

## Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats vom 10.03.2020 und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht \*
2. Fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Ziegelstadel“; Änderung des Umgriffs (Verkleinerung nordwestlicher Teil) sowie Festlegung der Nutzungen;
  - Genehmigung des Vorentwurfs vom 04.03.2020
  - ggf. Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Absatz 1 BauGB \*
3. Mühlenweg 10, Hl. Kreuz; Umnutzung der Maschinenhalle in eine Gewerbehalle auf Flurstück 1430/1 \*
4. Sportverein Anzing, Am Sportzentrum 16; Überdachung der bestehenden Sitztribüne beim Hauptspielfeld der bestehenden Sportanlage des SV Anzing \*
5. Parkstraße 9, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Flurstück-Nr. 142 \*
6. Neubau eines Wohnhauses mit Einzimmerwohnungen auf dem Grundstück Gutenbergstraße 17 \*
7. Neubau eines Wohnhauses mit barrierefreier Wohnung und Wohnungen mit gewerblich genutzten Flächen auf dem Grundstück Gutenbergstraße 19 \*
8. Grundstück Mühlendorfer Str. 2, Nutzungsänderung: Umbau der Sparkassenzweigstelle in SB-Service-Station und Errichtung eines Fast-Food-Imbiss-Lokals mit Spezialitätenverkauf sowie Umbau der Zahnarztpraxis im 1. OG in eine 4-Zimmerwohnung \*
9. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen und einer Tiefgarage an das denkmalgeschützte Gasthaus „Alte Post“ auf dem Grundstück Hirnerstraße 2 \*
10. Bauvoranfrage für die Errichtung von drei Reihenhäuser anstatt eines Doppelhauses auf den Flurstück 1364/2 Gemarkung Anzing in Unterbach \*
11. Errichtung eines Flexhauses (offene Ganztagschule) und eines Kinderhauses; Vergabe der Gerüstarbeiten \*
12. Errichtung eines Flexhauses (offene Ganztagschule) und eines Kinderhauses; Vergabe des Gewerks Heizung

13. Errichtung eines Flexhauses (offene Ganztagschule) und eines Kinderhauses; Vergabe des Gewerks Lüftung
14. Errichtung eines Flexhauses (offene Ganztagschule) und eines Kinderhauses; Vergabe des Gewerks Sanitär \*
15. Errichtung eines Flexhauses (offene Ganztagschule) und eines Kinderhauses; Eilgeschäft des Bürgermeisters -Beauftragung für Einbau von Regenwasserrückhaltung und Erdkollektoren \*
16. Baugebiet „nordöstlich Grundschule“; Vergabe der Straßenbeleuchtung \*
17. Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Beschluss \*

**TOP 1****Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats vom 10.03.2020 und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht****Beschluss:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats vom 10.03.2020 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis**

JA	15 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**TOP 2****Fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Ziegelstadel“; Änderung des Umgriffs (Verkleinerung nordwestlicher Teil) sowie Festlegung der Nutzungen****Sachvortrag:**

Der Vorsitzende nimmt Bezug auf die Gemeinderatssitzung vom 18.02.2020 und visualisiert den Vorentwurf als farbigen Lageplan. Die Huber-PlanungsGmbH aus Rosenheim hat diesen Vorentwurf erarbeitet.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche als Fläche für die Landwirtschaft wird künftig zum Teil als „Gewerbegebiet“ für den Bereich der ehemaligen Ziegelei, als „Mischgebiet“ für den Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche und als „allgemeines Wohngebiet“ für den östlichen Bereich der vorhandenen Wohnhäuser dargestellt.

Der nordwestliche Bereich wurde nun vom Umgriff ausgenommen und bleibt als „Fläche für die Landwirtschaft“ bestehen.

Diskussion und Wortbeiträge: Erneut wird die Verkleinerung des Umgriffs im nordwestlichen Bereich thematisiert. Verw.-Fachwirt Johannes Finauer erläutert die schwierige Gemengelage und verweist auf den nun erfolgten ersten Schritt, den man sich nicht durch weitere Angriffspunkte (z.B. Gewerbe über Grünfläche) zunichtemachen möchte. Schließlich würde man schon genug Angriffsflächen bieten. Auf Nachfrage wird noch einmal bestätigt, dass es bei *einer* Containerstandreihe bleibt.

**Beschluss:**

Mit dem Vorentwurf für die 5. Flächennutzungsplanänderung besteht grundsätzlich Einverständnis. Das Huber Planungs-GmbH hat eine auf Grundlage dieses Vorentwurfs notwendige Begründung zu erstellen incl. des Mischgebiets.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB ist durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis**

JA 14 Stimmen  
NEIN 1 Stimmen

**TOP 3****Mühlenweg 10, Hl. Kreuz; Umnutzung Maschinenhalle in eine Gewerbehalle auf Flurstück 1430/1****Vortrag:**

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag:

Die Grundstückseigentümerin beantragt die Umnutzung der im östlichen Teil des Gebäudes bestehenden Maschinenhalle in eine Gewerbehalle. Bisher wird die Halle als Lagerhalle für den Zimmereibetrieb genutzt.

