

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

Niederschrift Öffentlich

**der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses
vom Dienstag, 20. Juli 2021
im Sitzungssaal des Rathauses**

Sitzungsnummer HuBA/2021/002

Beginn des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:31 Uhr

Tagesordnung öffentlicher Teil

- 01 Ortsbesichtigungen (mit Fahrrad)
- 02 Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Ortbesichtigung und Beratung über das weitere Vorgehen
- 03 Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 17.11.2020 und 22.06.2021
- 04 Verkehrsrechtliche Beratung;
 - Amselweg (Schulkinderweg)
 - Schillerstraße
 - Lärchenstraße
 - Am Sportzentrum
- 05 Bündnis 90/ Die Grünen; Antrag zur Verbesserung der Verkehrssituation für Fußgänger im Bereich zwischen Alte Post/ Edeka und Apotheke durch Schaffung eines Fußgängerüberwegs - weiteres Vorgehen
- 06 Höggerloh 1; Errichtung einer Doppelgarage für die vorhandenen zwei Wohneinheiten mit einem Geräteschuppen
- 07 Kaiserweg 15; Neubau einer DHH mit Carport und zwei Stellplätzen
- 08 Kaiserweg 15; Neubau einer DHH mit zwei Wohneinheiten und 4 Stellplätzen
- 09 Parkstraße 15; Neubau von drei Wohngebäuden mit Tiefgarage
!!!!TAGESORDNUNG WIRD VERSCHOBEN!!!! weitere Unterlagen angefordert - nähere Prüfungen erforderlich; Kurzbericht in nichtöffentlicher Sitzung
- 10 Hirnerstr. 3; Errichtung einer DHL-Packstation
- 11 Gemeinde Forstinning; 3. Änderung des Bebauungsplans "Schwaberwegen" - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- 12 Gemeinde Poing; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27.3 "für ein Büro-/Verwaltungsgebäude sowie Boardinghouse südlich der Gruber Straße/ nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf / westlich der Siemensallee"

- 13 Markt Markt Schwaben; Bebauungsplan Nr. 89 "ehemaliges Kläranlagengelände am Sägmühlenweg" - Beteiligung der Behörden und TÖB
- 14 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben
- 14 A Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Bereich Anzing Südwest; Vorschlag für den zu prüfenden Umgriff

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

TOP 01 <u>Ortsbesichtigungen (mit Fahrrad)</u>
--

Aufgrund der umfangreichen Tagesordnung und der mit dem Fahrrad durchgeführten Ortsbesichtigungen, deren Themen in die Sitzung hineinwirken, werden die einzelnen TOPs teilweise nicht in der Reihenfolge der Einladung abgearbeitet.

Aus Gründen der Lesbar- und Übersichtlichkeit werden diese aber gemäß Einladung protokolliert!

Sachvortrag:

Treffpunkt; Rathausvorplatz *NEU!!!!* *Fahrrad mitnehmen !!!!*

1. Kreisverkehr/Erdinger Straße auf Höhe Friedhof in Richtung Ortsmitte (Maßnahme: Beschilderung)
2. Radweg Richtung Lidl: Prüfung weiterer Optionen mit Grundstückseigentümern entlang der Sempt
3. Amselweg – Schulwegende (Maßnahme: Einrichtung einer Fahrradstraße Amselweg, rote Farbe aufbringen)
4. Durchfahrt zum Eichenweg (Maßnahme: Verbreiterung der Einfahrt und Prüfung des besseren Ausbaus des Gehwegs)
5. Kaiserweg 15, Einfüge-Kriterium Wandhöhe/Firsthöhe
6. Fahrt zum Bolzplatz Lärchenstraße über Zornedinger Straße
 - a) Zufahrt von Zornedinger Straße aus: Einfahrtsweg verbessern und Tor entfernen
 - b) Ausschilderung und Beleuchtung; LED-Umstellung sowie App-Lösung bei Nachtfahrten) verbessern sowie Entfernung der der Pfofen bei Durchgang Spielplatz
7. An der Ampel-Kreuzung: Zwischenstopp
Im Zuge der Planungen für den Radweg Anzing-Schwaberwegen soll

gemeinsam mit dem Landkreis parallel auch die Planung für den innerörtlichen „Lückenschluss“ erfolgen.

