

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

Niederschrift Öffentlich

**der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses
vom Dienstag, 21. September 2021
im Sitzungssaal des Rathauses**

Sitzungsnummer HuBA/2021/003

Beginn des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:00 Uhr

Tagesordnung öffentlicher Teil

- 01 Ortsbesichtigung (Treffpunkt mit Fahrrad am Rathaus)
Verkehrsuntersuchung und Maßnahmenvorschläge für die gemeindlichen Straßen
Amselweg, Lärchenstraße, Schillerstraße und Am Sportzentrum
Ortsbesichtigung entfällt!
- 02 Ortsbesichtigung - Gewerbepark 29; Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der
Einfriedungssatzung
- 03 Ortsbesichtigung - Parkstr. 9; Antrag auf Befreiung zur Errichtung eines Einfahrttores
sowie eines Zauns
Ortsbesichtigung entfällt!!! Antrag beläuft sich nur noch auf Einfahrtstor!!!
- 04 Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und
Bauausschusses vom 20.07.2021
- 05 Parkstraße 15; Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage
- 06 Mozartring – Fl.nr. 92/2; Vorabinformation zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit
je neun Wohneinheiten, einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten, eines
Doppelhauses und einer Tiefgarage
- 07 Gutenbergstraße 2; Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Wohnhauses mit
Garage
Wird abgesetzt!!! Fehlende Unterlagen
- 08 Gutenbergstr. 32; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des
Bebauungsplans Nr. 33 für den Bau einer Terrassenüberdachung
- 09 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

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

Die geplante Ortsbesichtigung von TOP 01 und TOP 03 entfallen. Aufgrund der am Beginn der Sitzung
durchgeführten Ortsbesichtigung mit dem Fahrrad von TOP 02, werden die einzelnen TOPs teilweise
nicht in der Reihenfolge der Einladung abgearbeitet. Aus Gründen der Lesbar- und Übersichtlichkeit
werden diese aber gemäß Einladung protokolliert.

TOP 01	<u>Ortsbesichtigung (Treffpunkt mit Fahrrad am Rathaus)</u> <u>Verkehrsuntersuchung und Maßnahmenvorschläge für die gemeindlichen Straßen Amselweg, Lärchenstraße, Schillerstraße und Am Sportzentrum</u> <u>Ortsbesichtigung entfällt!</u>
---------------	--

Sachvortrag:

Die Vorsitzende und Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer halten Sachvortrag und informieren über die von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH ausgearbeiteten Lösungsvorschläge für die folgenden Straßen mit Handlungsbedarf:

- Amselweg; hier wurden in Form von Maßnahmenplänen die Alternativen A – E vorgelegt
- Schillerstraße
- Lärchenstraße
- Am Sportzentrum

Die verschiedenen Maßnahmenpläne werden erläutert und anschließend diskutiert.

Die Vorsitzende bittet die Ausschussmitglieder, die jeweiligen Lösungsvorschläge in den einzelnen Fraktionen zu besprechen und die jeweils ausgearbeiteten Maßnahmen an die Verwaltung zur Weiterleitung an die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH zu geben. Diese sollen dann in der nächsten Haupt- und Bauausschusssitzung vorgestellt werden. Ebenso sollen die Bürger eingebunden werden, in welcher Form ist abhängig von den dann festgelegten Richtlinien und Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie.

TOP 02	<u>Ortsbesichtigung - Gewerbepark 29; Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Einfriedungssatzung</u>
---------------	---

Sachvortrag:

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

Der Antragsteller beantragt eine Befreiung von den Grundsätzen der (neuen) Einfriedungssatzung. Für die Ost-, Süd- und Westseite seines Grundstücks „Gewerbepark 29“ beantragt er statt des sich jetzt dort befindlichen Plastikzauns einen sogenannten Gabionenzaun – Gitterbehälter mit Steinen.

Im B-Plan sind hier keine Festsetzungen getroffen worden, weshalb die „Einfriedungsgestaltung“ in diesem Gebiet sehr unterschiedlich ist. Der Antragsteller argumentiert zusätzlich mit Sicherheitsaspekten, da er einen Pool im Garten hat und nicht möchte, dass Lebewesen durch einen niedrigen Zaun angelockt würden.

Bei einer persönlichen Inaugenscheinnahme des HBA vor Ort wird festgestellt, dass gleichwertige Einfriedungen in der Nachbarschaft bestehen.

Beschluss:

Die Befreiung wird erteilt. Der Gabionenzaun muss durch Öffnungen in Abständen von 4 m oder durch Bodenfreiheit von 0,15 m die Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel, Amphibien) gewährleisten.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 03	<u>Ortsbesichtigung - Parkstr. 9; Antrag auf Befreiung zur Errichtung eines Einfahrttores sowie eines Zauns</u> <u>Ortsbesichtigung entfällt!!! Antrag beläuft sich nur noch auf Einfahrtstor!!!</u>
---------------	---

Sachvortrag:

Die Vorsitzende hält Sachvortrag und verweist auf die nachfolgenden Ausführungen:

Nach aktuellem Stand (20.09.2021) soll der bestehende Holzzaun erhalten bleiben, auch wegen der bestehenden Bäume und Hecken und nur das Tor an der Einfahrt in beschriebener maximaler Höhe von 1,80 m in einem dunklen anthrazit erneuert werden (siehe Beispielbild).