Die Maschinenhalle soll wie folgt umgenutzt werden:

- In eine Gewerbehalle mit einer Grundfläche von 273,06 m<sup>2</sup> und einer gewerblichen Nutzfläche von 227,10 m<sup>2</sup>

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Vorhaben entspricht den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4. Die Umnutzung ist daher zulässig. Die notwendigen Stellplätze wurden trotz Ankündigung bis dato **nicht** nachgewiesen. Die Umnutzung wurde bereits in der Begründung der gültigen Außenbereichssatzung aufgenommen.

Diskussion und Wortmeldungen: Ohne Diskussion direkt zum Beschluss.

**Beschluss:**

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird vorerst bis zum Nachweis der notwendigen Stellplätze nicht erteilt. Die Verwaltung wird ermächtigt, nach Vorliegen des Stellplatznachweises das gemeindliche Einvernehmen zu erklären.

Die Erschließung ist gesichert. 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 einer öffentlichen Straße.

**Abstimmungsergebnis**

JA 15 Stimmen  
NEIN 0 Stimmen

**TOP 4****SV Anzing, Am Sportzentrum 16; Überdachung der bestehenden Sitztribüne beim Hauptspielfeld der Sportanlage des SV Anzing**

Vortrag: Der Vorsitzende hält Sachvortrag:

Der SV Anzing beabsichtigt eine Überdachung der bestehenden Sitztribüne mit einer Fläche von 446 m<sup>2</sup> am Hauptspielfeld. Die Sitztribüne besteht aus Blockstufen mit 250 Besucherplätzen.

- Tragende Wände und Stützen eingetragen: Stahlstützen und Leimbinder, als Tragwerk des Daches: Leimbinder und beschichtetes Trapezblech, Dachneigung 5°
- Baumaterialien: Stahl, Blech und Holz
- Brandschutz
- Schallemission (laut Bauantrag wird an der Westseite eine Lärchenholzschalung als Lärmschutz gebaut)

Stellungnahmen der Verwaltung:

a) zum Unterhalt bzw. zur Verkehrssicherungspflicht

Die Überdachung ist für die ersten 20 Jahre eher als Wartungsarm bzw. kaum reparaturanfällig anzusehen. Vor Baubeginn sollte jedoch mit dem Sportverein eine Vereinbarung abgeschlossen werden, dass sämtliche Wartungs- und Reparaturarbeiten der Sportverein tragen sollte. Der Sportverein ist für die Verkehrssicherungspflicht zuständig. Zudem müsste der Sportverein einen möglichen Abbruch bzw. Rückbau selbst bezahlen. Die im Zuge der Baumaßnahmen notwendigen Fäll- und Schneidaktionen von Bäumen und Büschen sind durch Nachpflanzungen seitens des SV Anzing wieder auszugleichen.

b) zum Bauantrag:

Für das Gebiet „Am Sportzentrum“ liegt ein qualifizierter Bebauungsplan Nr. 26 „Am Sportzentrum“ vor. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Überdachung ist hier nicht als zulässige Anlage oder Einrichtung aufgeführt. Eine entsprechende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann erteilt werden. Städtebauliche Aspekte sind nicht berührt. Öffentlichen Interessen stehen nicht entgegen. Die Schaffung eines Bezugsfalles innerhalb des Bebauungsplanes kann in diesem Fall ausgeschlossen werden.

Diskussion und Wortmeldungen: Dem Gemeinderat ist wichtig, dass anfallende (Nachfolge-) Kosten sämtlich beim Sportverein verbleiben.

## **1. Beschluss**

Die notwendigen Reparaturen und Wartungen sowie die Verkehrssicherungspflicht sind seitens des Sportvereins zu tragen. Kosten für einen möglichen Abbruch und Rückbau sowie der erforderlichen Nachpflanzungen sind ebenfalls vom Sportverein zu tragen. Eine Erlaubnis zum Baubeginn ist erst nach Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zu erteilen. Der Sportverein wird darauf hingewiesen, dass die baulichen Rechtsgeschäfte erst einzugehen sind, sobald die Vereinbarung unterschrieben und die baurechtliche Genehmigung erteilt worden ist.

## **Abstimmungsergebnis**

JA	15 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

## **2. Beschluss**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis**

JA	15 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

## **TOP 5**

### **Parkstraße 9, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Flurstück-Nr. 142**

#### **Vortrag:**

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und illustriert diesen mit Plänen zum geplanten Bauvorhaben:

Die Antragstellerin beabsichtigt, auf Flurstück Nr. 142 ein 14,58 x 8,40 m großes Einfamilienhaus mit Garage in der Bauweise KG + E + DG zu errichten. Die Wandhöhe ist mit 6,48 m, die Firsthöhe mit 7,53 m angegeben. Das Satteldach soll mit anthrazitfarbenen Dachziegeln gedeckt werden und eine Neigung von 20° erhalten. Die Garage erhält ein Flachdach. Für das Vorhaben mit einer ausgewiesenen Wohnfläche von 167,53 m<sup>2</sup> sind drei Garagenstellplätze angelegt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben liegt im Innenbereich, also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Die Erschließung ist gesichert. Das Bauvorhaben ist zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Diskussion und Wortmeldungen: Ohne Diskussion direkt zur Abstimmung.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Erschließung ist gesichert. 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 einer öffentlichen Straße.