8. Neugestaltung Fuß- und Radweg im Bereich „Alte Schmiede“ im Zuge der städtebaulichen Entwicklung.

TOP 02 <u>Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Ortbesichtigung und Beratung über das weitere Vorgehen</u>

Sachvortrag:

9. Kreisverkehr/Erdinger Straße auf Höhe Friedhof in Richtung Ortsmitte (Maßnahme: Beschilderung)
10. Radweg Richtung Lidl: Prüfung weiterer Optionen mit Grundstückseigentümern entlang der Sempt
11. Amselweg – Schulwegende (Maßnahme: Einrichtung einer Fahrradstraße Amselweg, rote Farbe aufbringen)
12. Durchfahrt zum Eichenweg (Maßnahme: Verbreiterung der Einfahrt und Prüfung des besseren Ausbaus des Gehwegs)
13. Fahrt zum Bolzplatz Lärchenstraße über Zornedinger Straße
 - a) Zufahrt von Zornedinger Straße aus: Einfahrtsweg verbessern und Tor entfernen
 - b) Ausschilderung und Beleuchtung; LED-Umstellung sowie App-Lösung bei Nachtfahrten) verbessern sowie Entfernung der Pfosten bei Durchgang Spielplatz
14. An der Ampel-Kreuzung: Zwischenstopp
Im Zuge der Planungen für den Radweg Anzing-Schwaberwegen soll gemeinsam mit dem Landkreis parallel auch die Planung für den innerörtlichen „Lückenschluss“ erfolgen.
15. Neugestaltung Fuß- und Radweg im Bereich „Alte Schmiede“ im Zuge der städtebaulichen Entwicklung.

TOP 03 <u>Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 17.11.2020 und 22.06.2021</u>
--

Sachvortrag:

Die Vorsitzende verweist auf die Niederschriften über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses (HBA) vom 17.11.2020 sowie vom 22.06.2021 und bittet um Rückmeldungen.

Beschluss:

Die Niederschriften über den öffentlichen Teil der Sitzungen des Haupt- und Bauausschusses (HBA) vom 17.11.2020 sowie vom 22.06.2021 werden genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 04	<u>Verkehrsrechtliche Beratung:</u> <u>- Amselweg (Schulkinderweg)</u> <u>- Schillerstraße</u> <u>- Lärchenstraße</u> <u>- Am Sportzentrum</u>
---------------	---

Sachvortrag:

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und berichtet von der Begehung mit der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH:

Dies sind die Straßen mit Handlungsbedarf:

Amselweg: sicherer Schulweg; Autos benutzen Amselweg als Abkürzung

Schillerstraße: Parksituation, Feuerwehr wird behindert

Lärchenstraße: Parksituation

Am Sportzentrum: Geschwindigkeitsüberschreitungen/unangemessene Fahrgeschwindigkeit

Die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH aus München wird hier der Gemeinde Lösungsvorschläge erarbeiten.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 4.000 Euro. Im Haushalt sind 10.000 Euro veranschlagt.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss ist mit der Beauftragung der Leistungen an die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH in München einverstanden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 05	<u>Bündnis 90/ Die Grünen; Antrag zur Verbesserung der Verkehrssituation für Fußgänger im Bereich zwischen Alte Post/ Edeka und Apotheke durch Schaffung eines Fußgängerüberwegs - weiteres Vorgehen</u>
---------------	---

Sachvortrag:

Bei der Gemeinde Anzing ging durch die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Beschlussfassung im Gemeinderat ein „Antrag zur Verbesserung der Verkehrssituation für Fußgänger im Bereich zwischen Alte Post / Edeka und Apotheke durch Schaffung eines Fußgängerüberwegs“ ein.

Die Vorsitzende bittet ein HBA-Mitglied der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen noch einmal, den Antrag vorzustellen und zu präzisieren, was dieser macht.

