

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

## **Niederschrift Öffentlich**

**der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses  
vom Dienstag, 15. Februar 2022  
im Sitzungssaal des Rathauses**

Sitzungsnummer HuBA/2022/001

**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 21.12.2021
- 02 Gewerbepark 12; Erweiterung des bestehenden Lagergebäudes Richtung Westen, Änderung der bestehenden Werbeanlagen, Erweiterung der befestigten Außenanlagen mit Erweiterung der PKW-Stellplätze von 205 auf 212
- 03 Parkstraße 2; Ausbau Dachgeschoss - Einbau von Dachgauben
- 04 Nachbarbeteiligung; Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 177 für das Gebiet "Vaterstetten Ost, östlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße, entlang des Philipp-Maas-Wegs" der Gemeinde Vaterstetten
- 05 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 21.12.2021**

#### **Sachvortrag:**

Die Vorsitzende verweist auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 21.12.2021 und bittet um Rückmeldungen.

Ohne Diskussion direkt zur Abstimmung.

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 21.12.2021 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 02      Gewerbepark 12; Erweiterung des bestehenden Lagergebäudes Richtung Westen, Änderung der bestehenden Werbeanlagen, Erweiterung der befestigten Außenanlagen mit Erweiterung der PKW-Stellplätze von 205 auf 212**

**Sachvortrag:**

Die Vorsitzende rekapituliert kurz die Historie und berichtet von einem Treffen mit den drei Bürgermeistern und der Unternehmensleitung von XXXLutz hier in Anzing. Anschließend übergibt sie an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer:

Dieser hält Sachvortrag und visualisiert anhand von Plänen. Ende 2012 wurde von der XXXLutz-Gruppe ein Servicecenter errichtet. Damals wurde nur ein Teil der nach dem gültigen Bebauungsplan möglichen Betriebsgröße errichtet. Es ist nun geplant, den Betrieb im Westen in gleicher Höhe und gleichem äußeren Erscheinungsbild (wie bestehende Fassade) zu erweitern (um ca. 14.258,42 m<sup>2</sup>).

- Im EG werden Andockstationen für LKW`s und Auslieferstationen für Monteure umlaufend gleich dem Bestand errichtet
- Der im Süden dem Lager vorgelagerte Ladehof wird ebenfalls Richtung Westen in gleicher Tiefe erweitert und die LKW-Warteplätze neu organisiert. An der südwestlichen Gebäudeecke des Zubaus soll eine Kundenausgabe und eine erforderliche Bürogruppe für Selbstabholer der Vertriebslinien XXXLutz und Mömax errichtet werden, bisher war keine Kundenausgabe vorhanden.
- Über dem Kundenbüro wird ein kleines Zwischengeschoss mit zusätzlichen Sozial- und Sanitärräumen für Mitarbeiter errichtet (dort befindet sich jetzt auch eine Monteurakademie mit acht Übernachtungseinheiten zur kurzzeitigen Nutzung)
- Neben der bestehenden LKW-Waschanlage wird eine ständig zugängliche WC-Station mit zwei Zellen und einem Müllsammelbehälter für LKW-Fahrer geplant. Hierfür wird ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 gestellt.
- Die bestehenden Werbeanlagen werden entfernt und an jeder Seite des Gebäudes eine unbeleuchtete ca. 18 m breite und 5 m hohe Beschriftung mittels gedruckter Blechtafeln montiert. Der obere Teil der Fläche wird mit einem XXX-Lutz- und Mömax-Schriftzug gestaltet, darunter steht „Servicecenter“.
- Zusätzlich soll, durch eine auf dem Dach des Zubaus zu installierende Photovoltaikanlage (300 kWp), der Mehrbedarf an Strom gedeckt werden. Die bestehende Trafostation an der Einfahrt wurde ebenfalls für den Gesamtbau geplant, so dass hier ebenfalls die Möglichkeit besteht einen zweiten Trafo einzustellen.

Zusätzlich zu dem Antrag auf Befreiung für die geplante WC-Station wird ein Abweichungsantrag von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Anzing gestellt. Es werden insgesamt 212 Stellplätze auf dem Grundstück geplant.

Vorab wird ein Antrag auf vorzeitigen Humusabbau gestellt. Dieser muss zum Schutz von Bodenbrütern bis 15.03.2022 abgeschlossen sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 „Gewerbegebiet Anzing Nord – Erweiterung“.