### **Abstimmungsergebnis**

JA	15 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Vor den beiden folgenden Tops fasst Verw.-Fachwirt Johannes Finauer die grundsätzlichen Feststellungen der Verwaltung schon einmal zusammen, da bei beiden Bauvorhaben fast gleiche Problemstellungen zu lösen waren. Bei beiden geht es um Stellplätze, Immissionsrichtwerte und die Dachneigung. Außerdem illustriert er die Mischgebietssituation anhand der Berechnung der jeweiligen Verhältnisse Wohnen zu Gewerbe. Lagepläne verdeutlichen die Stellplatz- und Lärmsituation.

**TOP 6****Gutenbergstr. 17; Antrag auf Neubau eines Wohnhauses mit 7 Einzimmerwohnungen**Sachvortrag:

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag: Auf Flur-Nr. 239 soll ein Wohnhaus mit 14,58 x 8,40 m in der Bauweise KG + E + DG mit 7 Einzimmerwohnungen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 33 für das Gebiet zwischen der Park- und der Gutenbergstrasse entstehen. Die Wandhöhe ist mit 4,39 m, die Firsthöhe mit 6,86 m angegeben. Der rote Pfettendachstuhl soll eine Neigung von 35 °erhalten. Auf dem Grundstück gibt es schon zwei Bestandsgebäude (1 Wohnhaus mit 6 Wohnungen, 1 Bestandsgebäude mit Garage/Lager).

- Grundstücksfläche 1.536 m<sup>2</sup>,
- Grundfläche 881,9 m<sup>2</sup>, Grundflächenzahl 0,57
- Geschoßfläche 650,75 m<sup>2</sup>, GFZ 0,42
- Anteil Wohnfläche: 148,29 m<sup>2</sup>, Nfl. 63,27 m<sup>2</sup>
- Anteil Gewerbefläche 81,28 m<sup>2</sup>,
- Anzahl der Wohnungen: 7 zu je ca. 20 m<sup>2</sup>
- Stellplätze im Freien 21, Garagenstellplätze 2

Es werden folgende **Befreiungen** vom Bebauungsplan Nr. 33 beantragt:

- Dachneigung entgegen der Forderungen des Bebauungsplans 35°; statt einer im Mischgebiet nördlicher Bauraum 7° bis 24°
- Stellplätze: Entgegen der Forderung des Bebauungsplans von 2 Stellplätzen je Wohneinheit, beantragt der Bauherr die Erstellung von nur 1 Stellplatz je Wohnung, da die Wohnungen jeweils nur 20 m<sup>2</sup> groß sind. Laut § 5 (2) der Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing ist bei Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> nur 1 Stellplatz je Wohnung gefordert. Außerdem werden noch zusätzlich 2 Stellplätze für Besucher eingeplant
- Der Bauherr beantragt weiterhin eine Befreiung von der Auflage (gemäß 5. Änderung des Bebauungsplans), daß im OG keine offenbaren Fenster errichtet werden dürfen. Diese Auflage wurde gemäß des schalltechnischen Gutachtens der Müller-BBM vom 03.03.2015 erlassen. Laut abschließender Beurteilung im Punkt 6 des Gutachtens werden die Immissionsrichtwerte in der Nachtzeit eingehalten und nur im OG tagsüber in einem ca. 6 m breiten Streifen an der westlichen Grundstücksgrenze um 1 dB überschritten und dies auch nur unter Zugrundelegung eines worst-case-Szenarios einer gleichzeitigen Vollausslastung aller Betriebe, die in der Realität nur selten auftreten wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben soll innerhalb des Bebauungsplans Nr. 33 für das Gebiet zwischen der Park- und der Gutenbergstrasse entstehen.

Da es sich hier um ein Mischgebiet handelt, muss das Mischverhältnis Gewerbe 30% und Wohnen 70% (bezogen auf das **gesamte** Mischgebiet) sein. Nach Brechnungen einschließlich

der in TOP 6 und TOP 7 zu behandelnden Bauanträgen besteht ein zukünftiges Mischverhältnis von 39,68 % Gewerbeflächen und 60,32 % Wohnflächen.

Eine Dachneigung von 35 ° sieht der Bebauungsplan nicht vor. Laut gültigem Bebauungsplan sind in allgemeinen Wohngebieten gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 24 ° bis 32 ° zulässig.

