

### Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 17.12.2019 \*
2. Aufstellung eines Bebauungsplans „Ziegelstadel“; Vorlage der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung; Beratung über das weitere Vorgehen
3. Gewerbepark 8d + e; Antrag auf Baugenehmigung für ein Autohaus mit Gewerbehalle und Tiefgarage \*
4. Gewerbepark 8c; Änderung der Freiflächenplanung
5. Hertergrube 2; Antrag Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Einfriedung) \*
6. Errichtung einer Terrassenüberdachung, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (westliche Baugrenze) \*
7. Högerstraße 26; Erteilung einer Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungs- und Stellplatzsatzung (Sichtschutzwand) \*
8. Mühlenweg 4; Voranfrage wegen einer Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungs- und Stellplatzsatzung (Einfriedung)
9. Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

\* = **Beschluss**

### **TOP 1**

#### **Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 17.12.2019**

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 17.12.2019 wird genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis**

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

## TOP 2

### **Aufstellung eines Bebauungsplans „Ziegelstadel“; Vorlage der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung; Beratung und über das weitere Vorgehen**

#### Vortrag:

Der Vorsitzende nimmt Bezug auf dem Vororttermin am 15.01.2020 und erläutert noch einmal die „Knackpunkte“ anhand von Visualisierungen.

Der Gemeinderat muss sich in der nächsten Sitzung entscheiden, ob der Containerplatz in einen möglichen Bauleitplanverfahren einbezogen werden soll.

Die Angelegenheit bedarf noch einer weiteren rechtlichen Würdigung, die Verwaltung wird baldmöglichst hierzu den Gemeinderat die Erkenntnisse zur Entscheidungsfindung vorlegen.

Die Verwaltung empfiehlt nach weiten rechtlichen Erkenntnissen den Platz in einen Verfahren nicht zu berücksichtigen.

Da aber bei einer weiteren Diskussion zu den Punkten auch Dritte mit Namen genannt werden müssten, wird die weitere Diskussion und Beratung über das weitere Vorgehen auf die anschließende nichtöffentliche Sitzung verschoben.

## TOP 3

### **Gewerbepark 8d + e; Antrag auf Baugenehmigung für ein Autohaus mit Gewerbehalle und Tiefgarage**

#### Sachvortrag:

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und erläutert die Planung anhand aufgehängter Baupläne:

Am 19.12.2019 legte die Antragstellerin Ihren Bauantrag vor. Im nördlichen Teil des Grundstücks sollen ein Autohaus mit einer Fläche von 340 m<sup>2</sup> und eine angegliederte Werkstatt mit einer Fläche von 720 m<sup>2</sup> entstehen. Südlich davon soll eine separate Gewerbehalle mit einer Grundfläche von 439 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Weitere Daten gemäß Baueingabeunterlagen (**fett und in Klammern** die Höchstwerte des Bebauungsplans in der Fassung der vierten Änderung):

- Grundstücksfläche 4.335 m<sup>2</sup>,
- Grundfläche 3.213,3 m<sup>2</sup>,
- GRZ 0,95 (**0,80**),
- Geschoßfläche 2.030,79 m<sup>2</sup>,
- GFZ 0,60 (**1,0**),
- Wandhöhe 10,40 m (**10,50**),
- Gewerbliche Nutzfläche **1.776,53 m<sup>2</sup>**,
- Anzahl der Beschäftigten: 10,
- Stellplätze 77, davon 69 unterirdisch,
- Betriebszeit 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr.

Es wird eine **Befreiung** von der zulässigen GRZ von 0,8 beantragt.

Begründung: Die hohe Grundflächenzahl von 0,95 ergibt sich nur durch den Abzug der Bauverbotszone – schon einmal deutlich besprochen in der letzten BA-Sitzung. Die reale Versiegelung des Grundstücks liegt bei einer GRZ von lediglich 0,74 und somit unterhalb der im Bebauungsplan vorgeschriebenen GRZ von 0,8.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben soll innerhalb des Bebauungsplans Nr. 29 für das GE Anzing Nord in der Fassung der fünften Änderung vom 04.10.2017 ausgeführt werden.

