll wie folgt umgenutzt werden. Es sollen vier Garagen errichtet werden:

1. Garage: 51,50 qm gewerbliche Nutzung
2. Garage: 13,13 qm private Nutzung
3. Garage: 28,14 qm private Nutzung
4. Garage und Lagerraum: 72,03 qm private Nutzung
5. Lagerraum mit 34,92qm private Nutzung

Die landwirtschaftliche Remise beträgt nach Einplanung der Garagen und der Lager 176,00 qm. Außen am Stadel befindet eine Holzremise mit den Maßen 18,35 m Länge und 3,25 m Breite.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bereits durchgeführte Nutzungsänderung wurde nun beantragt. Das Vorhaben liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Vorhaben entspricht den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4. Die Umnutzung ist daher zulässig. Das Grundstück liegt im Bereich einer Fläche, die in Vorbereitung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist. Seitens des Landratsamtes soll dieses nichtgenehmigte Vorhaben, welches aber bereits jetzt genehmigungsfähig ist, vor Beginn des Aufstellungsverfahrens genehmigt werden. Andere ungenehmigte Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen bleiben unberührt. Diese Nutzungsänderung ist einzeln zu betrachten. Für den vorgesehenen Bebauungsplan ist derzeit ein Lärmschutzgutachten beauftragt. Im Lärmschutzgutachten ist dieses Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Diskussion und Wortbeiträge:

Dem Vortrag incl. Visualisierung) schließt sich eine intensive Diskussion an. Auch wie bei TOP 3 sind wir als Gemeinde nur bauplanungsrechtlich zuständig. Von daher gesehen ist die Umnutzung nach § 35 Abs. 4 zulässig und genehmigungsfähig. Wichtig ist den Mitgliedern des Ausschusses die Aufnahme dieses Bauvorhabens in das Immissionsschutzgutachten!

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Den Auftraggebern und –nehmern des Immissionsschutzgutachtens ist die Berücksichtigung dieses Bauvorhabens zwingend vorzuschreiben.

Abstimmungsergebnis

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

TOP 5**Neubau eines Stroh-Schweinemaststalls; Kaiserberg 1****Sachvortrag:**

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag:

Der Antragsteller plant auf dem Anwesen Kaiserberg 1 den Neubau eines Stalles mit Mastplätzen für 150 Strohschweine. Der bestehende Stall ist derzeit mit 640 Mastplätzen genehmigt. In Zukunft soll hier mit geringerer Besatzdichte belegt werden, sodass nur noch 540 Mastplätze genutzt werden. In Summe befinden sich in beiden Ställen nach Abschluss der Baumaßnahmen 690 Mastplätze.

Der Wunsch geht u.a. auf die Fleischabnehmer des Antragstellers zurück, die sich mehr Platz für die Tiere gewünscht haben.

Der neue Stall soll mit einer Länge von 30m und einer Breite von 11,70m gebaut werden. Als Dach ist ein Pultdach vorgesehen mit einer Dachneigung von 6 Grad und einem Dachüberstand von 3m auf 5m Länge des Gebäudes.

Die vorhandene Ausgleichsfläche soll gleichzeitig als Eingrünungsfläche genutzt werden. Das gesamte Vorhaben wurde sowohl mit dem Landwirtschaftsamt als auch mit der Naturschutzbehörde abgesprochen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB und im Flächennutzungsplan einer Fläche für die Landwirtschaft. Das Vorhaben ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 und damit zulässig.

Diskussion und Wortbeiträge:

In der anschließenden Diskussion konnten die Bedenken des Ausschusses hinsichtlich Immissionen (Alleinlage) und Anzahl der Tiere (< 700) ausgeräumt werden.

Beschlussvorschlag für den Gemeinderat:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

TOP 6**Am Alten Sportplatz 1; Errichtung eines Stellplatzes, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes**Vortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag:

Der Antragsteller plant Am Alten Sportplatz 1, Flurnummer 91/17 die Errichtung eines Stellplatzes und stellt den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Anzing Südost wurde ein Sichtdreieck festgesetzt, welches von Baulichkeiten jeglicher Art freizuhalten ist. Der neue Stellplatz tangiert das Sichtdreieck minimal.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde hat nach Beratung der Unteren Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken. Da auf den betroffenen Straßen nur eine Geschwindigkeit von 30kmh zulässig ist und an der Kreuzung die „Rechts vor Links“ Regelung gilt, ist die notwendige Verkehrssicherheit gegeben.

Diskussion und Wortbeiträge:

Nach kurzer Diskussion und Verdeutlichung mittels Visualisierung konnte abgestimmt werden.

Beschluss:

Der Beantragung der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

TOP 7**Sparkassengebäude, Mühldorfer Straße 2; Voranfrage für den Erwerb bzw. Ablöse von Stellplätzen**Vortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer und der Vorsitzende halten Sachvortrag:

Die Kaufinteressenten beabsichtigen eine Umnutzung des ehemaligen Sparkassengebäudes. Im Erdgeschoss soll statt der bankwirtschaftlichen Nutzung ein Gewerbe entstehen. Die Wohnung bleibt erhalten. Im Obergeschoss soll die Zahnarztpraxis durch eine Wohnung ersetzt werden. Die bestehende Wohnung bleibt ebenfalls erhalten. Im Dachgeschoss sollen die zwei bestehenden Wohnungen beibehalten werden.

