

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

Niederschrift Öffentlich

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

Sitzungsnummer HuBA/2021/006

Beginn des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:00 Uhr

Tagesordnung öffentlicher Teil

- 01 Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 23.11.2021
- 02 Bebauungsplan Straßerwiese; Beratung über den Entwurf
- 03 Am Schwabener Feld 1, Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zur gewerblichen Nutzung
- 04 Lessingstr. 68; Aufstockung und energetische Sanierung eines Wohnhauses
- 05 Münchener Str. 5; Errichtung einer Dachgaube als Ersatz für zwei Dachflächenfenster
- 06 Schillerstr. 1a; Antrag auf isolierte Befreiung - Errichtung eines Vordaches (Garage)
- 07 Stadt Ebersberg; Bebauungsplan 211 - westlich Hohenlindener Straße östlich Schwabener Straße
- 08 Gemeinde Poing; 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das "Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting"; Darlegung für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB
- 09 Sportzentrum, Sanierung - Grobkostenschätzung
- 10 Verkehrsschau vom 01.12.2021; Vorstellung der Ergebnisse
- 11 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Erste Bürgermeisterin Kathrin Alte begrüßt die anwesenden Gremiumsmitglieder und die anwesenden Bürger/innen.

TOP 01 Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 23.11.2021

Sachvortrag:

Nach der Begrüßung verweist die Vorsitzende auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 23.11.2021 und bittet um Rückmeldungen.

Ohne Diskussion direkt zur Abstimmung.

Beschluss:

Die Niederschrift über den nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 23.11.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 02 Bebauungsplan Straßerwiese; Beratung über den Entwurf

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an den Architekten, der den Planungsentwurf mit Plänen erläutert:

- Sichtdreieck wurde angepasst, zuvor auf 50 km/h ausgelegt. Jetzt auf die tatsächlichen 30 km/h. Situation entspannt sich dadurch. Bäume könnten stehenbleiben, wenn Gemeinde mit Spiegeln einverstanden ist (Vorschlag Verkehrsgutachter)
- Höhengniveau wurde aufgenommen
- Begründung überarbeitet
- Dachneigung evtl. generelle Festlegung zwischen 20 und 40°, Bezug Nachbarbebauung

Diskussion und Wortmeldungen:

Sichtdreieck: Nach einer intensiven Diskussion einigt sich das Gremium darauf, den kleinen Baum links bei der Ausfahrt aus der Ringstraße zu versetzen und bei beiden Ausfahrten mit Spiegeln zu arbeiten. So kann der Alleecharakter der in diesem Bereich der Parkstraße erhalten bleiben.

Höhenniveau: Hier sind die Ausführungen der letzten Sitzung mitaufgenommen worden.

Begründung: Ist im RIS hinterlegt – keine weiteren Fragen.

Dachneigung: Nach einer Übersicht der Nachbarbebauung wird für die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie den Geschosswohnungsbau einheitlich eine Dachneigung zwischen 20° und 40° festgelegt.

Damit sind die noch offenen Punkte besprochen, so dass in der nächsten Sitzung des Gemeinderats am 18.01.2022 über das beschleunigte Verfahren abgestimmt werden kann. Hinweis an die Verwaltung: Der Architekt ist zu dieser Sitzung ebenfalls zu laden.

TOP 03 <u>Am Schwabener Feld 1, Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zur gewerblichen Nutzung</u>
--

Sachvortrag:

Die Vorsitzende hält Sachvortrag:

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.

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.

Es wird klargestellt, dass die beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung nur für diese Nutzungsänderung gilt!

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

TOP 04 <u>Lessingstr. 68; Aufstockung und energetische Sanierung eines Wohnhauses</u>

Sachvortrag:

Die Vorsitzende hält Sachvortrag und illustriert mit Plänen:

Die Eigentümer des Wohnhauses auf Flur-Nr. 400/5 beantragen die Aufstockung des Hauses (DG) und eine energetische Sanierung.

