

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

Niederschrift Öffentlich

**der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses
vom Dienstag, 23. November 2021
im Sitzungssaal des Rathauses**

Sitzungsnummer HuBA/2021/005

Beginn des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:01 Uhr

Tagesordnung öffentlicher Teil

- 01 Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 19.10.2021
- 02 Ergänzungssatzung "Frotzhofen Ost";
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss
- 03 Errichtung eines Hühnermobil mit stetigen Standortwechsel
- 04 Schloßbergstraße 11; Errichtung eines Einfamilienwohnhauses - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes - Wandhöhe
- 05 Lärchenstraße 62; Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes - Einfriedung
- 06 Alpenstraße 18; Bauvoranfrage für den Ausbau einer Dachgeschosses in eine Wohnung (Erhöhung der Wandhöhe und Dachneigung)
- 07 Stellplatzsatzung;
- Erfahrungsbericht der Verwaltung
- Vorberatung über Änderungen bzw. Anpassungen
- 08 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 Haupt- und Bauausschusses vom 19.10.2021

Sachvortrag:

Die Vorsitzende verweist auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 19.10.2021 und bittet um Rückmeldungen.

Nach kurzer Diskussion direkt zur Abstimmung.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 19.10.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

| | |
|---------------|--|
| TOP 02 | <u>Ergänzungssatzung "Frotzhofen Ost";</u> <u>- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen</u> <u>-Satzungsbeschluss</u> |
|---------------|--|

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Dieser hält Sachvortrag und nimmt Bezug auf die Gemeinderatssitzung vom 16.03.2021:

Da die Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag erfüllt sind, kann das Verfahren weitergeführt werden. Verw.-Fachwirt Johannes Finauer nimmt Bezug auf die von Herrn Haas vom Büro Landschaftsarchitekt Michael Haas ausgearbeitete Abwägungsvorlage und erläutert kurz die wesentlichen Anregungen und Stellungnahmen.

Die Abwägungsvorlage wird dieser Niederschrift als wesentlicher Bestandteil beigelegt.

Die Abwägungsvorlage mit den einzelnen Beschlussvorlagen wird den Gemeinderatsmitgliedern als Tischvorlage ausgelegt und wird dann mit den jeweiligen Beschlüssen der Niederschrift als wesentlicher Bestandteil beigelegt. Über jeden Punkt wird dann einzeln abgestimmt. Die jeweiligen Ergebnisse werden in der Abwägungsvorlage vermerkt.

Diskussion und Wortmeldungen:

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer betont mehrfach, dass es sich hier „nur“ um die Umsetzung eines GR-Beschlusses handelt und dass der 40 cm breite Streifen erst bei Stellung eines Bauantrages an uns abzutreten ist.

| | |
|---------------|---|
| TOP 03 | <u>Errichtung eines Hühnermobil mit stetigen Standortwechsel</u> |
|---------------|---|

Sachvortrag:

Der Antragsteller plant die Errichtung (Aufstellung) von einem (vierten) Hühnermobil mit stetigem Standortwechsel (alle 8 – 14 Tage) südlich von Garkofen. Im Bestand

sind zwei Hühnermobile auf Flurnr. 2046 (85.538 m²) und ein Hühnermobil auf Flurnr. 1997 (41.744 m²) mit insgesamt ca. 1.017 Hühnern. Im neu zu errichtenden Hühnermobil können max. 460 Hühner gehalten werden, dieser ist ebenfalls für Flurnr. 1997 geplant.

Die Größe des mobilen Hühnerstalls wird mit einer Breite von 4,5 m und einer Länge von 14,60 m angegeben. Somit wird die höchstzulässige Größe für mobile Geflügelställe (3 m x 12 m), welche keine baurechtliche Genehmigung benötigen, übertroffen. Das Vorhaben gilt damit als bauliche Anlage und nicht als Fahrzeug (Anhänger). Bezüglich weiterer Einzelheiten wird auf die Beschreibung des Herstellers Fa. Weideland verwiesen.

