

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

Niederschrift Öffentlich

**der Sitzung des Gemeinderates
vom Dienstag, 18. Januar 2022
im Turnhalle der Grundschule**

Sitzungsnummer GR/2022/002

Beginn des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:02 Uhr

Tagesordnung öffentlicher Teil

- 01 Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 07.12.2021 und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht
- 02 Bekanntgabe der in der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 21.12.2021 gefassten Beschlüsse und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht
- 03 Bebauungsplan "Straßerwiese";
 - Billigung des Entwurfs
 - Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2, §13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 04 Am Schwabener Feld 1, Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zur gewerblichen Nutzung
- 05 Gutenbergstraße 2; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage
- 06 Hirnerstraße 2, Flur-Nr. 72 und 72/6 Gemarkung; u.a. ehemaliger Gasthof "Alte Post"; Aktueller Sachstandsbericht
- 07 Anschaffung von vier zusätzlichen Lüftungsgeräten für die Grundschule; nachträgliche Genehmigung der Bestellung im alten Jahr 2021
- 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 Gemeinderates vom 07.12.2021 und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht

Sachvortrag:

In der Bürgerfragestunde gibt es keine Wortmeldungen.

Die Vorsitzende verweist auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderats vom 07.12.2021 und bittet um Rückmeldungen.

Ohne Diskussion direkt zur Abstimmung.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 07.12.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Ja-Stimmen: | 15 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 15 |

TOP 02 Bekanntgabe der in der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 21.12.2021 gefassten Beschlüsse und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht

Sachvortrag:

Die Vorsitzende gibt bekannt:

TOP 04 Lessingstraße 68; Aufstockung und energetische Sanierung eines Wohnhauses

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die Befreiung für die geringfügig überschrittene Traufhöhe mit 6,46 m werden erteilt. Die Erschließung ist gesichert.

TOP 05 Münchener Str. 5; Errichtung einer Dachgaube als Ersatz für zwei Dachflächenfenster

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das Vorhaben soll innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Anzing ausgeführt werden. Auf die Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird verwiesen.

TOP 06 Schillerstr. 1a; Antrag auf isolierte Befreiung – Errichtung eines Vordaches (Garage)

Die isolierte Befreiung wird erteilt.

TOP 07 Stadt Ebersberg; Bebauungsplan 211 – westlich Hohenlindener Straße östlich Schwabener Straße

Die Gemeinde Anzing hat keine Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplans 211 „westlich Hohenlindener Straße östlich Schwabener Straße“ der Stadt Ebersberg.

TOP 08 Gemeinde Poing; 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 für das Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting“; Darlegung für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB“

Die Gemeinde Anzing hat keine Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting“ der Gemeinde Poing.

TOP 03 Bebauungsplan "Straßerwiese";
- Billigung des Entwurfs
- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2, §13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Die Vorsitzende erläutert noch einmal kurz die Historie und übergibt an Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer, der mit einem Lageplan illustriert:

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 04.02.2020 ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Strasserwiese“ für die vorgenannten Flurstücke eingeleitet worden. Aufgestellt wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Es erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Festlegung der zulässigen Baudichte und Höhenentwicklung
- Festsetzung der Bauräume für Haupt- und Nebenanlagen
- Festsetzung von Vorgaben für die Grünordnung
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für eine besondere Zweckbestimmung; Mischverkehrsfläche für PKW, Radfahrer und Fußgänger

Der Planentwurf wurde von dem Architekturbüro von Wallis aus München angefertigt. Die Kosten tragen die Antragsteller, entsprechende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Nach den ausgiebigen Vorträgen und Diskussionen in den vorausgegangenen Sitzungen kann sofort zur Abstimmung gegangen werden.

Beschluss:

Der im Entwurf vorliegende Plan zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Strasserwiese“ in der Fassung vom 18.01.2022 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB und Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2, §13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Ja-Stimmen: | 15 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 15 |

| |
|--|
| TOP 04 <u>Am Schwabener Feld 1, Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zur gewerblichen Nutzung</u> |
|--|

Sachvortrag:

Die Vorsitzende stellt das Vorhaben vor:

Der Antragsteller plant die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zur gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 592. Die vormals als landwirtschaftlich genutzte Maschinen- und Bergehalle soll in eine reine Lagerhalle für Getränkeleergut umgenutzt werden.

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer ergänzt:

Zu dem Antrag auf Nutzungsänderung wird ein Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing gestellt.

Laut Stellplatzsatzung müssen bei Lagerräumen je angefangene 80 m² Nutzungsfläche 1 Stellplatz nachgewiesen werden. Das sind bei einer Nutzungsflächen von 966,16 m² 12,07 Stellplätze (= 12 Stellplätze).