Durch die Aufstockung soll im Dachgeschoss eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 72,39 m² entstehen. Das Wohnhaus hat insgesamt zwei Wohneinheiten, die Wohnung im OG wird durch die Aufstockung vergrößert, die Gesamtwohnfläche wird 161,86 m² betragen. Es werden 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die Traufhöhe wird mit 6,46 m und eine DN von 24° angegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Südost“ und 17b II „SO-Erweiterung“. Hier sind zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Durch die Aufstockung entsteht im DG kein Vollgeschoss, da zwei Drittel der Grundfläche die zulässige Höhe von 2,30 m nicht überschreiten.

Für den Begriff Vollgeschoss verweist § 20 Abs. 1 BauNVO auf das Landesrecht, für Bayern also auf Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis 31.12.2007 geltenden Fassung, die so lange gilt, solange es keine Definition des Vollgeschossbegriffs in der BauNVO gibt (vgl. Art. 83 Abs. 6 BayBO).

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Eine geringfügige Überschreitung in der direkten Nachbarbebauung der festgesetzten Traufhöhe von 6,40 m wurde mit dem neuen Modul für das Geoinformationssystem festgestellt. Eine Befreiung für die Überschreitung der Traufhöhe kann somit erteilt werden.

Auf dem Grundstück werden insgesamt 5 Stellplätze nachgewiesen. Zwei Stellplätze sind für die bestehende Whg. im EG (ca. 101 m²) und drei Stellplätze für die Wohnung im OG (ca. 161,86 m²).

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 05 <u>Münchener Str. 5; Errichtung einer Dachgaube als Ersatz für zwei Dachflächenfenster</u>

Sachvortrag:

Die Vorsitzende hält Sachvortrag und illustriert mit Plänen:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Schleppdachgaube als Ersatz für zwei Dachflächenfenster auf dem Grundstück mit der Flurnr. 100. Die Schleppgaube soll an der Nordseite des Gebäudes mit einer Breite von 4,50 m, einer Höhe von 1,64 m und einer von DN 10°errichtet werden. Das bestehende Dach hat eine Neigung von 32°.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben soll im Innenbereich nach § 34 BauGB ausgeführt werden. Es liegt nicht im Geltungsbereich einer örtlichen Bauvorschrift; somit ist das Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Nachbargebäude auf Flurnr. 100/2 hat bereits drei Dachgauben auf der nördlichen und der südlichen Dachseite.

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

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

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

Sachvortrag:

Die Vorsitzende hält Sachvortrag und illustriert mit Plänen und Ansichten:

Die Antragstellerin plant eine Überdachung mit einer Größe von ca. 2,5 x 5,0 m und einer Höhe von max. 3,00 m vor der bestehenden Garage auf ihrem Grundstück mit der Flur-Nr. 345/11.

Die Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 7 wird mit einer maximalen Länge von 9,00 m für die Grundstücksgrenze eingehalten (bestehende Garage = 6,50 m).

Da sich das Vorhaben lt. dem „Bebauungsplan für Flurnr. 345 und 346 in Anzing“ außerhalb des festgesetzten Bauraumes befindet, beantragt die Eigentümerin eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Nachbarschaft auf Flurnr. 345/5 besteht eine ähnliche Überdachung. Die isolierte Befreiung kann erteilt werden, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Beschluss:

Die isolierte Befreiung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

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

Sachvortrag:

Die Vorsitzende hält Sachvortrag und illustriert mit dem Planentwurf:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, bis zum 28.01.2022 eine Stellungnahme zur Planung der Stadt Ebersberg zur Aufstellung Bebauungsplanes 211 für das "westlich Hohenlindener Straße östlich Schwabener Straße" abzugeben.

Aus dem Gremium kommen keine Einwände.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 08 <u>Gemeinde Poing; 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das "Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting"; Darlegung für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB</u>
--

Sachvortrag:

Die Vorsitzende hält Sachvortrag und illustriert mit dem Entwurf des B-Plans:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, bis zum 21.01.2022 eine Stellungnahme zur Planung der Gemeinde Poing zur 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 31 für das "Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting" abzugeben.