Es wurde ein Antrag auf Befreiung auf die Festsetzung (A Festsetzung durch Planzeichen) des Bebauungsplans Nr. 47 gestellt. Die geplante WC-Anlage für Fahrer (Größe von 3,6 m x 2,8 m= 10,8 m<sup>2</sup>) ist auf Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, geplant. Der Befreiung kann zugestimmt werden, da es sich um eine vergleichsweise geringfügige Fläche handelt, die zudem bereits versiegelt ist. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

Für den Bestand werden 128 Stellplätze nachgewiesen. Für den Neubau müssten nach der Richtlinie für Stellplätze der seit 01.03.2021 gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde 178 Stellplätze errichtet werden (Lagerfläche neu 14.258 m<sup>2</sup>/80 m<sup>2</sup> = 178 Stellplätze). Somit müssten insgesamt auf dem Gelände für Bestand und Neubau 306 Stellplätze nachgewiesen werden.

Gemäß § 3 Abs. 7 ist bei gewerblichen Anlagen der Stellplatzbedarf in der Regel nach der Anzahl der Beschäftigten, Besucher zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächliche Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der durchschnittlichen Besucher/Beschäftigten maßgebend.

Im konkreten Fall werden am Standort 220 Personen beschäftigt sein, wobei von diesen max. 180 Beschäftigte tatsächlich täglich anwesend sein werden.

Für die Kunden werden 20 Stellplätze erforderlich sein. Kunden werden jedoch in der Mehrzahl Freitag mittags bis Samstag anwesend sein, wogegen der Lagerbetrieb vorwiegend von Montag bis Freitag nachmittags stattfindet. Somit würde sich folgender Stellplatzbedarf ergeben:

| <b>Beantragte Stellplätze</b>                            | <b>Stellplätze</b> | <b>Nach Stellplatzsatzung</b>   | <b>Stellplätze</b> |
|--|--------------------|---|--------------------|
| Pension, Hotel mit 8 Zimmern (pro Zimmer ein Stellplatz) | 8                  | Stellplätze für Bestand   | 128                |
| Beschäftigte 180 tatsächlich anwesend                    | 180                | Beantragte zusätzliche Lagerfläche = 14.258 m <sup>2</sup> /80 m <sup>2</sup> | 178                |
| Besucher 20 max. gleichzeitig anwesend                   | 20                 | ---   | ---                |
| <b>Beantragte Stellplätze</b>                            | <b>208</b>         |   |                    |
| <b>Nachgewiesene Stellplätze</b>                         | <b>212</b>         | <b>Gesamtstellplätze nach Satzung</b>   | <b>306</b>         |

Es wird nach Rücksprache mit dem Architekten ein detaillierter Nachweis für das Stellplatzkonzept nachgereicht.

Ein Antrag auf Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird für den Nachweis der (**zusätzlich**) zu errichtenden 21 barrierefreien Stellplätze gestellt. Beantragt wird, diese Verpflichtung auf 6 Stellplätze (5 Stpl. an der südwestlichen Gebäudeecke und 1 Stpl. an der südöstlichen Gebäudeecke) zu reduzieren und diese innerhalb der vorhandenen 212 Stellplätze als barrierefrei auszuweisen.

Begründung für die Abweichung:

- durch die Verwendung als Lagergebäude mit Montagetätigkeit ist der Bedarf am Standort nicht so hoch. Die im Gebäude befindliche Verwaltung, bei der entsprechende Tätigkeiten für eingeschränkte Personen möglich wären, umfasst nur ca.40 Personen. Somit ist der Bedarf nicht gegeben.

- Im Bereich der Kundenabholung sind 5 der 6 erforderlichen Stellplätze angeordnet, auch wenn es eher selten ist, dass Personen mit Einschränkungen die Einrichtungsgegenstände selbst abholen.
- die Fa. Lutz verpflichtet sich, sollten wider Erwarten mehr barrierefreie Stellplätze erforderlich sein, diese auch über das Maß der Stellplatzsatzung verpflichtenden Anzahl zu errichten bzw. zu markieren.

