

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

## **Niederschrift Öffentlich**

**der Sitzung des Gemeinderates  
vom Dienstag, 02. November 2021  
im Sitzungssaal des Rathauses**

Sitzungsnummer GR/2021/014

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

### **Tagesordnung öffentlicher Teil**

- 01 Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 05.10.2021 und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht
- 02 Bekanntgabe der in der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 19.10.2021 gefassten Beschlüsse und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht
- 03 XXXLutz; Erweiterung des Lagers; Vorstellung des Planes und des Verkehrsgutachtens
- 04 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 - Festlegung der Geländehöhe
- 05 Parkstraße 15; Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage
- 06 Alpenstraße 18; Bauvoranfrage für den Ausbau eines Dachgeschosses in eine Wohnung (Erhöhung der Wandhöhe und Dachneigung)
- 07 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

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

**TOP 01 Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 05.10.2021 und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht**

#### **Sachvortrag:**

Anschließend verweist die Vorsitzende auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderats vom 05.10.2021 und bittet um Rückmeldungen.

### **Beschluss:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 05.10.2021 wird genehmigt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

<b>TOP 02</b>	<b><u>Bekanntgabe der in der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 19.10.2021 gefassten Beschlüsse und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht</u></b>
---------------	---

### **Sachvortrag:**

TOP 02 Erschließung des Baugebietes „Grundschule Nordwest“ – Heizzentrale; Vergabe der MSR-Technik

Der Auftrag für das Gewerk MSR-Technik ist der RSM-Technik GmbH aus Hohenbrunn zu erteilen. Die Bruttoauftragssumme beträgt 49.389,66 Euro. Grundlage für diesen Auftrag ist das Angebot vom 18.10.2021.

TOP 06 Flurstraße 23; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage

Die beantragten Befreiungen sowie das gemeindliche Einvernehmen werden erteilt. Die Erschließung ist gesichert.

TOP 07 Kirchenweg 7; Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses

Eine Befreiung von der Abstandsflächensatzung wird nicht erteilt. Mit der Drehung des Gebäudes besteht grundsätzlich Einverständnis.

TOP 08 Gemeinde Forstinning; Bebauungsplan Nr. 27 "Sonnengasse" - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Anzing hat keine Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Forstinning für das Gebiet „Sonnengasse“.

<b>TOP 03</b>	<b><u>XXXLutz; Erweiterung des Lagers; Vorstellung des Planes und des Verkehrsgutachtens</u></b>
---------------	--

### **Sachvortrag:**

Die Vorsitzende begrüßt die Vertreter der Fima XXXLutz und übergibt Ihnen das Wort. Anhand von Plänen und einer Bau- und Betriebsbeschreibung stellen diese ihr

Vorhaben für die Erweiterung des Lagers sowie das Verkehrsgutachten vor (sind im RIS und der Niederschrift als Anlage beigelegt).

### **Diskussion und Wortmeldungen:**

Die Vorsitzende bedankt sich für die Vorabinformation über das geplante Vorhaben, macht aber deutlich, dass die Erwartungen Ende 2012 an die Firma XXXLutz, bezogen auf die Gewerbesteuererinnahmen und der Größe der überplanten Gemeindefläche, größer waren. So wird von den Mitgliedern des Gemeinderats ebenso angemerkt, dass es immer wieder Probleme mit Müll im Außengelände der Firma XXXLutz gibt, welcher mit einer Vergrößerung des Lagers mehr werden dürfte. Auch geht die Gemeinde von einer höheren Belastung durch den zusätzlich aufkommenden Verkehr aus. Eine Durchfahrt der Einsatz- und Rettungsfahrzeuge der anliegenden Feuerwehr und Rettungsstelle muss trotz der größeren Verkehrsbelastung gewährleistet sein.

<b>TOP 04</b>	<b><u>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 - Festlegung der Geländehöhe</u></b>
---------------	--

### **Sachvortrag:**

Die Vorsitzende nimmt Bezug auf die vergangene Haupt- und Bauausschusssitzung. Der Bauherr bzw. Planer schlug eine Höhenfestlegung auf 518,20 vor, um eine Beschaffung und den Betrieb einer Hebeanlage zu vermeiden. Die Höhenfestsetzung wurde vom Haupt- und Bauausschuss in der vergangenen Sitzung abgelehnt. Die Verwaltung hat die Angelegenheit nochmals geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

#### *Thematik Höhenfestsetzung*

Die festzusetzende Höhenlage ist ausschlaggebend für die Gebäudehöhe. Die Straßen und Stellplätze sind (interne Erschließung) nicht direkt von der festsetzenden Höhenlage betroffen. Im Bebauungsplan wurde die natürliche Geländehöhe als maßgebend festgelegt.