Hierfür beantragen Sie eine Befreiung von der Einfriedungssatzung der Gemeinde Anzing und nehmen Bezug auf die Richtlinien für Befreiungen bzw. Abweichungen von Einfriedungsregelungen.

Begründet wird der Antrag folgendermaßen:

Die Parkstraße weist neben dem Hauptverkehrskreuz in Anzing einen starken Durchgangsverkehr auf. Die Straße wird von Fahrzeugen und Fußgängern als Durchgangsweg zu folgenden Zielen genutzt:

- Siedlungsgebiet zwischen Schiller- und Lessingstraße (plus zu erwartendes Neubauprojekt „Alter Sportplatz)
- Siedlungsgebiet zwischen Tulpenweg und Hertergrube sowie vorgelagerte bereits im Bau befindliche größere Ansiedlung ehem. Strasser-Grundstück
- Ortsteil Obelfing
- Ausflugsverkehr zum Ebersberger Forst einschl. Forsthaus Hubertus
- Tennisanlage Sepp Maier
- Buslinie des ÖPNV
- landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Verkehr

Die dadurch bedingte starke Frequentierung durch Fahrzeuge aller Art und auch Fußgänger ergibt ein erhöhtes Schutzbedürfnis der Bewohner des Flurstücks 142 auch bedingt durch die zusätzliche Lage an einer einmündenden bzw. abbiegenden Straße. Eine ausreichende Wahrung der Privatsphäre ist durch eine Einfriedung in Höhe von maximal 1,20 m nicht zu gewährleisten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Festzustellen ist, dass in der Umgebung hauptsächlich Einfahrt-Tore in einer Höhe von 0,80 m bis max. 1,40 m errichtet wurden. Ausnahmen gibt es einmal mit einem ca. 1,50 m hohen nicht genehmigten Einfahrttor (in ähnlicher Ausführung wie beantragt) und einem Stabgitterzaun mit einer Höhe von 1,60 m (hier wurde eine isolierte Befreiung erteilt).

Nach der **Einfriedungssatzung** sind im Vorgartenbereich (Grundstücksteil zwischen Wohn- und gewerblich genutzten Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche) nur offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Die Einfriedung muss die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bodenbereich durch eine Öffnung oder durch Bodenfreiheit von 0,15 m gewährleisten.

Nach den **Richtlinien für Abweichungen** von der Einfriedungssatzung kann eine Abweichung für eine Schallschutzwand bzw. Sichtschutzwand bei stark frequentierten Straßen erteilt werden. Unter anderem sollen folgende Entscheidungskriterien zu Grunde gelegt werden:

- a) Lage des Grundstückes
- b) Verkehrliche Frequentierung (Kfz bzw. Fußgänger)
- c) Tatsächliche Schutzbedürftigkeit
- d) Starke räumliche Einschränkungen bei Pflanzungen von Hecken als Einfriedung
- e) Abwägung zwischen öffentlichem und privatem Interesse
- f) Interesse der Nachbarschaft
- g) Auswirkung auf das Ortsbild
- h) Bauliche Zwänge
- i) Eigentumseingriff

Bei Feststellung einer hohen Schutzbedürftigkeit bzw. wenn dies immissionsschutzrechtlich geboten ist beträgt die maximale Höhe für Lärmschutzwände 1,80 m. Eine straßenseitige Bepflanzung mit Rankgewächsen ist erforderlich. Bei Lärmschutzwänden kann auf eine Eingrünung verzichtet werden, wenn Holz verwendet wird.

Nach Einschätzung der Mitglieder des Ausschusses und der Verwaltung ist die tatsächliche Schutzbedürftigkeit im Einfahrtbereich nicht erkennbar. Da in der Umgebung keine Einfahrtstore in dieser Größe und Bauweise vorkommen, wird bei einer Abwägung zwischen öffentlichem und privatem Interesse einstimmig festgestellt, dass eine isolierte Abweichung für das Vorhaben in dieser Größe nicht erteilt werden kann.

Beschluss:

Die beantragte Befreiung von den Festsetzungen der Einfriedungssatzung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 04	<u>Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 20.07.2021</u>
---------------	---

Sachvortrag:

Die Vorsitzende verweist auf die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 20.07.2021 und bittet um Rückmeldungen.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Haupt- und Bauausschusssitzung vom 20.07.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 05 Parkstraße 15; Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage

Sachvortrag:

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

Der Antragsteller planen den Neubau von drei Wohngebäuden mit Tiefgarage auf Flur-Nr. 290/7 Parkstraße 15 und haben hierfür eine überarbeitete Vorlage im Genehmigungsverfahren mit Anlagen und Planzeichnungen vorgelegt. Insgesamt werden 35 Wohnungen errichtet.