Beschluss:

Dem beantragten Vorhaben, welches im Außenbereich (nach § 35 Abs. 1 Nr. 1) ausgeführt werden soll, wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Erschließung ist gesichert.

Abstimmungsergebnis:

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

| | |
|---------------|---|
| TOP 04 | <u>Schloßbergstraße 11; Errichtung eines Einfamilienwohnhauses - Befreiung von den Fessetzungen des Bebauungsplanes - Wandhöhe</u> |
|---------------|---|

Sachvortrag:

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag:

In der Gemeinderatssitzung vom 03.08.2021 wurde das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf Flurnr. 1120/6 und 1120/7 erteilt.

Mit Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim vom 24.08.2021 wurde der Bauherr darauf hingewiesen, dass die Oberkante Rohfußboden der Wohngebäude so hoch zu setzen ist, dass Wasserschäden ausgeschlossen werden können. Das Baugrundstück befindet sich unmittelbar am Rand einer Altrißmoräne. Das Gelände der Altrißmoräne fällt hier sehr deutlich in Richtung Osten bzw. Ost-Nord-Ost ab. Im Falle einer kleinräumigen Niederschlagszelle mit kurzen heftigen Niederschlägen in diesem Bereich weist das Planungsgebiet wegen dieser Hanglage ein erhöhtes Risiko für die Entstehung einer Sturzflut auf, mit der Folge, dass das wild abfließende Wasser über die Straße und Wiese hin zur Bebauung läuft bzw. laufen kann.

Die Veränderung der Höhenlage in Richtung Osten bzw. Ost-Nord-Ost kann mit dem neuen Modul LOD2 im Geoinformationssystem der Gemeindeverwaltung dargestellt und bestätigt werden.

Aufgrund der Umplanung in Bezug auf die Höhenlage des Gebäudes, wird nun die max. Wandhöhe von 6,40 m um ca. 15 cm talseitig überschritten (an der Südost- und Südwestecke). An den Ecken entsteht eine Wandhöhe von 6,55 m.

Durch die Überschreitung der Wandhöhe fällt die Festsetzung des Bebauungsplans „Nr. 36 Frotzhofen Süd-West 2. Änderung Nr. 3.2 Wandhöhe“.
Die Wandhöhe wird gemessen, gemäß BayBO, außenseitig an der Außenwand von der natürlichen Geländeoberkante am tiefsten Geländepunkt des Gebäudegrundrisses bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut und darf 6,40 m nicht überschreiten. Bei Hanglage ist die talseitige Geländeoberfläche als Bezugsebene maßgeblich.

Der Überflutungsschutz bleibt letztlich in der Verantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers.

Sollte eine Befreiung erteilt werden, ist es wichtig, den Bauherrn auf die Möglichkeiten einer hochwasserangepassten Bauweise hinzuweisen.

Beschluss:

Die beantragte Befreiung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

| | |
|---------------|--|
| TOP 05 | <u>Lärchenstraße 62; Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes - Einfriedung</u> |
|---------------|--|

Sachvortrag:

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

Die Eigentümer des Flurstück-Nr. 264/31 beantragen eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 5.3 des Bebauungsplans Nr. 26 „Erweiterung Anzing-Süd“ für die Errichtung einer Lärmschutzwand aus Holz mit einer Höhe von 1,90 m und einer Länge von 12 m zu Flurnr. 276/6. Die Lärmschutzwand soll beidseitig begrünt werden.

Die Festsetzung Nr. 5.3 lautet:

„Wenn die nachbarliche Grundstücksgrenze abgegrenzt werden soll, so ist nur ein Maschendrahtzaun, h = 80 cm, ohne durchgehenden Betonsockel zulässig.“

Begründet wird der Antrag folgendermaßen:

„Vor zwei Jahren errichteten die Mieter des südlichen Nachbarhauses, Flurnr. 276/6, einen beheizten Pool samt Umwälzpumpe unmittelbar an der Grundstücksgrenze (Durchmesser ca. 5m).