Mit dieser Angelegenheit befasste sich der Bauausschuss bereits in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.12.2019 unter Tagesordnungspunkt 3. Dabei wurde über eine Befreiung von der festgesetzten GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 beraten. Die entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan unter A. 2 (Maß der baulichen Nutzung) geregelt. Die Fläche der Anbauverbotszone kann bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit herangezogen werden. Vom Bauausschuss wurden vorweg folgende Aussage getroffen:

- GRZ ohne Einbeziehung der Anbauverbotszone (rechtskonform): 0,95,
- GRZ mit Einbeziehung der Anbauverbotszone in die Grundstücksfläche: 0,76.

Grundlage der Stellplatzberechnung ist die gemeindliche Stellplatzsatzung.

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, dem Vorhaben und der beantragten Befreiung zuzustimmen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Landratsamt der beantragten Abweichung ebenfalls zustimmen muss. Auch das Wasserwirtschaftsamt ist einzuschalten.

#### Beschlussvorschlag

Dem Vorhaben und der beantragten Befreiung wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Erschließung kann gesichert werden. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehende Wasserleitung der Wasserversorgung Forst Nord. Das Schmutzwasser ist über die Kanalisation des gKu VE München-Ost zu entsorgen. Das Grundstück **liegt an keiner öffentlichen Straße. Die Erschließung innerhalb des GE 2 erfolgt über eine Privatstraße.** Vom Antragsteller sind deshalb der Unteren Bauaufsichtsbehörde entsprechende Nachweise darüber vorzulegen, dass die verkehrliche Erschließung auf Dauer gesichert ist.

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

#### Abstimmungsergebnis

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**TOP 4****Gewerbepark 8c; Änderung der Freiflächenplanung**Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer nimmt Bezug auf die Entscheidung der letzten Bauausschusssitzung. Das Landratsamt Ebersberg wird eine Beseitigungsanordnung erteilen. Der Bauwerber wird aufgefordert einen neuen Bauantrag aufzustellen.

Diskussion und Wortbeiträge: Es geht im Wesentlichen neben den (fehlenden) Anpflanzungen und (vorgenommenen) Versiegelungen auch um die Begrünungsverpflichtung des Daches

Der Bauausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

**TOP 5****Hertergrube 2; Antrag Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Einfriedung)**Vortrag:

Der Vorsitzende und Verw.-Fachwirt Johannes Finauer halten gemeinsam den Sachvortrag und illustrieren diesen mit Plänen und Bildern:

Der Antragsteller beabsichtigt die vorhandene Einfriedung (Stabgitterzaun) von 1,00 m auf 1,60 m zu erhöhen. Die Erhöhung ist seinerseits nötig, da sein Hund den Zaun überspringt. Da die vorhandene Begrünung den Zaun eh fast unsichtbar macht, dürfte dies kein Problem sein. Außerdem handelt es sich um eine reine Aufstockung des Zauns, kein Abriss mit anschließendem Neubau.

**Beschluss:**

Die beantragte Befreiung wird unter der Voraussetzung der Beibehaltung der vorhandenen Eingrünung entlang der Einfriedung erteilt.

**Abstimmungsergebnis**

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**TOP 6****AZugspitzring 26; Errichtung einer Terrassenüberdachung, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (westliche Baugrenze)**Sachvortrag:

Der Vorsitzende hält Sachvortrag, der Verw.-Fachwirt Johannes Finauer unterstützt durch Visualisierungen (Pläne etc.):

Die Antragsteller beabsichtigten, eine Pergolamarkise (Aluminiumprofile/Lamellendach) mit einer Länge von 2,88 m und einer Tiefe von 3,00 m im Bereich der vorhandenen Terrasse zu errichten. Die Überdachung soll außerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauraums und innerhalb der als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Bereich ausgeführt werden. Die private Grünfläche soll durch die Neubepflanzung aufgewertet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Überschreitung ist geringfügig. Nachbarrechtliche und öffentliche Belange werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Ohne Diskussion direkt zum Beschluss.