Eine entsprechende Befreiung wurde bereits beim nördlichen Mehrfamilienwohnhaus erteilt.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing sieht pro Wohnung bis 50 m<sup>2</sup> einen Stellplatz vor. Allerdings sind bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden ab drei Wohneinheiten für jeweils 5 KfZ-Stellplätze ein zusätzlicher KfZ-Stellplatz für Besucher zu entrichten. Das bedeutet für das Bestandswohnhaus mit 6 Wohnungen bis 120 m<sup>2</sup> 12 Stellplätze und für das Bestandsgewerbe 2 Stp, die nach Bebauungsplan nachgewiesen sind und für das neue Wohnhaus 7 plus 2 Stp für Besucher, ergibt in der Summe 23 benötigte Stellplätze, die nachgewiesen sind.

Der geringere Stellplatzbedarf bei Wohnungen unter 50 qm ist im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht aufgenommen worden.

Eine entsprechende Befreiung von den Fessetzungen des Bebauungsplanes kann erteilt werden.

Die immissionschutzrechtliche Auflage gemäß 5. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß des schalltechnischen Gutachtens der Müller-BBM vom 03.03.2015 erlassen. Laut abschließender Beurteilung im Punkt 6 des Gutachtens werden die Immissionsrichtwerte in der Nachtzeit eingehalten und nur im OG tagsüber in einem ca. 6 m breiten Streifen an der westlichen Grundstücksgrenze um 1 dB überschritten und dies auch nur unter Zugrundelegung eines worst-case-Szenarios einer gleichzeitigen Vollaustattung aller Betriebe, die in der Realität nur selten auftreten wird. Laut schalltechnischem Gutachten der Müller-BBM sollte u.E. überprüft werden, inwieweit die rechnerische Überschreitung von maximal 1 dB im OG abgewogen werden.

Die Haus liegt außerhalb der kritischen Schallpegelzone. Eine Befreiung kann deshalb erteilt werden.

Diskussion und Wortmeldungen: Die Diskussion entzündet sich vornehmlich an den Verhältniszahlen von Gewerbefläche zu Wohnfläche, für die es keine verbindliche rechtliche Vorschrift gibt. Ein GR-Mitglied erinnert an die unschöne Historie gerade in diesem Mischgebiet. Ein anderes GR-Mitglied regt an, im neuen Gemeinderat verbindliche Regelungen zu schaffen, sollte noch einmal ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Dieser Vorschlag findet allgemeine Zustimmung.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Die Erschließung ist gesichert. 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 einer öffentlichen Straße.



**Abstimmungsergebnis**

JA	15 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**TOP 7****Neubau eines Wohnhauses mit einer barrierefreien, rollstuhlgerechten Wohnung, fünf Wohnungen und gewerblich genutzten Flächen****Sachvortrag:**

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag: Auf Flur-Nr. 239/25 soll ein Wohnhaus mit 10,00 x 22,00 m in der Bauweise KG + E + OG + DG mit 6 Wohnungen entstehen. Die Wandhöhe ist mit 6,50 m, die Firsthöhe mit 10,00 m angegeben. Der Holz-Pfetten-Dachstuhl soll eine Neigung von 35° erhalten. Im Keller ist ein gewerblich genutztes Plan- und Aktenlager mit 36,26 m<sup>2</sup> geplant.

- Grundstücksfläche 1.535 m<sup>2</sup>,
- Grundfläche 656,09 m<sup>2</sup>, Grundflächenzahl 0,43
- Geschoßfläche 436,32 m<sup>2</sup>, GFZ 0,28
- Anteil Wohnfläche: 406,45 m<sup>2</sup>
- Gewerbliche Nutzfläche: 36,32 m<sup>2</sup>,
- Anzahl der Wohnungen: Insgesamt 6; 4 Wohnungen mit ca. 76 bis 78 m<sup>2</sup>, 2 Wohnungen DG mit je 48,80 m<sup>2</sup>
- Stellplätze im Freien 12, davon 2 Stellplätze für Menschen mit Behinderung und 2 Besucherstellplätze

Es werden folgende **Befreiungen** vom Bebauungsplan Nr. 33 beantragt:

- Dachneigung entgegen der Forderungen des Bebauungsplans 35°, statt einer im Mischgebiet nördlicher Bauraum 7° bis 24°
- Die Bauherrin beantragt weiterhin eine Befreiung von der Auflage (gemäß 5. Änderung des Bebauungsplans), dass im OG keine offenbaren Fenster errichtet werden dürfen.
- Stellplätze: Entgegen der Forderung des Bebauungsplans von 2 Stellplätzen je Wohneinheit, beantragt der Bauherr die Erstellung von nur 1 Stellplatz je Wohnung, da die beiden DG-Wohnungen jeweils unter 50 m<sup>2</sup> groß sind. Laut § 5 (2) der Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing ist bei Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> nur 1 Stellplatz je Wohnung gefordert. Außerdem werden noch zusätzlich 2 Stellplätze für Besucher eingeplant

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben soll innerhalb des Bebauungsplans Nr. 33 für das Gebiet zwischen der Park- und der Gutenbergstraße entstehen.