Die Verwaltung hat die Polizeiinspektion Poing um Stellungnahme aus polizeilicher Sicht an gebeten. Diese lautet wie folgt (ist auch im RIS eingestellt):

„Sehr geehrte Damen und Herren,

aus polizeilicher Sicht bestehen Einwände gegen die Querungshilfe.

Hierzu darf ich auf den Schriftverkehr mit Herrn Winkler, Staatliches Bauamt Rosenheim, verweisen:

Generell gab es die letzten eins bis zwei Jahre immer wieder die Forderung eines FGÜ's in Anzing, daher wurde dann auch auf politischem Wege die neue LSA im Einmündungsbereich der St 2080/EBE01 angeordnet und errichtet. Es lief auf dem politischen Wege, da die Anforderungen für einen FGÜ nicht erfüllt wurden. Diese LSA ist ca. 200 m von der angefragten neuen Querungsinsel entfernt.

Der DTV an der ST 2081 beträgt 2.697 Kfz/24h und ist somit unterdurchschnittlich für eine Staatsstraße. Es gab es im Zeitraum 2018-20 zwei Unfälle im Einmündungsbereich der St 2081/Hirnerstraße, einer davor war ein Sachschaden und konnte keinem Unfalltypen zugeordnet werden und einer war ein Einmünden/kreuzen Unfall mit Schwerverletzten, trotzdem ist hier das Unfallgeschehen nicht auffällig. Eine Querungsinsel ist zwar kein FGÜ, wird jedoch in der R-FGÜ (Richtlinie für Fußgängerüberwege) behandelt und auch bei einer Querungsinsel muss der Nachweis der Notwendigkeit erfolgen. Mit den Informationen die mir zustehen, ist die Erforderlichkeit für mich nicht ersichtlich.

Auf einer höher klassifizierten Straße wie einer Staatsstraße setzten wir solche Barken wie in deiner Datei gezeigt nicht um, da dies die Sicherheit und Leichtigkeit für den fließenden Verkehr negativ beeinflussen kann, durch eine neue Einengung der Straße für den überörtlichen Verkehr.“

Nach kurzer Rücksprache mit Herrn Winkler, wird deutlich, dass die Stellungnahme weiterhin vertreten wird.

Eine Ortsbesichtigung wird eingeplant, hierzu sind Vertreter des Straßenbauamtes sowie des Staatlichen Bauamt Rosenheims einzuladen. Zusätzlich soll hier auch das Thema „Tempo 30“ geprüft werden.

Beschluss:

Die Verwaltung soll mit den zuständigen Behörden (Landratsamt Ebersberg und Straßenbauamt Rosenheim) einen Besichtigungstermin vereinbaren. In diesem Zusammenhang soll die Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h wie bereits in der Sanierungssatzung geprüft und seitens der Gemeinde weiter forciert werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 06	<u>Högerloh 1: Errichtung einer Doppelgarage für die vorhandenen zwei Wohneinheiten mit einem Geräteschuppen</u>
---------------	---

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer, der seinen Vortrag mit einem Lageplan illustriert:

Die Eigentümerin plant die Errichtung einer Doppelgarage mit Geräteschuppen westlich des Wohngebäudes bei der Einfahrt mit einer Größe von Länge 10,50 m x Breite 6,00 m x Höhe 3,84 m für die zwei bestehenden Wohneinheiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben, welches im Außenbereich ausgeführt werden soll, ist im Einzelfall zulässig, da die Ausführung und Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt ist und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2). Für Anwesen im Außenbereich gilt laut Unterer Bauaufsichtsbehörde im Landkreis Ebersberg die Regelung, dass pro vorhandener Wohneinheit eine Garage und für das Anwesen ein Geräteschuppen gebaut werden darf. Somit sind zwei Garagen (zu je 22,50 m²) mit 45,5 m² und ein Geräteraum mit 18 m² = Gesamt 63,5 m² zulässig.

Der Abstand zur Grenze wird mit mindestens 3 m eingehalten. Dies ist notwendig, da die Garage inkl. Schuppen mit einer Länge von 10,50 m die Abstandsregel für grenzständige Nebengebäude überschreitet.