Haus A	16 Wohnungen (< 50 m ²)	16 Stellplätze	
Haus B	11 Wohnungen (< 110 m ²)	22 Stellplätze	
Haus C	8 Wohnungen (< 110 m ²)	16 Stellplätze	
	35 Wohnungen	54 Stellplätze	
	zzgl. Besucherstellplätze	11 Stellplätze	4 Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge
	Zzgl. Stpl. für Menschen mit Behinderung	7 Stellplätze	
Gesamt		72 Stellplätze	

In der überarbeiteten Planung wurde eine städtebauliche Analyse der Umgebungsbebauung erstellt und in der Konsequenz wurde der Neubau angepasst und die Firsthöhe des Neubaus auf 10,68 m reduziert (vorherige Planung Firsthöhe 11,30 m). Darüber hinaus wurden die Dachgauben und die Balkone im DG verkleinert. Somit fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein (siehe Lageplan städtebauliche Analyse Umgebungsbebauung).

Auf dem aktuellen Stellplatzplan wurden die Besucherparkplätze mit „B“ und die Stellplätze mit Ladestationen für Elektroautos mit „E“ gekennzeichnet. Es sind 54 Stellplätze für die Wohneinheiten zzgl. 11 Besucherstellplätze sowie 7 Stellplätze für Menschen mit Behinderung (barrierefrei) nachzuweisen. Diese werden laut Stellplatznachweis mit 72 Stellplätzen nachgewiesen.

Um die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs zu verbessern, wurde ein Verkehrsgutachter hinzugezogen und aufgrund des Verkehrsgutachtens wurde die Erschließungssituation umgeplant. An der Kreuzung Parkstraße/Stichweg wurde eine Ausweitung (Ausweichmöglichkeit) vorgesehen. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt von der Ostseite (siehe Verkehrsgutachten).

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich nach § 34 BauGB im Innenbereich, das Vorhaben fügt sich laut vorgelegten Einfügenachweis in die Umgebung ein. Bei einem gemeinsamen Termin mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde Anfang Oktober sollen alle anstehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Themen ausführlich besprochen werden.

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

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.

TOP 06 **Mozartring – Fl.nr. 92/2; Vorabinformation zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je neun Wohneinheiten, einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten, eines Doppelhauses und einer Tiefgarage**

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und visualisiert anhand von Plänen.

Die Antragsteller planen einen Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je neun Wohneinheiten, ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten, eines Doppelhauses, einer Tiefgarage mit 43 Stellplätzen, 17 oberirdischen Stellplätzen und einer Garage auf Flurnr. 92/2. Insgesamt werden 61 Stellplätze, davon 43 Stellplätze in der Tiefgarage und ein Kinderspielplatz errichtet. Es werden insgesamt 26 Wohneinheiten entstehen, davon werden 14 Wohnungen barrierefrei erreichbar errichtet.

Wohneinheiten	Anzahl	Stellplätze
Wohnungen unter 50 m ²	6	6
Wohnungen bis 110 m ²	18	36
Wohnungen Gesamt	24	42
zzgl. 20 % Besucherstpl.		8,40
zzgl. Stpl. für Menschen mit Behinderung		4,20
zzgl. DHH über 110 m ²	2	6
Gesamt:	26	60,60
Ist aufzurunden		61

Lt. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing sind 1/3 der Stellplätze oberirdisch nachzuweisen, das wären 20 Stellplätze. Die Planung sieht 18 oberirdische Stellplätze vor. **Die Besucherstellplätze sind zu benennen, außerdem müssen 2 Lademöglichkeiten für elektronisch betriebene Fahrzeuge benannt werden.**

Grundstücksfläche: 4084 m²

Grundfläche: 2901 m²

Geschossfläche: 2556 m²

Grundflächenzahl (GRZ): 0,717

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,631

Wohnfläche: 2322 m²

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei einem gemeinsamen Termin mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde Anfang Oktober sollen alle anstehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Themen ausführlich besprochen werden.

TOP 07	<u>Gutenbergstraße 2; Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage</u> <u>Wird abgesetzt!!! Fehlende Unterlagen</u>
---------------	---

Sachvortrag:

Der Tagesordnungspunkt wurde wegen fehlender Unterlagen abgesetzt. Die Gemeinde wurde noch nicht am Verfahren beteiligt.

Die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen wird ggf. auf die HBA-Sitzung am 19.10.2021 verschoben.

TOP 08	<u>Gutenbergstr. 32; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 für den Bau einer Terrassenüberdachung</u>
---------------	---

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und visualisiert anhand von Skizzen. Der Eigentümer beantragt eine isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 33 A.3.3 Baugrenze für die Errichtung einer Terrassenüberdachung mit einer Länge von 4,25 m, einer Tiefe von 3,00 m und einer Höhe von 2,10m bis 2,40 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben ist nach Art. 57 Absatz 1 Nr. 1g BayBO verfahrensfrei, soll aber außerhalb der festgesetzten Baugrenze des Bebauungsplans Nr. 33 „Für das Gebiet zwischen der Park- und der Gutenbergstraße“ errichtet werden.

In der Nachbarschaft wurden schon ähnliche Terrassenüberdachungen realisiert. Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beschluss:

Die beantragte isolierte Befreiung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 09 **Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben**

Sachvortrag:

Keine Wortmeldungen.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 20:35 Uhr