Das monotone Geräusch der Pumpe stört uns bei einem Aufenthalt auf der größeren Terrasse unmittelbar südlich unseres Hauses, die Nutzung der kleineren südlich gelegenen Terrasse ist nicht mehr möglich. Die Pumpe läuft von Mai bis September 4 bis 6 Stunden täglich, durchschnittlich 5 Tage wöchentlich, auch sonntags.

Auch in den Nachbargrundstücken ist eine Abgrenzung durch Sichtwände, Gartenhäuschen und Holzlägen nicht unüblich.“

Stellungnahme der Verwaltung:

In unmittelbarer Nachbarschaft bestehen schon ähnliche Anlagen (z.B. Sichtschutzwände in einer Höhe von ca. 1,80 m). Bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Anzing-Süd“ im Jahr 1980 war das Baugebiet zwischen der Park- und Gutenbergstraße noch nicht vorhanden und war auch noch nicht in Planung. Einer Befreiung zur Errichtung einer Lärmschutzwand in einer Höhe von 1,80m und einer Länge 12,00 m ist somit vorstellbar und städtebaulich vertretbar. Öffentliche Belange sind nicht betroffen. Die Lärmschutzwand ist zu begrünen.

Beschlussvorschlag:

Die beantragte Befreiung für eine Höhe von 1,80 m wird erteilt. Die Lärmschutzwand ist zu begrünen.

Abstimmungsergebnis:

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

| | |
|---------------|---|
| TOP 06 | <u>Alpenstraße 18: Bauvoranfrage für den Ausbau eines Dachgeschosses in eine Wohnung (Erhöhung der Wandhöhe und Dachneigung)</u> |
|---------------|---|

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 und Ausbau 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:

Die Bebauung in der näheren Umgebung ist mit einer max. Wandhöhe von 6,50 m, es wurde bisher keine Befreiung für eine höhere Wandhöhe erteilt. 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.

Beschluss:

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2e für eine Wandhöhe mit 6,60 m und einer Dachneigung mit 35° wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

| | |
|---------------|--|
| TOP 07 | <u>Stellplatzsatzung;</u> <u>- Erfahrungsbericht der Verwaltung</u> <u>- Vorberatung über Änderungen bzw. Anpassungen</u> |
|---------------|--|

Sachvortrag:

Dipl.-Fachwirt Johannes Finauer trägt die aus seiner Sicht eventuell möglichen Änderungen in der Stellplatzsatzung vor. Schon bei der Einführung der Satzung war klar, dass es sich hier um einen laufenden Prozeß handeln würde, bei dem die Satzung aufgrund täglicher Praxis auch einmal angepasst werden muss/kann/sollte.

Die Punkte sind im RIS hinterlegt.

In der anschließenden Diskussion geht es hauptsächlich um die Frage der Behindertenstellplätze, ob diese zusätzlich oder inklusive der Anzahl incl. Besucherstellplätze gerechnet werden.

Die Vorsitzende bat die anwesenden Parteienvertreter, dies in den jeweiligen Fraktionen zu klären

| | |
|---------------|--|
| TOP 08 | <u>Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben</u> |
|---------------|--|

Sachvortrag:

Parkstraße 26; Voranfrage für eine Aufstockung der Garage zur Errichtung einer zweiten Wohneinheit

Da die Voranfrage erst relativ spät bei der Verwaltung einging, skizziert Verw.-Fachwirt Johannes Finauer nur kurz das Vorhaben und den dafür geltenden B-Plan aus den 80-er Jahren. Die Verwaltung wird die Sachfragen mit dem LRA klären und bei positivem Fortgang das Bauvorhaben in einer der nächsten Sitzung zur Entscheidung vortragen.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:50 Uhr