

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

## **Tagesordnung öffentlicher Teil**

- 01 Dritte Änderung Bebauungsplan Nr. 46 "Unterasbach";  
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen  
- Satzungsbeschluss
- 02 Gewerbebepark 3; Neubau einer Firmenzentrale - Tektur Errichtung einer Rettungstreppenanlage
- 03 Oberasbach 8; Abbruch des bestehenden Stallgebäudes für den Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle
- 04 Kaiserweg 15; Neubau einer DHH mit Carport und zwei Stellplätzen - TOP wurde verschoben
- 05 Kaiserweg 15; Neubau einer DHH mit zwei Wohneinheiten und 4 Stellplätzen
- 06 Parkstraße 50; Erweiterung und Umbau eines Wohnhauses in ein Zweifamilienhaus mit neuem Treppenaufgang zum Obergeschoss
- 07 Waldstraße 38; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
- 08 Jahnstraße 21; Verlegung von zwei Stellplätzen
- 09 Zornedinger Str. 5a; Errichtung von zwei Dachgauben
- 10 Tannenweg 28; Antrag auf Befreiung für den Einbau einer Dachflächenfensterkombination
- 11 Unterasbach 5b; Antrag auf Befreiung für die Errichtung eines Schuppens auf Flur-Nr. 1224
- 12 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

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

**TOP 01**      **Dritte Änderung Bebauungsplan Nr. 46 "Unterasbach";**  
**- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen**  
**- Satzungsbeschluss**

### **Sachvortrag:**

Die Vorsitzende und Verw.-Fachwirt Johannes Finauer halten Sachvortrag und nehmen Bezug auf die Gemeinderatssitzung vom 08.06.2021. Der Planentwurf in der Fassung vom 16.03.2021 für die dritte Änderung wurde in der Gemeinderatssitzung 16.03.2021 gebilligt. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 06.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls in diesem Zeitraum angehört. Die Abwägungsvorlage liegt den Ausschussmitgliedern als Tischvorlage aus.

Die Abwägungsvorlage wird im Gremium kurz erläutert und die wesentlichen Punkte genau erklärt. Vor allem auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich des Konfliktes des Erschließungswegs und Kastanie wird Bezug genommen.

Der Satzungsbeschluss kann in der kommenden Gemeinderatssitzung erfolgen, da die Einwendungen bereits in den Entwurf mit den textlichen Festsetzungen und in der Begründung eingearbeitet worden sind.

<b>TOP 02</b>	<b><u>Gewerbepark 3; Neubau einer Firmenzentrale - Tektur Errichtung einer Rettungstreppenanlage</u></b>
---------------	--

**Sachvortrag:**

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag.

Die Eigentümer beantragen eine Änderung zu einem genehmigten Verfahren. Bei dieser Änderung handelt es sich um den Bau einer Fluchttreppenhauseanlage. Durch die Rettungstreppenanlage soll ein zusätzlicher Rettungsweg eine effektivere Personenrettung ermöglichen. Bei der Rettungstreppenanlage handelt es sich um eine offene Stahlkonstruktion, um den Eingriff optisch zu minimieren.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben bedarf einer Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“, da die geplante Fluchttreppenhauseanlage außerhalb der Baugrenze errichtet werden soll. Bei dem sich angrenzenden Grundstück mit der Flurnr. 669/6 handelt es sich um einen Grünzug, somit ist die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Ebenso wird ein Antrag auf Abweichung gem. Art. 63 Abs.1 BayBO von Art. 6 BayBO „Abstandsflächen“ gestellt, da die geplante Rettungstreppenanlage an der Grundstücksgrenze Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück 669/6 wirft. Durch die Höhe der Rettungstreppenanlage ist dies kein untergeordnetes Bauteil oder eine Nebenanlage.

**Beschlussvorschlag für die folgende Gemeinderatssitzung:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die beantragte isolierte Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.

Mit einer Abweichung von Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) besteht Einverständnis.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 03</b>	<b><u>Oberasbach 8; Abbruch des bestehenden Stallgebäudes für den Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle</u></b>
---------------	---

**Sachvortrag:**

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag.