**Beschluss:**

Die beantragte Befreiung ist zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis**

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**TOP 7**

**Högerstraße 26; Erteilung einer Abweichung von den Festsetzungen der Einfriedungssatzung**

Sachvortrag:

Das Landratsamt stellte am 31.10.2019 bei einer auf Wunsch der Gemeinde Anzing durchgeführten Ortsbesichtigung fest, dass die errichtete Einfriedung zu Sichtschutzzwecken der gemeindlichen Stellplatzsatzung widerspricht. Danach sind in der Högerstraße zur öffentlichen Verkehrsfläche hin als Einfriedungen nur sichtdurchlässige und naturbelassene Holzzäune mit einer Höhe von höchstens 1,20 m und Sockeln bis zu einer Höhe von maximal 0,20 m zugelassen. Nach § 8 der gemeindlichen Satzung können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

Am 10.01.2019 legte der Bauherr einen Antrag auf Abweichung von den Vorschriften der gemeindlichen Stellplatzsatzung vor. Nach den beigelegten Unterlagen handelt es sich um eine verfahrensfreie Anlage. Der Antrag wird wie folgt begründet:

„Die direkt an den Gehweg angrenzende Wohnung im Erdgeschoß, die momentan saniert wird, soll durch einen Sichtschutzzaun mit einer Höhe von knapp unter zwei Meter vor den unmittelbaren Blicken der Fußgänger und Kraftfahrer geschützt werden. Das große Fenster nach Süden (Richtung Ampel hin) ladet nicht nur bei Beleuchtung zu Einblicken ein. Da es sich hierbei um das Wohn-/Esszimmer mit Küchenzeile handelt, ist davon auszugehen, dass dieses Zimmer mit meisten Stunden am Tag bewohnt wird. Ich stelle diesen Antrag, um die Privatsphäre der künftigen Bewohner zu schützen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung für den Sichtschutzzaun ist nachvollziehbar und vertretbar.

Bei der Erteilung einer Abweichung könnte es künftig schwierig sein, bei vergleichbaren Fälle eine Abweichung zu versagen. Daher nach Antrag durch den Eigentümer eher nur eine Formalie und daher direkt ohne Diskussionen zur Beschlussfassung.

**Beschluss:**

Die beantragte Abweichung ist zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis**

JA            7 Stimmen  
NEIN        0 Stimmen

**TOP 8****Mühlenweg 4; Voranfrage wegen einer Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungs- und Stellplatzsatzung (Einfriedung)****Sachvortrag:**

Der Vorsitzende und Verw.-Fachwirt Johannes Finauer halten Sachvortrag und illustrieren diesen mit Plänen und Fotos:

Bei einem Gespräch mit der Verwaltung wurden folgende Punkte erörtert bzw. vom Eigentümer als Wünsche dargelegt:

- Zaunhöhe erforderlich wegen Hund. Gefahropotenzial wegen Hauptstraße
- Grundstück liegt niedriger als Kreisstraße, Sichtschutz für seinen Garten
- Sichtschutz im hinteren Bereich steht schon 2-3 Jahre
- Schmutzschutz für südlichen Feldweg
- Zaun an der Straße (Unterteilter Bereich). – Kann niedriger gemacht werden und Sichtschutzstreifen entfernen.

Diskussion und Wortbeiträge: Über die Angelegenheit wird im Bauausschuss diskutiert. Ein Schutzbedürfnis wie vorgetragen kann nicht erkannt werden. Die Verwaltung schlägt in einem ersten Statement vor, den separierten Bereich auf 1,20 m zu beschränken und die Sichtschutzstreifen zu entfernen. Die Höhe des Zaunes im übrigen Bereich kann beibehalten werden. Mindestens die Hälfte der Sichtschutzstreifen sind zu entfernen.

Über diese Vorschläge wird diskutiert. Am Ende ist sich der Bauausschuss einig, keine (Vorab-)Empfehlungen auszusprechen, sondern den entsprechenden Bauantrag abzuwarten und dann zu entscheiden.

Der Bauwerber wird daher empfohlen, einen entsprechenden Bauantrag einzureichen.

**TOP 9****Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben**

Es gibt keine Wortmeldungen, daher Schluss der öffentlichen Bauausschusssitzung um 19:33 Uhr, anschließend nichtöffentliche Sitzung.