Beschluss:

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das Vorhaben soll im Außenbereich ausgeführt werden. Die Erschließung ist gesichert.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 07 Kaiserweg 15; Neubau einer DHH mit Carport und zwei Stellplätzen

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und kommt noch einmal zurück auf die Historie und die soeben stattgefundene Ortsbesichtigung – die relevanten Unterlagen sind im RIS hinterlegt:

Die Eigentümer beantragen einen Neubau einer Doppelhaushälfte (DHH 1) mit Carport und zwei Stellplätzen auf dem westlichen Teil des Flurstück Nr. 163/3. Die eingeplante Teilfläche/Grundstücksgröße für das Doppelhaus beträgt 326,16 m².

Die Doppelhaushälfte ist mit einer Bauweise KG + EG + OG + DG, einer Firsthöhe von 10,41 m, einer Grundfläche von 89,36 m² und einer Wohnfläche von 205,08 m² geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die untere Bauaufsichtsbehörde hat bei der Planerin einen Einfügenachweis angefordert.

In direkter Nachbarschaft in Hausnr. 13 steht ein Zweifamilienhaus mit 2 Wohnungen in Bauweise KG + EG + OG + DG (Speicher) mit einer Firsthöhe von ca. 7,80 m.

Hausnr. 17 ist ebenfalls ein Zweifamilienhaus mit 2 Wohnungen und einer Firsthöhe von ca. 6,75 m. Hausnr. 19 ist auch ein Zweifamilienhaus mit zwei Wohnungen und einer Firsthöhe von ca. 6,50 m.

Ein Vergleichsfall mit einer Höhe von 10,03 m liegt gegenüber im Kaiserweg 22, lt. dem dort gültigen Bebauungsplan ist hier die Wandhöhe mit max. 6,40 m festgesetzt. Der Bauraum wurde hier nicht voll ausgenutzt, somit wäre eine Bebauung mit einer Firsthöhe von über 10,03 m möglich.

Des Weiteren liegen die Nachbarunterschriften vor.

Die Verwaltung hat RA Dr. Beisse um eine Stellungnahme gebeten.

Die baurechtliche Einschätzung des RA lautet:

„Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn es sich (auch) nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Bei dem Kriterium des Einfügens geht es dabei weniger um „Einheitlichkeit“ als um „Harmonie“ (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 34, Rd.Nr. 30). Vorhaben fügen sich daher auch dann in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn sie zwar den vorhandenen Rahmen überschreiten, im Übrigen aber keine, nur durch eine Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtliche Spannung in das Gebiet hineinbringen. Eine Uniformität wird durch das Einfügen nicht gefordert (BVerwG, Urteil v. 26.05.1978 – 4 C 9.77).“

Soweit es das Maß der baulichen Nutzung betrifft, kommt es grundsätzlich nicht auf die Feinheiten der Berechnungsregelungen der BauNVO, sondern auf das äußere Erscheinungsbild des zu beurteilenden Baukörpers und dessen absolute Maße an. Die relativen Maßstäbe wie Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl sind somit nicht entscheidend (BVerwG, Urteil v. 23.03.1994 – 4 C 18.92).

Aus dem von Ihnen vorgelegten Plan ist zu ersehen, dass die Bebauung Kaiserweg 18–24 eine Wandhöhe von 6,3 m bzw. 6,4 m aufweist. Vorbehaltlich einer Ortseinsicht gehe ich hier davon aus, dass die am Bauvorhaben vorgesehene Wandhöhe von 6,5 m sich noch im Sinne des § 34 BauGB einfügt. Hier wird durch die Erhöhung um 10 cm zwar möglicherweise die „Einheitlichkeit“ der Umgebungsbebauung nicht mehr eingehalten, eine unharmonische Bebauung im Sinne städtebaulicher Belange liegt hier aber noch nicht vor.