Für das Vorhaben müssen zwölf Stellplätze nachgewiesen werden.

Westseite	4 Stellplätze; 2 davon gehören Gemeinde	entspricht 2 Stellplätzen
Südseite	4 Stellplätze, 2 entfallen laut Stellplatzsatzung - Vorplatz	entspricht 2 Stellplätzen
Südostseite	3 Duplex Garagen	entspricht 4 Stellplätzen
Ostseite	2 Stellplätze	entspricht 2 Stellplätzen

Ohne die Stellplätze der Gemeinde können nur zehn Stellplätze nachgewiesen werden. Seitens der Kaufinteressenten gibt es nun die Anfrage für den Erwerb der beiden gemeindlichen Stellplätze oder eine Ablösevereinbarung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt keinen Verkauf der Stellplätze (Fläche ca. 24 qm). Die Stellplätze befinden sich in einem öffentlichen Raum. Wenn die Stellplätze verkauft werden, könnte es bei einer langfristigen Umplanung des Kreuzungsbereichs (Fahrradweg etc.) zu Problemen kommen, da dann private Grundstücke der Planung im Wege stehen würden. Zudem würde sich bei einem Verkauf eine klare Zuordnung der Stellplätze zum möglichen Gewerbe ergeben.

Bei einer Ablösevereinbarung wären die Stellplätze weiterhin öffentlich und können von jedem genutzt werden. Die Ablösesumme für öffentlichen Stellplätze ist zu reinvestieren.

Diskussion und Wortbeiträge:

Es ist unstrittig, dass 12 Stellplätze vonnöten sind. Hierbei wurden die verschiedenen Möglichkeiten – Ablöse oder Verkauf bzw. Vermietung der beiden gemeindeeigenen Stellplätze – ausgelotet und besprochen. Unabhängig von der Stellplatzfrage wurde durch ein Ausschussmitglied die Frage gestellt, was mit der SB-Zone der Sparkasse passiert? Wie sieht das neue Gewerbe aus? Wird der Sparkasse gekündigt bzw. hat sie selbst gekündigt?

Entscheidung:

Da im Hinblick auch auf TOP 8 der Tagesordnung noch Handlungsbedarf besteht, beauftragt der Ausschuss die Verwaltung, weitere rechtliche Klärungen herbeizuführen. Der Vorsitzende bietet an, Verkäufer und Käufer wegen der angesprochenen Fragen zu kontaktieren, ebenso den Vertreter der Sparkasse.

TOP 8**Änderung der Gestaltungs- und Stellplatzsatzung**Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und stellt folgende Punkte zur Diskussion und führt aus, dass die Themen zur Gestaltungssitzung wegen des Tangierens persönlicher Belange in die nichtöffentliche Bauausschusssitzung verschoben werden – siehe dort -:

Thematik StellplätzeGröße der Stellplätze

Die Größe der Stellplätze regelt GaStellV. Grundsätzlich darf die Gemeinde durch Satzung nicht nur die Anzahl, sondern auch die Größe regeln Art. 80 Abs. 1 Nr. 4 BayBO. Dies bedarf jedoch noch rechtliche intensiverer Prüfung mit einer ausreichenden Begründetheit.

Ablöse Stellplätze

Die Ablösesumme für Stellplätze ist momentan mit 10.000 Euro festgelegt. Nach Ansicht der Verwaltung sollte die Ablösesumme, aufgrund der hohen Reinvestitionskosten für Grundstückskauf und Bau von Stellplätzen, angepasst werden. Mindestens 20.000 Euro.

Auf- und Abrundungsthematik

Die Auf- und Abrundung bei Berechnungen von Stellplätzen ist nicht geregelt. Die Verwaltung schlägt vor, dass bei jeder Dezimalstelle nach dem Komma aufgerundet werden soll.

Versiegelung der Stellplätze

Die Passage „Die Flächen sind **möglichst** unversiegelt...“. – Die Versiegelung wird über die GRZ im Bauantrag beschrieben.

Berechnungsfaktor bei Mehrfachgaragen (Duplex)

Derzeit wird mit einem Faktor von 1,5 gerechnet. Hierbei soll über eine Erhöhung diskutiert werden.

Besucherstellplätze

Bei Mehrfamilienwohnhäusern ab 3 Wohneinheiten wird derzeit die Notwendigkeit von Besucherstellplätzen geregelt. Die Regelung soll auch für Reihenhäuser zutreffend sein.

Fahrradstellplätze

In Der Stellplatzsatzung könnten auch die Fahrradstellplätze geregelt werden. Über diese Option soll gesprochen werden.