Keine Einwände seitens der Ausschussmitglieder.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 09 Sportzentrum, Sanierung - Grobkostenschätzung

Sachvortrag:

Die Vorsitzende hält Sachvortrag und verweist auf den im RIS hinterlegten Kostenvoranschlag:

Im Zuge der Überprüfung der jährlichen Nebenkosten bei den gemeindeeigenen Liegenschaften sowie nach der Einschätzung des KEEN über energetische Sanierungsmöglichkeiten beim Forsthof hat die Verwaltung den Architekt gebeten, eine Grobschätzung der zu erwartenden Kosten zu erstellen.

Diese Grobschätzung ist im RIS hinterlegt und geht von einem Kostenrahmen in Höhe von € 725.000,-- aus. Dies ist gerade jetzt im Zuge der angespannten Haushaltslage (noch) nicht zu stemmen.

In diesem Zusammenhang verweist die Verwaltung noch einmal auf die unterschiedlichen Nutzer im Forsthof:

- SV Anzing mit Fußball, Leichtathletik, Kegeln sowie die Büroeinheit im I. OG
- Schützen
- Tennisverein
- Gastronomie
- Wohnen (Pächterwohnung)

Inwieweit die Nutzer sich an den Kosten beteiligen, ist weiteren Gesprächen vorbehalten.

Die Vorsitzende bittet die Gremiumsmitglieder, die weitere Entwicklung bzw. Vorschläge in den einzelnen Fraktionen zu diskutieren. Stichpunkte sind hier: evtl. Verkauf, Investitionsumfang, Zeitplan, Fördergelder, (andere bzw. weitere) Nutzungen

Diskussion und Wortmeldungen:

Für ein HBA-Mitglied sollte die Entscheidung über die möglichen Alternativen erst dann fallen, wenn ermittelt wurde, inwieweit sich diese Investitionen auch lohnen würden. Andere Ausschussmitglieder machen sich für einen Verbleib der Vereine (Sportangebot in Anzing!) stark, losgelöst vom „Schicksal“ der Gastronomie. Auch sollte nicht nur außen eine Sanierung stattfinden, auch der Innenbereich sollte modernisiert werden.

Hier werden neben neuer Möbel auch zeitgemäße Nutzungskonzepte angesprochen, z.B. einen Gemeindesaal oder evtl. auch zusätzlichen Wohnraum.

TOP 10 Verkehrsschau vom 01.12.2021; Vorstellung der Ergebnisse

Sachvortrag:

Die Vorsitzende rekapituliert ihre Zusammenfassung (hinterlegt im RIS) mit Unterstützung von einem HBA-Mitglied, der ebenfalls an der Verkehrsschau teilgenommen hat.

Ein HBA-Mitglied begrüßt die verbesserte Anbindung des Ortsteils Lindach und des Mayr-Anwesens. Die Hochbordabsenkung am Friedhof wird vorerst zurückgestellt, könnte aber im Zuge der Friedhofssanierung noch einmal angeschaut werden.

Ein anderes HBA-Mitglied ist nicht einverstanden mit der Absage an Tempo 30 auf der Högerstraße und hofft für die Zukunft, dass eine Kombination aus (gemeindlicher) Satzung und Gesetzen der neuen Bundesregierung hier für neuen Rückenwind sorgt.

TOP 11 <u>Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben</u>
--

Sachvortrag:

Die Vorsitzende kündigt für Samstag, den 15.01.2022, eine Impfkaktion in Anzing an. Mit Unterstützung und Mitwirkung des Impfzentrums, der niedergelassenen Hausärzte aus Anzing sowie Freiwilligen von Feuerwehr und Sportverein sowie der Apothekerin Frau Klein wird an diesem Tag in der Sporthalle geimpft. Einzelheiten sind dem Gemeindeblatt und der Homepage zu entnehmen. Für gehbehinderte Mitbürger wird es einen Fahrdienst geben.

Ein HBA-Mitglied teilt mit, dass auch im nächsten Jahr am 8.01.2022, ab 09:00 Uhr, wieder die abgeschmückten Tannenbäume von der CSU eingesammelt werden.

In der anschließenden Lüftungspause zwischen der öffentlichen und der nichtöffentlichen Sitzung verteilen die 2. und der 3. Bürgermeister eine Brotzeit an die Anwesenden, wofür herzlich gedankt wird.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 20:25 Uhr