

**Beginn des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:00 Uhr**

## **Tagesordnung öffentlicher Teil**

- 01 ORTSBESICHTIGUNG;  
Einfriedungen Lärchenstraße/Föhrenweg/Tannenweg  
- TREFFPUNKT 19.00 UHR - Kreuzungsbereich Lärchenstraße/Zornedinger Straße  
- Fortsetzung der Sitzung ca. 19.30 Uhr im Sitzungssaal
- 02 Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 20.10.2020
- 03 Tannenweg 1, Antrag auf isolierte Befreiung für den Einbau drei liegender Dachfenster
- 04 Eglsee 1; Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheides „Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsleiterhauses mit Altenteiler“
- 05 Waldstraße 38; Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses,
- 06 Sunderndorferstr. 21, Bauvoranfrage für den Anbau eines Wintergartens
- 07 Schillerstraße 2, Bauvoranfrage für die Errichtung (Anbau) eines Wohnhauses
- 08 Errichtung einer Ampelanlage in Högerstraße (Kirchenwirt); Vorlage der Kostenberechnung sowie Ablösekosten für das Straßenbauamt Rosenheim
- 09 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Erste Bürgermeisterin Kathrin Alte begrüßt die anwesenden Gremiumsmitglieder, die anwesenden Bürger/innen und den Vertreter der Presse.

**TOP 01**      **ORTSBESICHTIGUNG:**  
**Einfriedungen Lärchenstraße/Föhrenweg/Tannenweg**  
**- TREFFPUNKT 19.00 UHR - Kreuzungsbereich Lärchenstraße/Zornedinger**  
**Straße**  
**- Fortsetzung der Sitzung ca. 19.30 Uhr im Sitzungssaal**

### **Sachvortrag:**

Auf dem Flurstück Nr. 2262 wurde von den Eigentümern eine Gartenwand mit einer Höhe von ca. 2,00 m errichtet.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24b, hier gilt: „Die mit einem Planzeichen in ihrem Verlauf festgesetzten Zäune sind als Holzzäune oder als Metallzäune in einer Höhe von 0,80 m Höhe zulässig“.

Aufgrund der Grundstückslage ist die Verwaltung eine gewisse Schutzbedürftigkeit gegeben.

### **Diskussion**

Über die Angelegenheit wurde diskutiert und auch andere Zäune bzw. Sichtschutzzäune im Baugebiet besichtigt.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde stellt eine nachträgliche Befreiung für die Eigentümer des Fl.Nr. 2262 für die Höhe der Einfriedung in Aussicht.

Hierfür sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Die vier nördlichen Sichtschutzelemente können so bestehen bleiben.

- Die vier südlichen Sichtschutzelemente sind um 50 cm nach hinten zu versetzen und um ca. 25 cm in der Höhe zu verringern.
- Alle Sichtschutzelemente sind einzugrünen.

Über die Änderung des Bebauungsplanes zur Einfriedungsthematik soll im Zuge der Aufstellung einer Einfriedungssatzung beraten werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	9

<b>TOP 02</b>	<b><u>Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 20.10.2020</u></b>
---------------	---

**Sachvortrag:**

Die Vorsitzende verweist auf die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 20.10.2020 und bittet um Rückmeldungen.

**Beschluss:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Haupt- und Bauausschusses vom 20.10.2020 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	9

<b>TOP 03</b>	<b><u>Tannenweg 1, Antrag auf isolierte Befreiung für den Einbau drei liegender Dachfenster</u></b>
---------------	---

**Sachvortrag:**

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und illustriert mit Plänen:

Die Eigentümer des Hauses planen den Einbau von drei liegenden Dachfenstern mit Aufkeilrahmen (zusammenliegend) auf der Eingangsseite des traufständigen Wohngebäudes. Die liegenden Dachfenster sollen eine maximale Gesamtbreite von 3,50 m (inklusive Fensterstegen) und Höhe von 1,60 m und jeweils 1,50 m zum Nachbarn (Tannenweg 2) und 1,50 m zum Ortgang aus Gründen der Symmetrie und der Einfügung in das Gesamtbild der Siedlung haben. Entsprechend dem Gesamtbild werden Aufkeilrahmen in dunkler Farbe (Anthrazit) gewählt werden.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs (2015) befand sich bereits ein kleines Badezimmer im Dachgeschoss, das jedoch auf Grund der Neigung des Daches schlecht erreichbar/nur bedingt nutzbar ist. Die Antragssteller arbeiten auf Grund der momentanen Situation vermehrt im Home-Office und zusätzlich

wäre allgemein ein zweites Badezimmer für einen 4-Personen-Haushalt nützlich. Mit dem Einbau der drei Dachfenster und der zusätzlichen Aufkeilung wären die Bedingungen zur Nutzung durch die besseren Lichtverhältnisse verbessert.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 „Baugebiet Anzing-Süd“ unter Punkt 5.5 „Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen“.

„Dachaufbauten sind unzulässig, ebenso liegende Dachflächenfenster bei den giebelständigen Wohngebäuden. Bei den **traufständigen** (an der Giebelseite aneinandergebauten) Wohngebäuden sind auf der Eingangsseite ein liegendes Dachflächenfenster und auf der Gartenseite zwei liegende Dachflächenfenster je bis zu 1,0 m<sup>2</sup> Glasfläche zugelassen.“

Damit widerspricht das Vorhaben folgenden Festsetzungen:

- die Anzahl der erlaubten Dachfenster an der Eingangsseite
- der max. erlaubten Größe von 1,0 m<sup>2</sup> pro Dachfenster

Das Vorhaben wäre aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da in der Nachbarschaft bereits Befreiung für die Errichtung von Dachgauben erteilt worden sind.

**Beschluss:**

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für den Einbau von drei Dachfenstern wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	9

<b>TOP 04</b> <b><u>Eglsee 1; Antrag auf Verlängerung eines Vorbescheides „Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsleiterhauses mit Altenteiler“</u></b>
--

**Sachvortrag:**

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag:

Die Bauwerber haben einen Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids (V2017-49) vom 25.01.2018 für den Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsleiterhauses mit Altenteiler“ auf Flurnummer 709 Gemarkung Anzing gestellt.

In der Sitzung vom 03.01.2017 hat der Gemeinderat dem Antrag auf Vorbescheid zugestimmt und das Einvernehmen erteilt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es ergibt sich heute keine anderweite rechtliche Lage, sodass das Einvernehmen für die Verlängerung des Vorbescheids daher erteilt werden kann.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für die Verlängerung des Vorbescheids wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	9

**TOP 05**     **Waldstraße 38; Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses.**

**Sachvortrag:**

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

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 2293 in der Waldstraße stellt einen Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Einfamilienhaus wird in der Bauweise KG + EG + DG mit einer Größe von 12,60 m x 9,00 m x 7,79 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 27 Grad geplant. Die Garage soll mit einer Größe von 6,50 m x 3,30 m ein Pultdach bekommen. Von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Südliche Parkstraße“ soll eine Befreiung erteilt werden:

**Firstrichtung:**

Die Firstrichtung des Wohngebäudes soll um 90 Grad gedreht werden.

**Baugrenze:**

Die Baugrenze verschiebt sich durch die Drehung der Firstrichtung um ca. 2,60 m nach Südosten.

**Dachform:**

Die Garage soll statt einem Satteldach mit einem Pultdach erbaut werden.

Begründet wird die beantragte Befreiung vom Antragsteller für die Drehung der Firstrichtung durch eine bessere Belichtung und eine größere nutzbare Gartenfläche südwestlich. Dadurch wird die weitere Nutzung des Grundstücks (Gemüsegarten/Spielgeräte für Kinder) vereinfacht und der Nutzwert verbessert.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die beantragten Befreiungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Südliche Parkstraße“ können nicht erteilt werden, da sie die Grundzüge der Planung berühren und städtebaulich nicht vertretbar sind. Die Wohnhäuser in der Waldstraße sind alle parallel zur Straße gebaut, mit der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung. Hier wäre die städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt und es würde die Gefahr eines Präzedenzfalls entstehen.