Diskussion und Wortbeiträge:

Nach einer gründlichen Diskussion kommt der Bauausschuss überein, der Verwaltung einen klaren Auftrag zu erteilen: Dieser umfasst eine grundlegende Neuordnung der Stellplatzsatzung. Die Verwaltung soll die rechtlichen Möglichkeiten, aber auch schon umgesetzte neue Satzungen in den Nachbargemeinden, in den neuen Satzungsvorschlag einbringen. Hierbei sollten auch nach Ansicht eines Ausschussmitglieds die zukünftigen Themen wie günstiger Wohnraum und Elektrofahrzeuge/Carsharing beachtet werden. Zusätzlich sollen auch die Mitglieder des Gemeinderats Vorschläge zu Änderungen/Ergänzungen/Streichungen abgeben.

Thematik Gestaltung

Die Thematik der Gestaltung sollte vorab in der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung besprochen werden, da Rechte von Dritten betroffen sind.

TOP 9

Kreuzungsbereich Sunderndorferstraße/Zornedinger Straße; Anbringung eines Spiegels

Sachvortrag:

Vorsitzender hält Sachvortrag:

Von Seiten der Bevölkerung, sowie eines GR-Mitglieds wurde die Verwaltung über die Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Sunderndorferstr./Zornedinger Straße aufmerksam gemacht. Verkehrsteilnehmer die aus der Sunderndorferstraße kommen, können die linkskommenden Fahrzeuge erst spät erkennen. Als Verbesserungsmaßnahme wurde die Anbringung eines Verkehrsspiegels auf der gegenüberliegenden Seite vorgeschlagen.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Ortseinsicht wäre eine eher geringe Sichtweite von ca. 45 m auch bei anderen Kreuzungsbereichen gegeben. Wobei in diesem Kreuzungsbereich das Unfallrisiko höher einzuschätzen ist, da die Fahrzeuge auf der Zornedinger Straße nach Höhe Lindenstraße stark beschleunigen. Grundsätzlich gibt es für Nutzung des Spiegels für Verkehrsteilnehmer die Schwierigkeit, dass die Entfernung der anderen Fahrzeuge falsch eingeschätzt werden könnte. Wobei hier auch positive Erfahrung im Einmündungsbereich Kaiserweg oder Kirchenweg in Frotzhofen gemacht worden sind. Die Verwaltung würde nach Einvernehmen mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde eine Anbringung eines Spiegels veranlassen.

Diskussion und Wortbeiträge:

Die Problematik wurde durch Lagepläne und Fotos aus Autofahrer- und Fußgängersicht visualisiert. Es besteht Einigkeit, einen Spiegel anbringen zu lassen, auch wenn die Kosten und der Unterhalt der Gemeinde zur Last fällt.

Beschluss:

Der Kauf und das Anbringen des Spiegels ist im Einvernehmen mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis

JA 7 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

TOP 10**Neubau von zwei Kinderbetreuungseinrichtungen, Gestaltung der Außenfassade**Vortrag:

Der Vorsitzende und Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer halten Sachvortrag: Sie erläutern die Planung der Mustereckfassade. Nach der Empfehlung der Architekten soll das folgende Muster zur späteren Auswahl angefertigt werden.

Material:	Fassade mit Leibungsbrett, Fichte mit Bandsägeschnitt
Lasur:	Adler Pullex Design 50504 Silber und 50506 Graualuminium, sowie Keim Lignosil Verano Nr. 4861
Schalung	Stehend, unregelmäßig 3 Breiten Seite a: 60, 85, 100 mm Seite b: 120, 160, 200 mm
Oberfläche	sägerau
Fensterblech	Aluminium EV1

Diskussion und Wortbeiträge:

Die Voranfrage der Architekten Goergens Miklantz zur Erstellung der Musterfassade wird behandelt und diskutiert. Die Kosten für das Muster sind bereits in den Nebenkosten enthalten. Die Ausschussmitglieder sprechen sich aufgrund bisheriger Erfahrungen aus den letzten Neu- und Umbauten eher für eine naturbelassene Holzfassade aus nordischer Lärche aus. Ausschussmitglied Franz Brummer regt an, die Sockelhöhe von 20 auf 30 cm zu erhöhen. Die unregelmäßige Schalung hingegen wurde positiv gesehen,

Die Verwaltung wird beauftragt, diese Änderungswünsche dem Architektenbüro mitzuteilen!

TOP 11

Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Das Thema Parkstraße „Strasser-Wiesen“ wird lt. Vorsitzendem in der Dezember-Sitzung behandelt. Derzeit wird ein Strukturplan erstellt.

Ein Ausschussmitglied merkt an, dass die Zuwegung von Unterasbach nach Oberasbach in einem sehr schlechten Zustand ist. Die Verwaltung sagt zu, den Zustand überprüfen zu lassen.

Ein weiteres Ausschussmitglied regt an, eine Zwischenablesung bei der neuen provisorischen Fußgängerampel vorzunehmen. Die Verwaltung prüft, ob dies möglich ist und wird, wenn ja, in der nächsten Sitzung darüber berichten.

Sitzung geschlossen, anschließend nichtöffentliche Bauausschusssitzung.