Bei der Firsthöhe ist die Abweichung wohl differenziert zu betrachten. Im Vergleich zum Gebäude Kaiserweg 24 (höchste Firsthöhe laut Plan) soll hier die Firsthöhe um 50 cm überschritten werden. Hier erscheint es zumindest möglich, dass ein harmonisches städtebauliches Bild dann nicht mehr gegeben ist. Letztendlich müsste dies im Rahmen einer Ortseinsicht beurteilt werden. Dabei ist wohl auch maßgeblich, inwieweit die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung sich einheitlich und homogen oder aber unterschiedlich/heterogen darstellt. Im letzteren Fall wäre eine größere Abweichung bzw. Überschreitung der vorhandenen Firsthöhen denkbar, als bei einer homogenen Bebauung.“

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

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

Die nun folgende Diskussion betrifft in gleicher Weise den TOP 08 – Doppelhaushälfte im Osten:

Das Gremium ist sich einig, nachdem es im Vorfeld einige Bedenken gegeben hatte, dass nach der Ortsbesichtigung die Zustimmung erteilt werden kann. Hinzu kommt in diesem Fall, dass hier Anzinger Familien von der Nachverdichtung profitieren. Gleichzeitig wird aber auch der gemeinsame Wunsch geäußert, das gesamte Gebiet mit einem B-Plan neu zu regeln. Siehe hierzu auch TOP 14 A

Beschluss:

Die Erschließung ist gesichert. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 08 Kaiserweg 15; Neubau einer DHH mit zwei Wohneinheiten und 4 Stellplätzen

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag – analog TOP 07:

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 m² verbunden mit einer Wendeltreppe + Wohnung 2 im OG und DG mit einer Größe von ca. 108,61 m² 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. 2 BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Wohngebiet.

Die Einfügenskriterien bezüglich der Höhe müssen noch genauer beurteilt werden. LRA hat bei Planer einen Einfüge-Nachweis angefordert, den die Verwaltung noch mit der Planerin bespricht.

Nach jetzigem Prüfungsstand wird im Vergleich zu Nachbarbebauung die Firsthöhe (10,41 m) um 38 cm und die Wandhöhe (6,50 m) um 10 cm überschritten. Nach rechtlicher Einschätzung ist eine Überschreitung der Höhe in dieser Größenordnung zulässig.

Um höhere bauliche Auswüchse zu vermeiden, wird sich der Haupt- und Bauausschuss mit einer Aufstellung eines Bebauungsplans für das Baugebiet Anzing Südwest beschäftigen.

Die baurechtliche Einschätzung des RA lautet:

„Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn es sich (auch) nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Bei dem Kriterium des Einfügens geht es dabei weniger um „Einheitlichkeit“ als um „Harmonie“ (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 34, Rd.Nr. 30). Vorhaben fügen sich daher auch dann in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn sie zwar den vorhandenen Rahmen überschreiten, im Übrigen aber keine, nur durch eine Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtliche Spannung in das Gebiet hineinragen. Eine Uniformität wird durch das Einfügen nicht gefordert (BVerwG, Urteil v. 26.05.1978 – 4 C 9.77).

Soweit es das Maß der baulichen Nutzung betrifft, kommt es grundsätzlich nicht auf die Feinheiten der Berechnungsregelungen der BauNVO, sondern auf das äußere Erscheinungsbild des zu beurteilenden Baukörpers und dessen absolute Maße an. Die relativen Maßstäbe wie Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl sind somit nicht entscheidend (BVerwG, Urteil v. 23.03.1994 – 4 C 18.92).

Aus dem von Ihnen vorgelegten Plan ist zu ersehen, dass die Bebauung Kaiserweg 18 – 24 eine Wandhöhe von 6,3 m bzw. 6,4 m aufweist. Vorbehaltlich einer Ortseinsicht gehe ich hier davon aus, dass die am Bauvorhaben vorgesehene Wandhöhe von 6,5 m sich noch im Sinne des § 34 BauGB einfügt. Hier wird durch die Erhöhung um 10 cm zwar möglicherweise die „Einheitlichkeit“ der Umgebungsbebauung nicht mehr eingehalten, eine unharmonische Bebauung im Sinne städtebaulicher Belange liegt hier aber noch nicht vor.