Eine Abweichung für die Ausweisung von 6 anstatt 21 barrierefreien Stellplätzen ist diskutierbar

Die verkehrlichen Auswirkungen durch die Erweiterung wurden durch ein Gutachten vom 05.10.2021 von Herrn Prof. Dr.- Ing. Kurzak untersucht. Im Ergebnis kommt es zu keiner spürbaren Verschlechterung der Verkehrsqualität auf dem Kreisverkehr Gewerbepark/St 2081 für die vorgesehene und im Bebauungsplan Nr. 47 grundsätzlich enthaltene Erweiterung des Auslieferungs-Lagers XXXLutz, auch mit dem geplanten Kundenservice. Das Gutachten liegt den Unterlagen im RIS bei.

Der Gemeinderat beurteilte in der Vergangenheit das Ergebnis des Gutachtens kritisch, darum sollen die durch das Verkehrsgutachten erbrachten Verkehrszahlen von der Fa. XXXLutz jährlich überprüft und der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat zum Bauantrag folgende Stellen beteiligt und um gutachtliche Stellungnahme gebeten:

Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.01.2022 (im RIS hinterlegt):  
Beurteilung: „Mit dem Bauvorhaben besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis, sofern folgende Auflagen mit dem Bescheid übernommen werden.“

Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 13.12.2021 (im RIS interlegt)

„... die Außenanlagen wurden am 06.12.2021 besichtigt. Soweit der vorhandene Gehölzbestand , wie im Freiflächengestaltungsplan dargestellt, erhalten wird, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht zum Antrag „Erweiterung des bestehenden Lagergebäudes Richtung Westen, Änderung der bestehenden Werbeanlagen und Erweiterung der befestigten Außenanlagen mit Erweiterung der PKW-Stellplätze von 205 auf 212“ keine Einwände.

Sobald die neu angeforderten Unterlagen

- Antrag auf Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung für 208 statt 306 Stellplätze mit Nachweis für Besucher
- Nachweis mit Darstellung der zusätzlich nachzuweisenden 6 barrierefreien Stellplätze zu den insgesamt herzustellenden 208 Stellplätzen

vorliegen, kann das Vorhaben in der Gemeinderatssitzung am 08.03.2022 abschließend behandelt werden.

Abschließend betont Verw.-Fachwirt Johannes Finauer, dass die vorliegenden Gutachten keine „Gefälligkeitsgutachten“ sind und dass der Austausch und die Gespräche mit den Verantwortlichen der XXXLutz-Gruppe jederzeit fair und auf Augenhöhe waren.

Diskussion und Wortmeldungen:

Ein GR-Mitglied stellt die Frage, inwieweit sich die Gewerbesteuererinnahmen durch diese Investition erhöhen würden. Diese Frage kann aufgrund des öffentlichen Charakters der Sitzung nicht beantwortet werden.

Gleichzeitig ist ihm unwohl angesichts der Tatsache, dass er einen weiteren „Bunker“ im Gewerbegebiet nicht verhindern kann, obwohl ihm kleinteilige Ansiedlungen von heimischen Gewerbetreibenden viel lieber wären.

Die Vorsitzende berichtet, dass es in den letzten Monaten mehrere Anfragen von Handwerksbetrieben gegeben hat, die sie aber Stand heute nicht befriedigen kann.

Ein anderes GR-Mitglied sieht die Fehler eher in der Vergangenheit und verweist auf die seiner Meinung nach niedrige Zahl an Besucherstellplätzen. Gerade aus der Erfahrung von Samstags-einkäufen/abholungen bei Segmüller in Parsdorf hält er die Zahl für zu klein. Außerdem hat die Fa. XXXLutz ihre Gebäudefunkanlage noch nicht auf digital umgestellt, was für die FFW Anzing ein zusätzlicher Aufwand bedeutet.

Nachdem auch der Ruf nach mehr Behindertenstellplätzen (mindestens 11) laut wird, regt ein weiteres GR-Mitglied an, die besprochenen Punkte im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Abweichungsanträge schriftlich zu fixieren

|   |
|---|
| <b>TOP 03</b> <b><u>Parkstraße 2; Ausbau Dachgeschoss - Einbau von Dachgauben</u></b> |
|---|

### **Sachvortrag:**

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer, der betont, dass heute noch kein Beschluss gefasst werden kann, weil der Stellplatznachweis für das Gesamtvorhaben noch nicht vorliegt. Im Einzelnen:

Die Eigentümer beantragen eine Nutzungsänderung des Speichers für drei Wohnungen und den Einbau von Dachgauben für das bestehende Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück Nr. 128.