Der Eigentümer beantragt den Abbruch des bestehenden Stallgebäudes auf Flur-Nr. 1279 für den Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle. Die neu geplante Halle wird mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 481 m<sup>2</sup> geplant, die abzubrechende Halle hatte eine Brutto-Grundfläche

von 427 m<sup>2</sup>. Die neu geplante Halle hat eine Traufhöhe von 6,13 m und eine Firsthöhe von 9,69 m. Die Dachneigung soll 24° betragen. Zwischen der bestehenden Tenne und der Halle ist ein Zwischenbau als Brandabschnitt mit einer Firsthöhe von 5,56 m geplant. Der Abstand zur nächsten Wohnbebauung beträgt rund 70 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Eine Neuversiegelung tritt nur geringfügig auf, da nur abgerissen und mit geringer Größenänderung neu aufgebaut wird.

Eventuell im Eingabeplan als Bestand eingetragene Bäume, die durch den Neubau beschädigt oder gefällt werden, müssen laut Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, durch einen großkronigen Laubbaum ersetzt werden.

Hierfür wurde ein Baumbestandsplan mit Darstellung der vorhandenen bzw. zu beseitigenden und zu pflanzenden Bäumen mit Angabe der Gehölzart und –größe (Stammumfang in 1 m Höhe) von der Unteren Bauaufsichtsbehörde angefordert.

**Beschlussvorschlag für die kommende Gemeinderatssitzung:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich aus § 35 Abs. 1 BauGB. Die Erschließung ist gesichert.

Auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird hingewiesen.

<b>TOP 04</b> <b><u>Kaiserweg 15; Neubau einer DHH mit Carport und zwei Stellplätzen - TOP wurde verschoben</u></b>
---

**Sachvortrag:**

Auf Wunsch der Antragsteller wird der TOP auf die nächste Gemeinderatssitzung am 06.07.2021 verschoben.

<b>TOP 05</b> <b><u>Kaiserweg 15; Neubau einer DHH mit zwei Wohneinheiten und 4 Stellplätzen</u></b>
--

**Sachvortrag:**

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag.

Die Eigentümer beantragen einen Neubau einer Doppelhaushälfte (DHH 2) mit zwei Wohnungen (Wohnung 1 im KG und EG mit einer Wohnfläche von ca. 106,45 m<sup>2</sup> verbunden mit einer Wendeltreppe + Wohnung 2 im OG und DG mit einer Größe von ca. 108,61 m<sup>2</sup> ebenso verbunden mit einer Wendeltreppe) und vier Stellplätzen auf dem östlichen Teil des Flurstück Nr. 163/3.

Die Doppelhaushälfte ist mit einer Bauweise KG + EG + OG + DG und einer Firsthöhe von 10,41 m geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Wohngebiet.

Die Einfügungskriterien bezüglich der Höhe muss noch genauer beurteilt werden.

LRA hat bei Planer einen Einfüge-Nachweis angefordert, die die Verwaltung mit der Planerin noch bespricht.

Nach jetzigen Prüfungsstand wird im Vergleich zu Nachbarbebauung die Firsthöhe (10,41 m) um 38 cm und die Wandhöhe (6,50 m) um 10 cm überschritten.

Nachbarunterschriften liegen vor.

Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing sind 4 Kfz-Stellplätze nachzuweisen, diese werden in notwendiger Größe, Anordnung und Beschaffenheit auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Ebenso werden Stellplätze für 3 Fahrräder nachgewiesen.

Ein Gemeinderatsbeschluss ist nach Meinung der Verwaltung notwendig, da ein Bezugsfall für zukünftige Bauvorhaben geschaffen wird.

Diskussion und Wortmeldungen:

Ein Gemeinderatsmitglied merkt an, dass sich der Gemeinderat über eine eventuelle Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit festgesetzter GRZ/GFZ Gedanken machen sollte, um die zukünftige Nachverdichtung zu regeln. Dem stimmen die übrigen Mitglieder des Gemeinderats zu.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat soll in der nächsten Sitzung über die Einfügekriterien im Sinne des § 34 BauGB beraten und entsprechend Beschluss fassen.

<b>TOP 06</b>	<b><u>Parkstraße 50; Erweiterung und Umbau eines Wohnhauses in ein Zweifamilienhaus mit neuem Treppenaufgang zum Obergeschoss</u></b>
---------------	---

**Sachvortrag:**

Die Eigentümer beantragen die Erweiterung und den Umbau eines Wohnhauses in ein Zweifamilienhaus mit neuem Treppenaufgang zum Obergeschoss.

Die Wohnung im EG ist als 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 86,62 m<sup>2</sup> und die Wohnung im OG als eine 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 101,69 m<sup>2</sup> geplant.