Da es sich hier um ein Mischgebiet handelt, muss das Mischverhältnis Gewerbe 30% und Wohnen 70% (bezogen auf das **gesamte** Mischgebiet) sein. Nach Berechnungen einschließlich der in TOP 6 und TOP 7 zu behandelnden Bauanträgen besteht ein zukünftiges Mischverhältnis von 39,68 % Gewerbeflächen und 60,32 % Wohnflächen.

Eine Dachneigung von 35 ° sieht der Bebauungsplan nicht vor. Festgelegt ist eine Dachneigung von 7° bis 24°. Eine entsprechende Befreiung wurde bereits beim südlichen Mehrfamilienwohnhaus erteilt.

Die immissionschutzrechtliche Auflage gemäß 5. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß des schalltechnischen Gutachtens der Müller-BBM vom 03.03.2015 erlassen. Laut abschließender Beurteilung im Punkt 6 des Gutachtens werden die Immissionsrichtwerte in der Nachtzeit eingehalten und nur im OG tagsüber in einem ca. 6 m breiten Streifen an der westlichen Grundstücksgrenze um 1 dB überschritten und dies auch nur unter Zugrundelegung eines worst-case-Szenarios einer gleichzeitigen Vollausslastung aller Betriebe, die in der Realität nur selten auftreten wird. Laut schalltechnischem Gutachten der Müller-BBM sollte u.E. überprüft werden, inwieweit die rechnerische Überschreitung von maximal 1 dB im OG abgewogen werden.

Die Haus liegt außerhalb der kritischen Schallpegelzone - eine Befreiung kann deshalb erteilt werden.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing sieht bei Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> jeweils zwei Stellplätze, bei Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> einen Stellplatz vor. Bei Mehrfamilienhäusern sind ab drei Wohneinheiten für jeweils fünf Stellplätze ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher zu entrichten. Bei Anwendung der Stellplatzsatzung sind daher 12 Stellplätze erforderlich. Diese sind nachgewiesen.

Der geringere Stellplatzbedarf bei Wohnungen unter 50 qm ist im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht aufgenommen worden.

Einer entsprechenden Befreiung von den Fessetzungen des Bebauungsplanes kann erteilt werden.

Diskussion und Wortmeldungen: Ohne Diskussion direkt zur Abstimmung.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Die Erschließung ist gesichert. 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 einer öffentlichen Straße.

### **Abstimmungsergebnis**

JA	14 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

(GR-Mitglied Franz Brummer hat an der Abstimmung nicht teilgenommen.)

**TOP 8****Mühldorfer Str. 2, Nutzungsänderung – Umbau der Sparkassenzweigstelle Anzing in eine SB-Service-Station und Errichtung eines Fast-Food-Imbiß-Lokal mit Spezialitätenverkauf sowie Umbau der Zahnarztpraxis im 1. OG in eine 4-Zimmer-Wohnung**Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und illustriert den Vortrag durch Visualisierung des Grundrisses Erdgeschoß sowie eines Lageplans mit Einzeichnung der (neuen) Stellplätze:

Das bestehende Gebäude, früher genutzt als Sparkassenzweigstelle und im 1. OG eine Zahnarztpraxis, wurde von Herrn und Frau Acar erworben und soll nun durch einen Umbau in eine SB-Service-Stelle und im 1. OG durch eine 4-Zimmer-Wohnung umgenutzt werden.

Im Erdgeschoß soll laut der geplanten Nutzungsänderung die SB-Service-Station im vorderen Bereich mit einer gewerblichen Fläche von 15,98 m<sup>2</sup> und im hinteren Bereich das Fast-Food-Imbiß-Lokal mit einer gewerblichen Fläche von 94,62 m<sup>2</sup> entstehen. Dies ergibt im EG eine gewerbliche Gesamtfläche von 110,60 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche wird mit 29 m<sup>2</sup> und die Fläche des Gastraumes mit 23 m<sup>2</sup> mit Gastplätzen für 20 Personen angegeben. Im EG befindet sich noch eine 2-Zimmer Bestandswohnung mit 60,84 m<sup>2</sup>. Im 1. OG soll die ehemalige Zahnarztpraxis in eine 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 101,32 m<sup>2</sup> umgebaut werden. Zusätzlich gibt es im 1. OG noch eine 2-Zimmer-Bestandswohnung mit 72,64 m<sup>2</sup>. Zusätzlich befinden sich noch im DG zwei 2-Zimmer-Bestandswohnungen mit jeweils 59,44 m<sup>2</sup> und 77,90 m<sup>2</sup>. Es sind insgesamt 14 Kfz-Stellplätze (inkl. Doppelparksystem mit 3 x 2 Kfz-Stellplätzen übereinander – für diese Stellplätze gilt noch der Bestandschutz, da sie den Wohnungen zugeordnet sind) vorgesehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ergeben sich