Die Verwaltung hat die Höhensituation nochmals überprüft. Hierbei konnte man erstmalig das neue 3D-Modul des Geoinformationssystems anwenden. Die Verwaltung hat über das Gesamtgrundstück (ca. 70 x 60 m) 10 Meter Höhenraster gelegt. Die ursprünglichen Höhen im nördlichen Grundstücksbereich konnten hierdurch ermittelt werden. Die Daten der übrigen Höhenlagen stimmen bei Abgleich mit dem GIS überein.

Die Verwaltung ermittelte eine durchschnittliche Höhenlage für das Gesamtgrundstück von 517,7 m und eine durchschnittliche Höhenlage entlang der Grundstücksgrenzen von 517,77 m.

Auf die Tabelle und Lageplan wird Bezug genommen.

Seitens des Bauherrn und des Architekten wird um eine möglichst höhere Festlegung wegen folgenden Punkten erbeten.

Die angedachte Planung bezieht sich auf eine Geländehöhe von 518,2 m. Zu der Hebeanlage sind noch folgende Punkte zu bedenken:

Der Wendhammer (Zufahrt zur Tiefgarage) muss auf die Straßenniveau verlaufen. Das Gefälle zum Haus muss hierbei angeglichen werden.

Die interne Erschließung mit barrierefreien Zugängen wird je tiefer das Geländeniveau erschwert.

Die mittlere Grundwasserhochstand liegt bei 514 m. Die angedachte Planung würde wahrscheinlich keine Grundwasserhaltung notwendig machen. Der Boden Tiefgarage liegt gerade so über diese Höhe.

**Thematik Grünstreifen**

Die Höhensituation im Bereich des Grünzuges wurde Vorort nochmals besichtigt und mit einem Vermessungsgerät des Dritten Bürgermeisters in Zusammenarbeit mit der Verwaltung nochmals kontrolliert. Die angegebenen Daten haben sich bestätigt. Zwischen Gebäude und Grünstreifen soll ein Gehweg errichtet werden, der Gehweg kann in Richtung Grünstreifen abgeöschert oder das Gelände abgefangen werden. Diese Situation wurde mit Herrn Käsbauer von der unteren Naturschutzbehörde abgesprochen. Für die Grünstreifen ist ein Baumbestandsplan und Pflanzkonzept in Bearbeitung hierbei soll nochmal die Angelegenheit genauer untersucht werden.

**Beschluss:**

Voraussetzung für die Erteilung der notwendigen Befreiungen bzgl. der Wandhöhe und Geländeanpassung ist die Geländehöhe. Diese wird mit 517,75 m festgesetzt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

<b>TOP 05</b>	<b><u>Parkstraße 15; Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage</u></b>
---------------	---

**Sachvortrag:**

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

Die 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 <sup>2</sup> )	16 Stellplätze	
Haus B	11 Wohnungen (< 110 m <sup>2</sup> )	22 Stellplätze	
Haus C	8 Wohnungen (< 110 m <sup>2</sup> )	16 Stellplätze	
	35 Wohnungen	54 Stellplätze	
	zzgl. Besucherstellplätze	10,8 Stellplätze	4 Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge
	zzgl. Stpl. für Menschen mit Behinderung	6,48 Stellplätze	
<b>Gesamt</b>		<b>71 Stellplätze</b>	
<b>Nachgewiesen</b>	<b>Stellplatznachweis vom 02.09.2021</b>	<b>72 Stellplätze</b>	

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 (vorheriger Planungswunsch

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 6 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 sind alle anstehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Themen ausführlich besprochen worden.

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

Es werden 70 Fahrradstellplätze 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.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Erschließung ist gesichert.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

**TOP 06    Alpenstraße 18; Bauvoranfrage für den Ausbau eines Dachgeschosses in eine Wohnung (Erhöhung der Wandhöhe und Dachneigung)**

**Sachvortrag:**

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

Die Eigentümer des Grundstücks auf Flurnr. 784/5 stellen eine Bauvoranfrage für einen Ausbau des Dachgeschosses in eine Wohnung mit einer Wandhöhe von 6,73 m und einer Dachneigung von 35°. Hieraus ergibt sich eine Firsthöhe von 9,95 m, welche für einen vernünftigen Dachgeschossausbau notwendig ist.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2e „Anzing-West“. Hier ist die Wandhöhe mit 6,50 m und eine Dachneigung von 22° bis 28° festgesetzt. Das jetzige Wohnhaus hat eine Wandhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung mit 28.

**Stellungnahme Verwaltung:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen bisher keine Ausnahmen der festgesetzten Wandhöhe und Dachneigung vor.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2e für eine Wandhöhe mit 6,60 m (wie bei genehmigten Vorhaben Kaiserweg 15) und einer Dachneigung mit 35° ist für eine Nachverdichtung grundsätzlich vorstellbar und städtebaulich vertretbar. Die Entscheidung wird auf die nächste Haupt- und Bauausschusssitzung verschoben.

**TOP 07    Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben**

**Sachvortrag:**

Keine Wortmeldungen.

**Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 20:13 Uhr**