Hierfür wird das bestehende Wohnhaus (auf Flur-Nr. 1168/2 mit einem Anbau auf der Südseite (Flur-Nr. 1167/6) erweitert. Der Anbau ist mit drei Dachgauben geplant. Auf der Nordwest-Seite soll ein Treppenaufgang für die Wohnung im OG errichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Es fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, ein ähnliches Gebäude bzgl. der Kubatur und Grundfläche befindet sich auf Flur-Nr. 1167/2 in direkter Nachbarschaft.

Ein Teil der Erweiterung befindet sich auf Flurstück Nr. 1167. Um eine Klarstellung von Seiten des Planers hat die Untere Bauaufsichtsbehörde gebeten. Laut dem Planer ist beabsichtigt, den entsprechenden Teil des Grundstücks zu erwerben und dann mit dem Baugrundstück zu verschmelzen oder rechtlich zu vereinigen. Der Eigentümer des entsprechenden Grundstücks würde im Fall der Baugenehmigung eine Ausfertigung erhalten.

Es sind je Wohneinheit zwei Stellplätze zu errichten, also insgesamt vier Stellplätze nachzuweisen. Gemäß Bauantrag werden drei Stellplätze und eine Garage nachgewiesen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Erschließung ist gesichert.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 07      <u>Waldstraße 38; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage</u></b>
--

**Sachvortrag:**

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 2293 plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Einfamilienhaus soll mit einer Schleppgaube bei dem geplanten Erker und die Garage mit einem Schleppdach errichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Südliche Parkstraße“.

2.1 Überschreitung der max. überbaubaren Fläche von 115 m<sup>2</sup>  
Geplante überbaubare Fläche ist 121,13 m<sup>2</sup>.

2.2. vorgeschriebene Firstrichtung (Garage)

DN Pultdach um 90 Grad gedreht, Firstrichtung Ost-West durch Pultdach Nord-Süd gedreht.

5.0. Dachform

Garage Pultdach statt Satteldach, 2-geschossiger Erker (Quergiebel) mit Schleppdach  
Für den Bau der Schleppgaube ist eine Befreiung notwendig, da Dachgauben nur bei einer Dachneigung von 30° bis 32° zulässig sind. Das geplante Satteldach hat aber eine Dachneigung von 27° (aus dem Bebauungsplan Nr. 39: „Dachgestaltung: Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 27 bis 32 Grad. ...Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von 30 bis 32 Grad zulässig.“)

Anmerkung: Beim Bau eines EFH in der Waldstr. 32 wurden in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 17.12.2013 der Befreiung bzgl. des Einbaus einer Dachgaube bei einer Dachneigung von 35° zugestimmt. Für die Dachneigung von 35° wurde der Befreiung ebenso zugestimmt.

Ebenso ist für die Errichtung des Schleppdachs der Garage eine Befreiung notwendig, da bei zusammengebauten Gebäuden die Traufe und der First sowie die Dachdeckung und Dachneigung einheitlich ausgeführt werden müssen.

Der Planer hat sich im März 2021 vorab beim Gemeinderat informiert, ob folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Südliche Parkstraße“ vorstellbar sind. Nach Rückmeldungen der Gremienmitglieder können die Befreiungen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Diskussion und Wortmeldungen:

Ein Gemeinderatsmitglied regt an, in den Bebauungsplan Nr.39 eine Festsetzung der max. GRZ und GFZ festzulegen, um eine größere Bebauung und Nachverdichtung sauber zu regeln.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Südliche Parkstraße“ werden zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 08</b> <b><u>Jahnstraße 21; Verlegung von zwei Stellplätzen</u></b>
--

**Sachvortrag:**

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und visualisiert anhand von Lage- und Eingabeplänen.

Durch die Errichtung des Mehrfamilienhauses in der Mühldorfer Str. 12 und der daraus resultierenden Teilung des Flurstücke 400/1 müssen zwei Stellplätze für die Jahnstraße 21 (Dachgeschoss) verlegt werden. Diese sind auf Flur-Nr. 400/1 geplant und über die neue Zufahrt in der Mühldorfer Straße 12 (Flur-Nr. 400/24) zu erreichen. Dies ist über ein Geh- und Fahrrecht zu sichern.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Zufahrt über die Mühldorferstr. 12 ist über ein Geh- und Fahrrecht zu sichern.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 09</b> <b><u>Zornedinger Str. 5a; Errichtung von zwei Dachgauben</u></b>
---

**Sachvortrag:**

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und illustriert anhand von Plänen.