	<b>Nachgewiesene Stellplätze</b>	<b>erforderliche Stellplätze</b>
EG: 2-Zimmer-Wohnung 60,84 m <sup>2</sup> - Bestand	1,5	1,5
OG: 2-Zimmer-Wohnung 72,64 m <sup>2</sup> - Bestand	1,5	1,5
DG: 2-Zimmer-Wohnung 59,44 m <sup>2</sup> - Bestand	1,5	1,5
DG: 2-Zimmer-Wohnung 77,90 m <sup>2</sup> - Bestand	1,5	1,5
OG: 4-Zimmer-Wohnung 110,60 m <sup>2</sup> Neu anstatt Zahnarztpraxis	2	2
Besucherstellplätze	1	1
SB-Service-Station 15,98 m <sup>2</sup>	1	1
Gastraum 23 m <sup>2</sup> (Berechnung Verwaltung ca 38 qm)	3	5
Verkaufsfläche 29 m <sup>2</sup>	1	2
<b>Gesamt:</b>	<b>14</b>	<b>17</b>

Nach Prüfung sind tatsächlich 17 Kfz-Stellplätze erforderlich.

Die Funktionsfähigkeit des Stellplatzes Nr. 9 wird in Frage gestellt.

Durch die geplante Neuordnung der Stellplätze werden weitere Flächen versiegelt. Die GRZ einschließlich der Nebengebäude Parkplätze Zufahrten etc. sind planerisch und rechnerisch darzulegen.

Die o.g. Punkte sind bei der Überplanung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Diskussion und Wortmeldungen: Die Diskrepanz der Stellplatzberechnung resultiert im Wesentlichen aus der unterschiedlichen Betrachtung der Flächen für „Gastraum“ und „Verkaufsfläche“. Es soll den Bauherren aufgegeben werden, neben dem Stellplatznachweis auch einen neuen Grünordnungsplan mit GRZ-Berechnung vorzulegen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

### **Abstimmungsergebnis**

JA	15 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

## **TOP 9**

### **APA Wohnbauprojekt GmbH & Co. KG; Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen und einer Tiefgarage an das denkmalgeschützte Gasthaus „Alte Post“ auf dem Grundstück Hirnerstraße 2**

#### Vortrag:

Der Vorsitzende hält Sachvortrag und betont noch einmal, dass es heute **nur** um den Neubau geht:

Auf dem Grundstück Hirnerstraße 2 befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude mit einem baufälligen Anbau. Nach Abbruch des Anbaus soll an gleicher Stelle ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen errichtet werden. Zudem sind Stellplätze im UG sowie im EG geplant. Das Vorhaben ist mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Dem Bauantrag können folgende wichtige Angaben entnommen werden:

Länge des Gebäudes	19,25 m	
Breite des Gebäudes	13,05 m	
Wandhöhe	6,93 m	
Firsthöhe	15,54 m	
Dachneigung	50,97 °	wie Bestand
Grundstücksfläche	545,8 m <sup>2</sup>	
Grundfläche	407,1 m <sup>2</sup>	GRZ 0,75
Geschoßfläche	824 m <sup>2</sup>	GRZ 1,51
Größe der einzelnen Wohnungen	120 m <sup>2</sup> , 49,97 m <sup>2</sup> , 119,59 m <sup>2</sup> und 49,58 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche insgesamt	339,14 m <sup>2</sup>	

Für die 4 Wohnungen werden 6 Stellplätze zuzüglich eines Besucherstellplatz in der Freifläche nachgewiesen.

Im Gebäude werden 21 Stellplätze für das Vordergebäude nachgewiesen.

Der Bauantrag für das Vordergebäude soll u.a. nach einem Abstimmungsgespräch mit der Denkmalschutzbehörde gestellt werden.

Diskussion und Wortmeldungen: Es besteht Einigkeit im Gemeinderat, dass der Bauherr nicht diese Investition tätigen würde, ohne ein schlüssiges Gesamtkonzept für das Gesamtareal in der Schublade zu haben.

### **Beschluss:**

Dem Vorhaben wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert. 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 einer öffentlichen Straße.

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

Die beiden Stellplätze auf den Nachbargrundstück sind für das Vorhaben dinglich zu sichern.

### **Abstimmungsergebnis**

JA	15 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

## **TOP 10**

### **Bauvoranfrage für die Errichtung von drei Reihenhäuser anstatt eines Doppelhauses auf den Flurstück 1364/2 Gemarkung Anzing in Unterasbach**

#### Vortrag:

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und visualisiert anhand des Bebauungs- und Lageplans die Situation:

Die Voranfrage betrifft das 1112 qm große Grundstück der Familie Gebart. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 Unterasbach.

Im Baufenster 11 wurden 2 Wohneinheiten mit insgesamt je 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Die Bauwerber möchten dort abweichend von den Festsetzungen einen Dreispänner (3 Reihenhäuser mit je max. <120 m<sup>2</sup> Wohnfläche) verwirklichen. Pro Wohneinheit benötigt man in etwa eine Grundfläche von 62,5 m<sup>2</sup> - insgesamt also 187,5 m<sup>2</sup>. Der Dreispänner kann innerhalb des vorgegebenen Baufensters errichtet werden.