Der Antrag auf Abweichung wird begründet mit der Nutzung als reine Lagerhalle. Es werden keine Personen dauerhaft beschäftigt. Es wird lediglich mehrmals im Jahr Getränkeleergut ein- und ausgelagert. Hier sind maximal drei Personen vor Ort. Hierfür werden 5 Stellplätze nachgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben soll im Außenbereich ausgeführt werden und ist nach § 35 Abs. 4 BauGB zulässig. Die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, welches im Außenbereich einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient ist zulässig, wenn die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt, die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurück liegt und das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist.

Eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung kann erteilt werden.

§ 3 Nr. 7 der Stellplatzsatzung

„Bei Gebäuden mit Büro- und Verwaltungs- und Praxisräumen, Verkaufsstätten, Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe und gewerbliche Anlagen ist der Stellplatzbedarf in der Regel nach der Anzahl der Beschäftigten, Besucher bzw. Sitzplätze bzw. Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächliche Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der durchschnittlichen Besucher/Beschäftigten maßgebend.“

Somit ist der Nachweis über fünf Stellplätze ausreichend. Es werden keine Personen dauerhaft beschäftigt, max. sind drei Beschäftigte vor Ort, Besucher sind nicht zu erwarten.

Beschluss:

Das Vorhaben soll im Außenbereich ausgeführt werden und ist nach § 35 Abs. 4 BauGB zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen sowie eine Befreiung für die beantragte Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden erteilt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Ja-Stimmen: | 15 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 15 |

| |
|--|
| TOP 05 <u>Gutenbergstraße 2; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage</u> |
|--|

Sachvortrag:

Die Vorsitzende stellt das Vorhaben vor:

Die Antragsteller planen den Neubau eines Einfamilienhauses (KG+EG+OG) mit Garage auf dem südlichen Teil des Grundstücks der Flurnr. 1193/8 mit einer Wohnfläche von ca. 149 m². Der Neubau soll über die Schwaigerstraße erschlossen werden. Auf dem Flurstück mit ca. 997 m² befindet sich Baubestand (Doppelhaus mit 3 Parteien), welcher über die Gutenbergstraße erschlossen ist. Für das neue Vorhaben werden drei Kfz-Stellplätze geplant.

Die Stellungnahme der Verwaltung wird von Verw.-Fachwirt Johannes Finauer vorgetragen:

Das Vorhaben soll innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile errichtet werden. Die Grundfläche des Hauptgebäudes von 12,00 m x 8,00 m ist bauplanungsrechtlich zulässig. Sowohl in unmittelbarer Umgebung als auch auf der gleicher Flurnr. (11,15 m x 11,60 m) finden sich Gebäude mit ähnlichen Grundmassen. Die GRZ ist nicht relevant da das Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt.

Die Wandhöhe von 6,20 m und die Firsthöhe mit 7,91 m sind bauplanungsrechtlich zulässig, im Baubestand auf der gleichen Flurnummer ist eine ähnliche Wandhöhe mit 6,41 m und Firsthöhe mit 8,61 m.

Die Lage des Vorhabens ist bauplanungsrechtlich zulässig, entlang der faktischen Baulinie in der Schwaigerstraße ist die mindeste Entfernung der Hauptgebäude zur Straßenbegrenzung ca. 5,30 m. Das geplante Hauptgebäude liegt 5,35 m von der Straßenbegrenzung entfernt. Das Grundstück ist noch nicht geteilt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 149 m² müssen drei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Der Vorplatz vor Garagen bzw. Stellplätzen für Doppelhaushälften und Einzelhäuser kann lt. der gemeindlichen Stellplatzsatzung als Stellplatz nachgewiesen werden, solange die Stellplätze derselben Wohneinheit zugeordnet sind.

Die Zufahrt zu dem Neubau erfolgt über die Schwaigerstraße, das Sichtdreieck wird von der Zufahrt nicht behindert. Nach einer Ortsbesichtigung geht die Verwaltung nicht von Problemen der Verkehrssicherheit im bei Bereich der Grundstückszufahrt aus. In der Gemeinde gibt es bereits vergleichbare Fälle.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Erschließung ist gesichert.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Ja-Stimmen: | 15 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 15 |

| |
|--|
| TOP 06 <u>Hirnerstraße 2, Flur-Nr. 72 und 72/6 Gemarkung; u.a. ehemaliger Gasthof "Alte Post"; Aktueller Sachstandsbericht</u> |
|--|

Sachvortrag:

Die Vorsitzende und Verw.-Fachwirt Johannes Finauer halten Sachvortrag:

Ursprünglich wurde dem Gemeinderat ein Anfang 2020 ein Gesamtkonzept für beide Grundstücke vorgestellt, das grundsätzlichen Zuspruch des Rates erhielt. Für das Rückgebäude wurde ein Bauantrag mit Wohneinheiten gestellt, hierfür hat der Gemeinderat das Einvernehmen pflicht- und rechtmäßig erteilt. Der Bauantrag sollte für das Vordergebäude (Gasthaus „Alte Post“) nach Restabstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde folgen.