Der Antragssteller plant die Errichtung von zwei Dachgauben. Die Dachgauben sollen jeweils mit einer Breite von 2,50 m, einer Höhe von 1,74 m und mit einer Dachneigung von 12° an der Nord- und an der Südseite eingebaut werden. Die Breite der Außenwände beträgt jeweils 4,70 m.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt vor, ist aber aufgrund der seit 01.02.2021 geänderten Fassung der BayBO nicht mehr erforderlich.

Außerdem fehlt vom Antragssteller bzw. Planer eine Angabe zur Wohnflächenmehrung durch die Errichtung der zwei Dachgauben. Diese wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde bereits angefordert. Die Wohnflächenmehrung ist allerdings geringfügig, durch sie wird es keine Überschreitung der 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und somit auch keinen Nachweis eines dritten Stellplatzes geben.

Derzeit müssen mit genehmigten Bauantrag vom 03. März 1997 zwei Stellplätze in Form einer Doppelparker-/Stapelparker-Garage nachgewiesen werden. Der Nachweis ist gegebenenfalls im Rahmen der Bauüberwachung zu prüfen, da auf dem Baugrundstück keine Garage erstellt wurde.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Untere Bauaufsichtsbehörde wird gebeten im Rahmen der Bauüberwachung die Herstellung der erforderlichen zwei Stellplätze kontrollieren.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 10</b>	<b><u>Tannenweg 28; Antrag auf Befreiung für den Einbau einer Dachflächenfensterkombination</u></b>
---------------	---

**Sachvortrag:**

Die Vorsitzende übergibt für diesen Tagesordnungspunkt die Versammlungsleitung an die zweite Bürgermeisterin Sandra Reim und verlässt für diesen TOP den Sitzungssaal.

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag:

Um den Dachspeicher zukünftig als kleines Büro (ca. 8 m<sup>2</sup>) zu nutzen planen die Eigentümer den Einbau einer Dachflächenfensterkombination auf der Eingangsseite des traufständigen (an der Giebelseite aneinandergebauten) Reihenhauses mit einer Größe von 2mal 94 cm x 118 cm und einer Aufkeilkonstruktion um 20 Grad steiler als das Dach.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 „Bau-gebiet 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:**

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für den Einbau der Dachflächenfensterkombination wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 11</b>	<b><u>Unterasbach 5b; Antrag auf Befreiung für die Errichtung eines Schuppens auf Flur-Nr. 1224</u></b>
---------------	---

**Sachvortrag:**

Die Antragstellerin plant den Bau eines Schuppens auf Flurnummer 1224 mit einer Größe von Länge 7 m, Breite 3 m und einer Höhe von 2,50 m mit einem Satteldach. Dieser soll als Lagerstätte für Geflügelfutter und Gerätschaften dienen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, allerdings gelten auch dann die Festsetzungen eines für den Geltungsbereich gültigen Bebauungsplans.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.46 „Unterasbach“ und widerspricht folgenden Festsetzungen\_

- für das Baufenster 5 gilt „nicht bebaubar“
- 2.3. Die Baugrenzen dürfen auch für untergeordnete Bauteile nicht überschritten werden
- 5.1. Das Vorhaben ist außerhalb des festgesetzten Bauraums für Nebenanlagen geplant.

Da das Vorhaben die Grundzüge der Planung nicht berührt und auch unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, können die beantragten Befreiungen erteilt werden.

Das im Bebauungsplan dargestellte vorhandene Gehölz ist zu erhalten.

**Diskussion und Wortmeldungen:**

Ein Gemeinderatsmitglied fragt nach, ob sich durch Erteilung einer Befreiung für den Bau eines Schuppens auf Baufenster 5, in welchem die Festsetzung „nicht bebaubar“ gilt, eine weitere Bebauung z.B. für eine Garage ergibt. Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer verneint dies, da durch die isolierte Befreiung keine Erweiterung des Bauraums geschaffen wird.

**Beschluss:**

Die beantragten Befreiungen werden erteilt. Das vorhandene Gehölz ist zu erhalten.



**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 12</b> <b><u>Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben</u></b>
--

**Sachvortrag:**

Keine Wortmeldungen!

**Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:40 Uhr**