Bei der Firsthöhe ist die Abweichung wohl differenziert zu betrachten. Im Vergleich zum Gebäude Kaiserweg 24 (höchste Firsthöhe laut Plan) soll hier die Firsthöhe um 50 cm überschritten werden. Hier erscheint es zumindest möglich, dass ein harmonisches städtebauliches Bild dann nicht mehr gegeben ist. Letztendlich müsste dies im Rahmen einer Ortseinsicht beurteilt werden. Dabei ist wohl auch maßgeblich, inwieweit die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung sich einheitlich und homogen oder aber unterschiedlich/heterogen darstellt. Im letzteren Fall wäre eine größere Abweichung bzw. Überschreitung der vorhandenen Firsthöhen denkbar, als bei einer homogenen Bebauung.“

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.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Erschließung ist gesichert.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 09 **Parkstraße 15: Neubau von drei Wohngebäuden mit Tiefgarage**
!!!!TAGESORDNUNG WIRD VERSCHOBEN!!!! weitere Unterlagen angefordert -
nähere Prüfungen erforderlich; Kurzbericht in nichtöffentlicher Sitzung

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält kurz Sachvortrag, stellt die Historie dar und visualisiert anhand von Plänen:

Hauptknackpunkt sind nach jetzigem Ermessen die Firsthöhe von 11,30 m. Näheres dazu weiter unten. Die rot markierten Stellen sind noch mit dem LRA zu klären!

Auf dem Grundstück mit der Flurnr. 290/7 mit einer Größe von 3.300 m² ist ein Neubau von drei Wohngebäuden mit 35 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 50 Stellplätzen sowie 27 oberirdischen Stellplätzen geplant. Die bebaute Grundfläche ist mit 2.018,44 m² (entspricht einer GRZ von 0,61) und die Geschossflächenzahl mit einer Geschossfläche von 2.719,68 m² (entspricht einer GFZ von 0,81). Die Bauweise ist KG + EG + OG + DG. Die Wandhöhe ist mit 5,80 m, Traufhöhe 6,38 m und die Firsthöhe mit 11,30 m angegeben.

Haus A:

12 x Zwei-Zimmer-Wohnung (< 50 m²)
4 x Zwei-Zimmer-Wohnung (< 110 m²)

Haus B:

4 x Zwei-Zimmer-Wohnung (< 110 m²)
7 x Drei-Zimmer-Wohnung (< 110 m²)

Haus C:

2 x Zwei-Zimmer-Wohnung (< 110 m²)
6 x Drei-Zimmer-Wohnung (< 110 m²)

13 Wohnungen sind barrierefrei geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich nach § 34 BauGB im Innenbereich, die Wandhöhe mit 5,80 m und die Traufhöhe mit 6,38 m fügt sich in die Umgebung ein. **Die geplante**

Firsthöhe mit 11,30 m ist im Schnitt ca. 1m höher als die Umgebungsbebauung. Die Gauben, außer bei Haus C nördlich, sind mit über einem Drittel der Wandlänge wegen der optischen dreigeschossigen Wirkung zu begründen. Laut Unterer Bauaufsichtsbehörde ist ein Einfügenachweis hinsichtlich der Firsthöhe von 11,30 m und der Dreigeschossigkeit anhand eines Referenzobjekte zu erbringen.

Die Abstandsflächen werden auf dem Grundstück bzw. bis Mitte der Nebenstraße nachgewiesen.

Es sind 58 Stellplätze für die Wohneinheiten zzgl. 12 Besucherstellplätze sowie 7 Stellplätze für Menschen mit Behinderung (barrierefrei) nachzuweisen. Diese werden laut Stellplatznachweis mit 77 Stellplätzen, davon 7 barrierefrei, nachgewiesen. **Die Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind anzugeben. Die Besucherstellplätze sind zu benennen.**

Es werden 70 Fahrradstellplätze werden sowohl unter- als auch oberirdisch nachgewiesen. Laut der Stellplatzsatzung der Gemeinde sind bei Wohnanlagen mit mehr als drei Wohnungen je Wohneinheit zwei Fahrradstellplätze nachzuweisen.