(Im Baufenster 12 ist bereits ein Dreispänner vorgesehen. Die festgesetzte Grundfläche liegt hier bei 210 m<sup>2</sup>.)

Kann zu den folgenden Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Zustimmung erteilt werden?

1. Kann die Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> auf 187,5 m<sup>2</sup> vergrößert werden?

2. Können statt zwei Wohneinheiten nun drei Wohneinheiten geplant werden?
3. Für die 3 Reihenhäuser mit jeweils einer Wohnfläche < 120 m<sup>2</sup> werden je eine Garage und 1 Stellplatz errichtet - insgesamt also 6 Stellplätze. Darf der Bauraum für Nebengebäude auf der Westseite entsprechend der Planzeichnung (s. Anlage) verschoben werden?

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben hat nach Einschätzung der Verwaltung eine Änderung des Bebauungsplanes zu Folge. Die Änderung wäre städtebaulich vertretbar. Auf dem ca. 993 qm großen Nachbargrundstück ist ein Dreispänner im Bebauungsplan vorgesehen.

Diskussion und Wortmeldungen: Nachdem der Unterschied zwischen Grund- und Wohnfläche geklärt ist, beschäftigt sich die weitere Diskussion mit der Frage, ob bei drei Einheiten auch noch zusätzlich ein Besucherstellplatz gefordert werden sollte?

#### Beschluss:

Mit einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes besteht grundsätzlich Einverständnis. Mit den Antragsstellern ist eine Vereinbarung über die Kostenübernahme für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes zu vereinbaren. Es sind sechs Stellplätze sowie zusätzlich ein Besucherstellplatz nachzuweisen.

#### Abstimmungsergebnis

JA	15 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

## TOP 11

### **Errichtung eines Flexhauses (offene Ganztagschule) und eines Kinderhauses; Vergabe der Gerüstarbeiten**

#### Vortrag:

Der Vorsitzende hält Sachvortrag:

Die Arbeiten wurden im offenen Angebotsverfahren (europaweit) ausgeschrieben. Zum Submissionstermin lagen fünf Angebote vor. Das vorgegebene Budget von 65.569,00 Euro wurde vom Erstbieter, der Firma Feig Gerüste GmbH aus Kösching, unterboten. Das Angebot des Erstbieters beläuft sich nach rechnerischer Prüfung auf 45.890,97 Euro brutto. Das ergibt eine Unterschreitung des Budgets von 19.678,03 Euro brutto. Das teuerste Angebot liegt bei 79.796,64 Euro.

Die Unterschreitung des Budgets des Erstbieters entspricht einer Abweichung zum Kostenrahmen von 30,00%.

Nach formaler und rechnerischer Prüfung wird empfohlen, den Auftrag für die Holzbauarbeiten der Firma Feig Gerüste GmbH aus Kösching zu erteilen.

Kurzer Exkurs (alle Zahlen brutto in €):

Kostenrahmen	65.569,00
Angebot Bieter	45.890,97
Abweichung	-19.678,03
Abweichung in %	-30,0

Diskussion und Wortmeldungen: Ohne Diskussion direkt zur Abstimmung.

**Beschluss:**

Der Auftrag für die Gerüstarbeiten für das Flex- und Kinderhaus ist der Firma Feig Gerüste GmbH aus Kösching zu erteilen. Die Bruttoauftragssumme beträgt 45.890,97 Euro. Grundlage für diesen Auftrag ist das Angebot vom 09.03.2020.

**Abstimmungsergebnis**

JA	15 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Die Tagesordnungspunkte 12 und 13 müssen zurückgestellt werden. Verw.-Fachwirt wird in der nachfolgenden nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung die Gründe hierfür darlegen. Es handelt sich um die beiden TOPs:

**TOP 12**

**Errichtung eines Flexhauses (offene Ganztagschule) und eines Kinderhauses; Vergabe des Gewerks Heizung**

sowie

**TOP 13**

**Errichtung eines Flexhauses (offene Ganztagschule) und eines Kinderhauses; Vergabe des Gewerks Lüftung**

**TOP 14**

**Errichtung eines Flexhauses (offene Ganztagschule) und eines Kinderhauses; Vergabe des Gewerks Sanitär**

**Vortrag:**

Der Vorsitzende hält Sachvortrag:

Die Arbeiten wurden im offenen Angebotsverfahren (europaweit) ausgeschrieben. Zum Submissionstermin lagen zwei Angebote vor. Das vorgegebene Budget von 161.126,00 Euro wurde vom Erstbieter, der Firma Nietzold Heizung & Sanitär aus Velden, überboten. Das Angebot des Erstbieters beläuft sich nach rechnerischer Prüfung auf 170.475,35 Euro brutto. Das ergibt eine Überschreitung des Budgets von 9.349,35 brutto. Das teuerste Angebot liegt bei 211.156,31 Euro.

