

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES HAUPT- UND BAUAUSSCHUSSES

GEMEINDE
ANZING



Sitzung Nr. 4

Sitzungsdatum: Dienstag, 22.09.2020

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 19:54 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses, Schulstr. 1, Anzing

Tagesordnung öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 21.07.2020
2. Mühldorfer Straße 7; Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Wohnhauses mit Garagen
3. Am Sportzentrum 16, Anzinger Stockschützen; Errichtung einer freistehenden Überdachung aus Holz
4. Buchenweg 3; Nutzungsänderung eines Reihenhauses in zwei Wohneinheiten
5. Gutenbergstraße 17a, TEKUR – Neubau eines Wohnhauses mit Einzimmerwohnungen, Bevollmächtigung der Verwaltung
6. Parkstraße, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
7. Fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Ziegelstadel“; Billigung des Planentwurfs und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
8. Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

ÖFFENTLICHER TEIL

Eröffnung der Sitzung

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie begrüßt die Mitglieder des Haupt- und Bauausschusses und die Besucher. Die Vorsitzende stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Haupt- und Bauausschusses mit derzeit 8 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Gegen die Ladung werden keine Einwände erhoben, mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 21.07.2020

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 21.07.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis

JA 8 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

2. Mühldorfer Straße 7; Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Wohnhauses mit Garagen

Sachvortrag:

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und illustriert den Vortrag mit einem Lageplan:

Der Eigentümer stellt Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Wohnhauses (15 m x 10,50 m x 9,50 m) mit Garagen (6m x 9m x 3,0 m) auf seinem Grundstück mit der Flur-Nr. 77. Die Wandhöhe ist mit 6,40 m und die Firsthöhe mit 9,50 m geplant. Auf diesem Grundstück mit 1.235 m² steht im westlichen Teil ein Bestandsgebäude mit Garage, das vom Antragsteller bewohnt wird. Das neue Wohnhaus mit Garagen wird auf dem östlichen Teil des Grundstücks geplant. In der näheren Umgebung gibt es auf Fl.-Nr. 74/3 ein Gebäude mit einer Firsthöhe von 9,50 m und auf Fl.-Nr. 74 mit einer Firsthöhe von 8,77 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben liegt nach § 34 Abs. 1 des BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen, die Erschließung ist gesichert. Eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche (Mühldorfer Straße) muss eingeplant werden. Eine Stellungnahme des Straßenbauamts bzgl. der nahen Lage des Wohnhauses an der Straße muss eingeholt werden.

Diskussion und Wortmeldungen:

Ohne Diskussion direkt zur Abstimmung.

Beschluss:

Dem Vorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. Am Sportzentrum 16, Anzinger Stocksützen; Errichtung einer freistehenden Überdachung aus Holz, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 „Sportzentrum Anzing“

Sachvortrag:

Die Vorsitzende hält Sachvortrag und begrüßt dieses Vorhaben, zeigt es doch, dass das Anzinger Vereinsleben langsam wieder in Schwung kommt. Zum besseren Verständnis werden Skizzen und Fotos gezeigt:

Die Anzinger Stocksützen planen die Errichtung einer freistehenden Überdachung aus Holz mit einer Grundfläche von 4m x 7m und einer Höhe von 2,50 m. Das Dach hat keinen Anschluss an das bestehende Hauptgebäude. Die Überdachung dient als Schutz des bestehenden Grills vor Wind und Wetter und soll gleichzeitig als Unterstand für Turnierspieler bei Stocksützenturnieren dienen. Von dem Vorsitzenden der Anzinger Stocksützen wird für das Bauvorhaben ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 „Sportzentrum Anzing“ gestellt, da das Bauvorhaben außerhalb der Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen und entgegen der vorgegebenen Dachvorgabe (Satteldach) sowie vorgegebenen Dachneigung von 24° bis 30° geplant ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO verfahrensfrei. Nach § 31 (2) BauGB berührt das Vorhaben die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Darum kann einer isolierten Befreiung zugestimmt werden.