Die Eigentümer des Vordergebäudes befinden sich im Insolvenzverfahren. Die Verwaltung ist hierbei im Austausch mit dem Insolvenzverwalter.

Die Eigentümer des hinteren Grundstückes beantragen eine Tektur zu dem bereits genehmigten Antrag vom 17.06.2020 für das Bauvorhaben Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen und einer TG an das denkmalgeschützte Gasthaus Alte Post.

Die Tektur wird gerade seitens der Verwaltung geprüft und soll in einer der nächsten Sitzungen behandelt werden.

Diskussion und Wortmeldungen:

Die Vorsitzende möchte gerne ein Meinungsbild in den Fraktionen abfragen, um die weitere Vorgehensweise (rechtssicher) abzustimmen. Ein GR-Mitglied fühlt sich von den ehemaligen Antragstellern des Gesamtkonzepts getäuscht und ist dafür, sämtliche zur Verfügung stehenden juristischen Mittel auszuschöpfen, um bei den Eigentümern des hinteren Teils bei der Tektur genauestens hinzuschauen. Dem kann sich ein weiteres GR-Mitglied nur anschließen, der sich auch unfair seitens der Bauherrenschaft behandelt fühlt.

Ein GR-Mitglied beharrt auf dem seinerzeit vorgestellten Gesamtkonzept und will nicht im ersten Schritt „klein begeben“. Ein anderes GR-Mitglied sieht zwar auch die unschöne Entwicklung bei diesen Bauvorhaben, wäre aber schon froh, wenn der hintere Teil wenigstens als Schandfleck beseitigt werden könnte.

Fazit: Die Verwaltung prüft zusammen mit Verwaltungsrechtsexperten alle in Frage kommenden baurechtlichen Instrumente und berichtet wieder.

TOP 07 Anschaffung von vier zusätzlichen Lüftungsgeräten für die Grundschule; nachträgliche Genehmigung der Bestellung im alten Jahr 2021

Sachvortrag:

Die Vorsitzende hält Sachvortrag und erläutert noch einmal kurz die Historie und berichtet von dem Gespräch mit der Konrektorin der Grundschule, Frau Kathrin Walter. Nach dem erfolgreichen Einsatz der ersten 5 Geräte zum Schuljahresbeginn sollen jetzt vier weitere Geräte für die Zeit nach den Winterferien angeschafft werden.

Diese vier Geräte sind von der Ersten Bürgermeisterin im alten Jahr noch angeschafft worden, weil sonst der Förderanspruch verloren gegangen wäre. Über diesen Sachverhalt hat sie schon den HBA in seiner Sitzung am 21.12.2021 informiert, der formelle Beschluss ist heute nur noch nachzuholen.

Die Kalkulation ist im RIS hinterlegt und geht von Gesamtkosten über die drei Jahre für insgesamt 4 Geräte von € 15.760,72 brutto aus – Einzelpreis: € 3.946,68 – Monatsleasingrate € 109,63 pro Gerät.

Nachrichtlich: Der Förderbescheid über insgesamt € 15.750,-- für die neun Geräte liegt der Gemeinde zwischenzeitlich vor.

Beschluss:

Einverstanden mit der Anschaffung von vier Lüftungsgeräten für die Grundschule mit einem Gesamtleasingaufwand für drei Jahre in Höhe von € 15.760,72 brutto.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Ja-Stimmen: | 15 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 15 |

TOP 08 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Sachvortrag:

Die Vorsitzende bedankt sich noch einmal ganz herzlich bei allen Beteiligten der Impfkaktion vom vergangenen Wochenende, die ein großer Erfolg war.

Danach stellt der Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Anzing, GR-Mitglied Tobias Bönte, den Jahresbericht für 2021 vor. Dieser ist vor der Sitzung von ihm verteilt worden und als Datei im RIS hinterlegt.

GR-Mitglied William Lord teilt mit, dass man den 24.02.2022 („Unsinniger Donnerstag“) für die Preisverleihung des Weihnachtsrätsels angepeilt hat. Aber noch ist nichts festgelegt.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:46 Uhr