Es wird ein Antrag auf Erteilung einer Abweichung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von § 2 Absatz 4 der GaStellV („Großgaragen müssen getrennte Fahrbahnen für Zu- Abfahrten haben“) gestellt.

Die Garage ist mit einer Ampelsteuerung vorgesehen und die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Nebenstraße mit Wartezone. Die Tiefgarage ist für rein private Wohnnutzung geplant. Die Abweichung wurde bereits mit dem Bauamt der Gemeinde Anzing abgestimmt.

Die Tiefgarage muss oberirdisch begrünt sein.

Nachbarunterschriften zum Bauantrag oder im Antrag auf Abweichung liegen nicht vor.

Eine Eingrünung mit Baumbepflanzung für das parallel zur Parkstraße verlaufende Gebäude wurde in der Sitzung des Gemeinderats vom 04.08.2020 beschlossen, um die Gebäudegröße bzw. –länge optisch zu unterbrechen.

Diskussion und Wortmeldungen:

In der sich anschließenden Diskussion war man sich schnell einig, dass dieses Gebiet entweder mit einem B-Plan geregelt (Umfang?) und/oder ein Gespräch mit dem Investor geführt werden muss, um mit ihm einen Kompromiss bei der Firsthöhe auszuloten (10,80 m?). Nachdem das Bauvorhaben in Art und Stil dem Gemeinderat bisher gut gefallen hat, will man hier den Investor keineswegs verprellen.

TOP 10 <u>Hirnerstr. 3; Errichtung einer DHL-Packstation</u>
--

Sachvortrag:

Die Vorsitzende hält Vortrag und visualisiert anhand einer Standort-Dokumentation – diese ist auch im RIS hinterlegt:

Die Deutsche Post DHL beabsichtigt die Anzahl der Packstation in Deutschland auf Wunsch Ihrer Kunden stark zu erhöhen. Dieser bereits im Rahmen der Qualitätsinitiative des Unternehmensbereichs Post & Paket Deutschland vorgesehene Ausbau soll im Kontext der aktuellen Pandemie beschleunigt werden. Hierfür ist nun eine DHL Packstation in der Hirnerstraße 3 geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich nach § 34 BauGB im Innenbereich.
Die Errichtung von Packstationen ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 6v verfahrensfrei. Verfahrensfrei sind ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Rauminhalt bis zu 50 m³. Die Packstation ist mit einer Länge von 5,60 m, Breite 0,64 m und einer Höhe von 2,15 m geplant (7,71 m³). Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen die Errichtung der Packstation.

TOP 11	<u>Gemeinde Forstinning; 3. Änderung des Bebauungsplan "Schwaberwegen" - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)</u>
---------------	---

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und zeigt einen B-Plan; die Unterlagen sind im RIS hinterlegt:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, bis zum 05.08.2021 eine Stellungnahme zur Planung der Gemeinde Forstinning zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Schwaberwegen“ Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben.

Die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde sollte vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Schwaberwegen soll die Voraussetzung für eine maßvolle Nachverdichtung geschaffen werden. Konkret soll die Möglichkeit bestehen, die Baukörper mit einem dritten Vollgeschoss zu ergänzen. Die Wandhöhen finden sich so auch in der näheren Umgebung wieder. Die Stellplätze können zum Teil unterirdisch in Form von u.a. Tiefgaragen realisiert werden.

Durch die maßvolle Nachverdichtung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Eine Nachverdichtung in einer bestehenden Siedlung ist der Ausweisung von Baulandflächen am Ortsrand vorzuziehen.