Durch den Nutzungsänderung und den Einbau der fünf Dachgauben (drei Sattelgauben im Wohnbereich und zwei Schleppgauben in den Badezimmern) entsteht eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in drei 2-Zimmer-Wohnungen mit unter 50 m<sup>2</sup>.

Lt. Bauantrag werden 4 Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB und befindet sich nicht im Geltungsbereich der gemeindlichen Gestaltungssatzung. Das Vorhaben ist zulässig, da es sich nach

- Art der baulichen Nutzung (hier: Dorfgebiet)
- Maß der baulichen Nutzung (hier: Zahl der Vollgeschosse)
- der Bauweise (hier: offene Bauweise)
- der überbaubaren Grundstücksfläche

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Gestaltungsmerkmale, die nicht unter einer dieser vier Parameter fallen, spielen für die Frage des Einfügens keine Rolle. In diesem Fall gilt dies für den Einbau der Dachgauben.

Eine genaue Darstellung der Größe der Dachgauben ist für die Beurteilung der Einhaltung der Abstandsflächen notwendig. Diese wurde nachgefordert.

Nach Art. 6 Abs. 5a Satz 5: Untergeordnete Dachgauben bleiben bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht, wenn

1.sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen und

2. ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m<sup>2</sup> beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.

Die Dachgauben gelten somit nicht als untergeordnet und sind nicht privilegiert.

Es werden für die Wohnungen jeweils ein Kfz-Stellplatz sowie ein Besucherparkplatz nachgewiesen. Die Stellplätze für die Fahrräder (zwei pro Wohneinheit) sind noch nachzuweisen. Es gibt keinen Gesamtstellplatznachweis, dieser wird nachgefordert.

Sobald die fehlenden Unterlagen der Gemeinde vorliegen, kann das Vorhaben in der Gemeinderatssitzung am 08.03.2022 behandelt werden.

Diskussion und Wortmeldungen:

Ein GR-Mitglied fragt nach, wie viele Wohnung und Stellplätze derzeit im Bestand sind. Nachdem sich der Eigentümer im Publikum aufhält, wird ihm ausnahmsweise das Wort erteilt, um diese Frage zu beantworten:

Derzeit sind sechs Wohnungen vorhanden, im nördlichen Gebäudeteil zwei, im südlichen vier. An Stellplätzen gibt es derzeit 5 Garagen sowie drei Außenstellplätze. Außerdem rechnet der Eigentümer noch vier Stellplätze vor den Garagen hinzu.

|               |  |
|---------------|--|
| <b>TOP 04</b> | <b><u>Nachbarbeteiligung; Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 177 für das Gebiet „Vaterstetten Ost, östlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße, entlang des Philipp-Maas-Wegs“ der Gemeinde Vaterstetten</u></b> |
|---------------|--|

### **Sachvortrag:**

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und erläutert anhand eines Plans; die Unterlagen sind im RIS hinterlegt:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, bis zum 11.03.2022 eine Stellungnahme zur Planung der Gemeinde Vaterstetten für den Bebauungsplan Nr. 177 für das Gebiet „Vaterstetten Ost, östlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße, entlang des Philipp-Maas-Wegs“ öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, abzugeben.

Diskussion und Wortmeldungen:

Auch wenn dieses Gebiet vom Anzinger Gemeindegebiet relativ weit entfernt ist und auch nicht direkt angrenzt, müssen wir dennoch als Nachbargemeinde gefragt werden. Die Verwaltung wird prüfen, ob es in Zukunft reicht, wenn sie eine Erklärung abgibt bei ähnlich gelagerten Fällen.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Anzing hat keine Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 177 der Gemeinde Vaterstetten für das Gebiet „Vaterstetten Ost, östlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße, entlang des Philipp-Maas-Wegs“.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 05      Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben**

Ein GR-Mitglied fragt nach dem aktuellen Stand der Ersatzbeschaffung der Rauchmeldeanlage in der Grundschule. Verw.-Mitarbeiter Martin Pulst gibt Auskunft und verweist auf das weltweite Chipmangel-Problem. Die ausführende Firma Brandschutz Weber in München sucht hier mit Hochdruck nach einer Lösung.

**Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:32 Uhr**