Diskussion und Wortmeldungen:

Ohne Diskussion direkt zur Abstimmung.

Beschluss:

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Die erforderliche Befreiung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Buchenweg 3; Voranfrage für eine Nutzungsänderung eines Reihenhauses in zwei Wohneinheiten

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt das Wort an Verw. Fachwirt Johannes Finauer, der seinen Sachvortrag mit einem Lageplan illustriert:

Die Eigentümerin des Reihenhauses im Buchenweg 3 stellt eine Voranfrage für eine Nutzungsänderung in zwei Wohneinheiten. Hierbei soll im Dachgeschoss des Reihenhauses eine zweite und neue Wohneinheit entstehen, welche vermietet werden soll. Laut dem rechtskräftigen Bebauungsplan wäre ein solcher Umbau nicht möglich. Es müsste ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 „Anzing Süd“ gestellt werden. Die erforderlichen Stellplätze für die zweite Wohneinheit können nachgewiesen werden, da beim Kauf des Reihenhauses eine Einzelgarage am Buchenweg (Nr. 14) und eine Doppelgarage (Nr. 8) beim Föhrenweg erworben wurden.

Sofern die Gemeinde einer Befreiung zustimmen würde, stimmt das Landratsamt dem Umbau des Reihenhauses in zwei Wohneinheiten zu.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung könnte sich auf Grund des vorhandenen Platzes und der nachgewiesenen Stellplätze eine Zustimmung für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans vorstellen. Eine mögliche Erschließung über eine Außentreppe ist hier nicht berücksichtigt und müsste gegebenenfalls geprüft werden. Das Landratsamt weist jedoch darauf hin, dass auch in anderen Fällen mit dem gleichen Anliegen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden muss, sofern der Platz dafür gegeben ist und die erforderlichen Stellplätze dafür nachgewiesen werden können.

Diskussion und Wortmeldungen:

Ohne Diskussion direkt zur Abstimmung.

Beschluss:

Dem Vorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

5. Gutenbergstraße 17a, TEKUR – Neubau eines Wohnhauses mit Einzimmerwohnungen, Bevollmächtigung der Verwaltung

Sachvortrag:

Die Vorsitzende hält Sachvortrag und illustriert das Problem anhand eines Lageplans. Daraufhin erteilt sie Verw. Fachwirt Johannes Finauer das Wort, der einen Plan mit der ursprünglich eingezeichneten Lage der Leitung und einen aktualisierten Plan vorstellt: Aufgrund einer falsch eingezeichneten Gasleitung im Bebauungsplan Nr. 33 „Gebiet zwischen der Park- und Gutenbergstraße“ muss das Baufenster des bereits in der GR-Sitzung vom 07.04.2020 genehmigten Bauantrags um 2,98 m nach Osten und 1,33 m nach Norden verschoben werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Verschiebung des Baufensters fällt ein Teil der schon bestehenden Garage für Gewerbe durch Abriss weg. Für diesen Abriss, muss ein weiterer Stellplatz als Ersatz nachgewiesen werden. Evtl. ist zu prüfen, ob die Verwaltung durch Bevollmächtigung durch den Bauherrn die weiteren Schritte für das Bauvorhaben durchführen soll.

Diskussion und Wortmeldungen:

Ein GR-Mitglied fragt nach der genauen Position der geringfügigen Überschneidung der Abstandsflächen, die Johannes Finauer anhand des Plans erläutert. Auf Nachfrage eines anderen GR-Mitglieds zeigt er zudem die neue Lage des Stellplatzes.

Beschluss:

Mit der Verschiebung des Baufensters, wie beschrieben, einverstanden.

Abstimmungsergebnis

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

6. Parkstraße, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Anzing – Nähe Parkstraße“

Sachvortrag:

Die Vorsitzende hält Sachvortrag:

Die Bauherren beantragen den Neubau eines Einfamilienhauses innerhalb des in der Ergänzungssatzung „Anzing – Nähe Parkstraße“ festgelegten Baufensters mit 11,99 m x 11,99 m x 8,19 m) mit Bauweise KG + EG + OG und einer Wohnfläche von 206 m².