Vorrangige Ziele der Gemeinde Forstinning für dieses Gebiet sind:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
- Behutsames Einfügen der geplanten Gebäude ins Ortsbild durch maßvolle Baudichte und Höhenentwicklung der Baukörper
- Sicherung einer städtebaulich und nachbarschaftlich verträglichen Erschließung

Beschluss:

Die Gemeinde Anzing hat keine Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplan „Schwaberwegen“ der Gemeinde Forstinning.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 12	<u>Gemeinde Poing; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27.3 "für ein Büro-/Verwaltungsgebäude sowie Boardinghouse südlich der Gruber Straße/ ördlich der Bahnlinie München-Mühldorf / westlich der Siemensallee"</u>
---------------	---

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und zeigt die mögliche Bebauung anhand eines Plans; die Unterlagen sind im RIS hinterlegt:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, bis zum 09.08.2021 eine Stellungnahme zur Planung der Gemeinde Poing zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27.3 „für ein Büro-/Verwaltungsgebäude sowie ein Boardinghouse südlich der Gruber Straße/ nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf/ westlich der Siemensallee“ - erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB, abzugeben.

Zur städtebaulichen Neuordnung soll der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet südlich der Bahn“ (wirksam seit 22.01.1988) für die Fläche „Bereich F: Nebenbetriebliche Anlagen“ überplant werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Fläche als Gewerbegebiet für Büro und Verwaltung sowie ein Boardinghouse festgesetzt.

Das Planungsgebiet liegt westlich der Siemensallee zwischen der Gruber Straße und der Bahnlinie München-Ost – Simbach und präsentiert sich derzeit sowohl in städtebaulicher als auch in funktionaler Hinsicht als wenig attraktive Fläche.

Diskussion und Wortmeldungen:

Ein HBA-Mitglied fragt aufgrund der Häufungen in dieser Sitzung nach den Hintergründen. Verw.-Fachwirt Johannes Finauer erläutert, dass dies neu in den Geschäftsordnungen aufgenommen wurde.

Beschluss:

Die Gemeinde Anzing hat keine Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 27.3 „für ein Büro-/Verwaltungsgebäude sowie ein Boardinghouse südlich der Gruber Straße / nördlich der Bahnlinie München-Mühldorf / westlich der Siemensallee“ der Gemeinde Poing.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 13 Markt Markt Schwaben; Bebauungsplan Nr. 89 "ehemaliges Kläranlagengelände am Sägmühlenweg" - Beteiligung der Behörden und TÖB

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und erläutert anhand eines Plans; die Unterlagen sind im RIS hinterlegt:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, bis zum 23.08.2021 eine Stellungnahme zur Planung des Marktes Markt Schwaben für den Bebauungsplan Nr. 89 für das Gebiet „ehemaliges Kläranlagengelände am Sägmühlenweg“ öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, abzugeben.

Beschluss:

Die Gemeinde Anzing hat keine Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 89 des Marktes Markt Schwaben für das Gebiet „ehemaliges Kläranlagengelände am Sägmühlenweg“.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 14 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Sachvortrag:

Die Vorsitzende bittet in eigener Sache um Entschuldigung, indem sie bei der Beantragung ihres Zaunes am Anwesen Tannenweg 28 auf der Nordseite versäumt hat, hier auch die Höhe auf 1,20 m (statt 1,00 m) sich genehmigen zu lassen. Der Gemeinderat sieht hierin kein Problem.

Ein HBA-Mitglied kommt noch einmal zurück auf die B-Plan-Problematik im Bereich Flurstraße/Kaiserweg/Birkenweg etc. Hier bittet er insbesondere um Beachtung der Rathfeldstraße im Kurvenbereich, der öfters zugeparkt ist. Die Verwaltung sagt zu, dies bei der Aufstellung zu berücksichtigen.

TOP 14 A <u>Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Bereich Anzing Südwest;</u> <u>Vorschlag für den zu prüfenden Umgriff</u>

Sachvortrag:

Verw.-Fachwirt stellt den möglichen Umgriff vor und illustriert mit einer Luftbildansicht. Die Verwaltung wird hier den Bestand aufnehmen in Bezug auf Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Vollgeschosse etc.

Das Gremium nimmt dies zustimmend zur Kenntnis, mahnt aber gleichzeitig auch für die Zukunft weitere B-Pläne an (Alpenstraße, Frühlingsstraße etc.)

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 20:16 Uhr