Die Überschreitung des Budgets des Erstbieters entspricht einer Abweichung zum Kostenrahmen von 5,80%.

Nach formaler und rechnerischer Prüfung wird empfohlen, den Auftrag für die Sanitärarbeiten der Firma Nietzold Heizung & Sanitär aus Velden zu erteilen.

Kurzer Exkurs (alle Zahlen brutto in €):

Kostenrahmen	161.126,00
Angebot Bieter	170.475,35
Abweichung	9.349,35
Abweichung in %	+ 5,8

Diskussion und Wortmeldungen: Ohne Diskussion direkt zur Abstimmung.

**Beschluss:**

Der Auftrag für die Sanitärarbeiten für das Flex- und Kinderhaus ist der Firma Nietzold Heizung & Sanitär aus Velden zu erteilen. Die Bruttoauftragssumme beträgt 170.475,35 Euro. Grundlage für diesen Auftrag ist das Angebot vom 09.03.2020.

**Abstimmungsergebnis**

JA 15 Stimmen  
NEIN 0 Stimmen

**TOP 15**

**Errichtung eines Flexhauses (offene Ganztagschule) und eines Kinderhauses; Eilgeschäft des Bürgermeisters -Beauftragung für Einbau von Regenwasserrückhaltung und Erdkollektoren**

Sachvortrag:

Der Vorsitzende nimmt Bezug auf die dem Gemeinderat zugeleitete E-Mail. Die mit der Erschließung beauftragte Firma Ostermaier hat einen Zusatzauftrag für den Einbau von Regenwasserrückhaltung und Erdkollektoren erhalten. Der Auftrag ist nicht der Erschließung, sondern dem Bauvorhaben zugeordnet.

Bei einem späteren Einbau würde die Einbautiefe der Rigole und die des Kollektors einen teuren Verbau zum Schutz der bereits vorbereiteten Straße und der dann vorhandenen Rüttelstopfsäulen nach sich ziehen. Dies wird durch den jetzigen Auftrag vermieden.

Der Auftragssumme beträgt 74.353,72 Euro. Für die Arbeiten ist ein Budget in Höhe von 55.930 Euro veranschlagt.

**Beschluss:**

Die Beauftragung in Höhe von 74.353,72 Euro wird nachträglich genehmigt.

**Abstimmungsergebnis**

JA 15 Stimmen  
NEIN 0 Stimmen



## TOP 16

### Baugebiet „nordöstlich Grundschule“; Vergabe der Straßenbeleuchtung

#### Vortrag:

Der Vorsitzende hält Sachvortrag und visualisiert anhand des Lageplans die Positionen der neuen Brennstellen:

Die Bayernwerk Netz GmbH hat ein Vertragsangebot für die Errichtung von Straßenbeleuchtung im Baugebiet „nordöstlich Grundschule“ in Höhe von 74.048,68 Euro abgegeben.

Im Haushalt sind für die Arbeiten 80.000 Euro veranschlagt.

Gegenstand des Vertrages ist, dass die Bayernwerk Netz GmbH (BAGE) eine neue Straßenbeleuchtungsanlage mit dem Neubau von 23 Brennstellen (Marke: Siteco City Light Plus) errichtet. Die neuen Brennstellen werden dann in den bestehenden Straßenbeleuchtungswartungsvertrag ergänzt.

Diskussion und Wortmeldungen: Die Brennstellen umfassen neben den Brennstellen in der neuen Erschließungsstraße auch noch weitere Brennstellen entlang der Schulstraße, die aufgrund neuer DIN-Vorschriften notwendig sind.

#### Beschluss:

Der Auftrag für die Straßenbeleuchtungsarbeiten für das Baugebiet „nordöstlich Grundschule“ ist der Bayernwerk Netz GmbH zu erteilen. Die Bruttoauftragssumme beträgt 74.048,68 Euro. Grundlage für diesen Auftrag ist das Vertragsangebot vom 19.03.2020.

#### Abstimmungsergebnis

JA	15 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

## TOP 17

### Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

- Der Vorsitzende berichtet über den **vorsorglichen** Einbau einer Isolierstation im Pflegestern. Offensichtlich ist die Einrichtung in Anzing die einzige, die den Platz für eine solche Station besitzt. Der Pflegestern trägt die Investitionskosten für diese Maßnahme, die dann wohl im Endeffekt vom Staat getragen wird.
- Auf Nachfrage von einem GR-Mitglied kann derzeit weiterhin alles im Wertstoffhof abgegeben werden, was **nicht** gewogen werden muss und demnach kostenlos zu entsorgen ist.
- Zum Thema Glasfaser: Die Häuseranschlüsse sind derzeit gestoppt. Die Mitarbeiter der litauischen Firma sind derzeit nicht vor Ort. Der Vorsitzende ist weiterhin im Gespräch mit der Deutschen Glasfaser und informiert, sobald es hier Neuigkeiten gibt.

Ende der öffentlichen GR-Sitzung: 20:14 Uhr – anschließend nicht öffentliche GR-Sitzung.