Stellungnahme der Verwaltung:

Verw.-Fachwirt erläutert die Stellungnahme der Verwaltung:

Die in der Ergänzungssatzung „Anzing – Nähe Parkstraße“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossenen bau- und planungsrechtlichen Festsetzungen

- Lage des Hauptgebäudes
- Lage der Nebenanlagen (Garage, Carport, Abstellraum)
- Maximale Grundfläche des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen
- Anzahl der Geschosse: 2 Vollgeschosse
- Wandhöhe des Hauptgebäudes
- Neupflanzung von Bäumen

werden eingehalten.

Ein dritter Stellplatz muss nach der gültigen Gestaltungs- und Stellplatzsatzung nachgewiesen werden. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Diskussion und Wortmeldungen:

Ohne Diskussion direkt zur Abstimmung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Erschließung ist gesichert.

Abstimmungsergebnis

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

7. Fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Ziegelstadel“; Billigung des Planentwurfs und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachvortrag:

Die Vorsitzende hält eine kurze Einführung zur Historie und zur Problematik und stellt ihre eigenen Zielsetzungen vor: Sie will den Außenbereich geordnet wissen und für alle beteiligten Rechtssicherheit herstellen. Das Ziel sollte sein, am Ende des Prozesses einen rechtskräftigen B-Plan in Händen zu halten. Danach übergibt sie Verw.-Fachwirt Johannes Finauer das Wort, der seinen Vortrag mit einem Lageplan illustriert:

Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung am 18.02.2020 gefasst.

Der Umgriff des Flächennutzungsplanes wurde in der GR-Sitzung am 07.04.2020 verringert. Mit damals vorgestellten Vorentwurf bestand grundsätzlich Einverständnis.

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.

Hierbei ist noch einmal zu erwähnen, dass zunächst die Nutzungsarten und erst dann Festsetzungen wie die Größe baulichen Nutzung im Bebauungsplanverfahren festgelegt werden.

Diskussion und Wortmeldungen:

Ein GR-Mitglied bittet um Aufnahme folgenden Wortlauts in das Protokoll: „Im B-Plan muss die Freifläche/der Lagerplatz nach Größe des Platzes und Lage (Länge/Breite/Höhe/Anzahl) geregelt werden, z.B. max. zwei Container übereinander etc.“

Ein weiteres GR-Mitglied will eine deutlich geringere Größe für den Containerstandplatz und kündigt an, dem heutigen Beschlussvorschlag nicht zuzustimmen.

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer erinnert noch einmal daran, dass es sich derzeit um ein offenes Verfahren handelt.

Ein anderes GR-Mitglied ist auch eher auf der Seite von Sandra Reim. Ihm ist der präzise B-Plan wichtig sowie die Verlässlichkeit gegenüber allen Beteiligten.

Beschluss:

Der Vorentwurf für die fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung vom 18.09.2020 mit der Begründung vom 18.09.2020 werden gebilligt.

Von der Verwaltung sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis

JA	7 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

8. Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

- Die Vorsitzende teilt mit, dass die 2. Zufahrt zum Friedhof mittlerweile fertig ist – Kostenpunkt ca. 2.500,00 €.

3. Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 22.09.2020

- In dem Dauerstreit mit der Deutschen Glasfaser und der SOLI werden die Bandagen nun angezogen. Die Verwaltung wird sich für den Fall der Fälle rechtlichen Beistands versichern. Trotzdem muss noch einmal gesagt werden: Die Gemeinde ist nicht der Auftraggeber, sondern lediglich Kooperationspartner.
- Die Bürgerversammlung findet am 29.11.2020 statt und wird genau wie die Bürgerwerkstatt, digital abgehalten.

Ende öffentlichen Haupt- und Bauausschuss-Sitzung: 19:36 Uhr

Nach einer kleinen Pause geht es um 19:40 Uhr mit dem nicht öffentlichen Teil weiter.