**Beschluss:**

Die beantragten Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze und Drehung der Firstrichtung wird nicht erteilt.

Von der Festsetzung der Dachform der Garage (Ausführung als Pultdach) wird befreit.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	9

**TOP 06**     **Sunderndorferstr. 21, Bauvoranfrage für den Anbau eines Wintergartens**

**Sachvortrag:**

Verw.-Fachwirt hält Sachvortrag und illustriert mit Lageplänen:

Der Bauwerber hat das Anliegen, einen 3,2 tiefen und 5,5 m breiten erdgeschossigen Glasanbau zu errichten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der geplante Wintergarten bzw. der Glasanbau befindet sich außerhalb des Bauraumes. 5,39 m<sup>2</sup> der Abstandsflächen fallen auf die gemeindliche Ortsrandeingrünung. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre durchaus möglich. Außerdem wäre evtl. eine Abweichung von der Bayerischen Bauordnung von den Abstandsregelungen möglich. Allerdings liegt bis zum jetzigen Zeitpunkt kein Vergleichsfall vor.

Bei einer Zustimmung wäre in diesem Fall ein Präzedenzfall geschaffen. Mit dieser Angelegenheit soll sich der Gemeinderat in der nächsten Gemeinderatssitzung auseinandersetzen.

**Beschluss:**

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann unter der Voraussetzung einer Tiefe des Wintergartens von nicht mehr als 2,70 m Tiefe erteilt werden.

Einer Zustimmung für die Abweichung der Abstandsflächen kann erteilt werden, wenn der Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 2,50 gewahrt wird. In einer Vereinbarung ist zu regeln, dass d??? Gemeinde Anzing bei einer weiteren Überplanung auch d??? Zustimmung des Antragstellers erteilt wird, damit ebenfalls ein erdgeschossiges Gebäude auf 2,50 m Abstand zur Grenze errichtet werden kann.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	9

<b>TOP 07</b> <b><u>Schillerstraße 2, Bauvoranfrage für die Errichtung (Anbau) eines Wohnhauses</u></b>
---

**Sachvortrag:**

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag:

Für die Schillerstraße 2 wurde eine Bauvoranfrage gestellt für Errichtung bzw. den Anbau eines Wohnhauses. Das geplante Gebäude befindet sich außerhalb des Bauraumes. Bei einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre der Bebauungsplan aus dem Jahr 1958 obsolet, da bereits Vergleichsfälle mit der gleichen Thematik kommen werden.

Die Angelegenheit soll im Gemeinderat oder der Klausur als Thematik Innenverdichtungen weiterberaten werden.

<b>TOP 08</b> <b><u>Errichtung einer Ampelanlage in Högerstraße (Kirchenwirt); Vorlage der Kostenberechnung sowie Ablösekosten für das Straßenbauamt Rosenheim</u></b>
--

**Sachvortrag:**

Die Vorsitzende hält Sachvortrag:

Nach aktuellem Sachstand belaufen sich die Kosten der Ampelanlage in der Högerstraße auf insgesamt rund 163.000 Euro. Aus der Vorlage der Kostenschätzung geht dabei hervor, dass ca. 73.000 Euro für die Baumaßnahmen vorgesehen sind und es sich bei den restlichen 90.233,28 Euro um die

Ablösekosten handelt. Hierzu wird die Erste Bürgermeisterin jedoch noch Nachverhandlungen mit dem Straßenbauamt führen.

Diskussion/Wortbeiträge:

Der Haupt- und Bauausschuss ist sich einig, dass die Kosten für die Ablöse zu überhöht sind.

<b>TOP 09</b> <b><u>Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben</u></b>
--

**Sachvortrag:**

Ein GR-Mitglied fragt nach dem Standort einer Parkbank in der Schulstraße gemeindeauswärts? Die Vorsitzende kann sich vorstellen, dass der Gartenbauverein diese in der Zeit der Sperrung dieses Straßenabschnitts hat aufstellen lassen und sagt zu, dass die Verwaltung diesem Sachverhalt nachgehen wird.

**Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 20:20 Uhr**