

**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 19.04.2022
- 02 Änderung des Bebauungsplanes "Am Sportzentrum Ost"; Zulässigkeit von Einliegerwohnungen
- 03 Alpenstraße 18; Aufstockung eines Wohngebäudes und Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit
- 04 Birkenweg 11; Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für eine Einfriedung
- 05 Erdinger Str. 24a; Nutzungsänderung eines Hobbyraumes in einen Behandlungsraum für kosmetische Anwendung
- 06 Gemeinde Poing; 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das "Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting; Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 07 Gemeinde Vaterstetten - Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 180 für das Gebiet "Parsdorf - östlich des Posthalterrings"
- 08 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben
- 08 A Ortsumfahrung Schwaberwegen; Anhörung

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 19.04.2022**

#### **Sachvortrag:**

Anschließend verweist die Vorsitzende auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 19.04.2022 und bittet um Rückmeldungen.

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 19.04.2022 wird genehmigt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 02    <u>Aenderung des Bebauungsplanes "Am Sportzentrum Ost"; Zulässigkeit von Einliegerwohnungen</u></b>
--

### **Sachvortrag:**

Die Vorsitzende rekapituliert kurz die Historie und die bisherige Beschlusslage zu ähnlichen Anträgen in der Vergangenheit und übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Dieser hält Sachvortrag und illustriert mit einem Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan:

Der Bebauungsplans Nr. 37 „Am Sportzentrum Ost“ wurde am 02.10.2001 in der Fassung vom 07.08.2001 als Satzung beschlossen.

Ortsansässige Bürger wollten für den Eigenbedarf bauen, geplant war die Errichtung von acht Wohngebäuden in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer maximal überbaubaren Grundfläche von 120 bis 140m<sup>2</sup> je Gebäude. Als Maß der baulichen Nutzung wurde festgesetzt, dass je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig ist.

Da die Grundstücke relativ groß sind (zwischen 650 und 800 m<sup>2</sup>) wurde von einigen Eigentümern die Möglichkeit der Errichtung einer Einliegerwohnung in der Gemeinde angefragt.

Nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde ist hierfür eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Am Sportzentrum Ost“ notwendig. Eine rechtliche Bezeichnung „Einliegerwohnung“ gibt es als solche in Baurecht nicht, daher war eine zukünftige Festsetzung durch eine Beschränkung der Wohnungsgröße vorgesehen. Jedoch ist eine Festsetzung von Wohnraumgrößen baurechtlich nicht möglich.

Zusätzlich soll auch die gemeindliche Stellplatzsatzung zur Berechnung der Stellplätze herangezogen werden, bisher gilt die Festsetzung „Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen“.

### Diskussion und Wortmeldungen:

Der HBA sieht eine klare Tendenz zu mehr Wohnraumbedarf bzw. (kleineren) Wohneinheiten, weswegen gegen solch eine Änderung wenig bis nichts sprechen würde. Problematisch sieht man eher die Frage der (zukünftigen) Stellplatzerrichtung, da viele Eigentümer aufgrund der großen Grundstücke eher schon mehr Stellplätze auf ihrem Grundstück errichtet haben als notwendig gewesen wäre.

Der Verwaltung wird in diesem Zusammenhang der Auftrag erteilt, die Formulierung „je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen“ auch in die Änderung mitaufzunehmen. Die gemeindliche Stellplatzsatzung sollte gerade in diesem Punkt geändert bzw. konkretisiert werden.

### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Am Sportzentrum Ost“ vorzubereiten und die Stellplatzsatzung vorher entsprechend zu ändern. Es sind nach wie vor 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 03    <u>Alpenstraße 18; Aufstockung eines Wohngebäudes und Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit</u></b>
--

### **Sachvortrag:**

Die Vorsitzende erläutert den schon bekannten Fall und übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Dieser hält Sachvortrag und illustriert mit Bauplänen:

Die Eigentümer planen die Aufstockung eines Wohngebäudes und Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit. Das bestehende Wohngebäude hat bisher eine Wohnung im EG mit ca. 108 m<sup>2</sup> und im OG eine Wohnung mit ca. 91 m<sup>2</sup>. Nun soll das DG aufgestockt und eine weitere Wohneinheit mit ca. 76 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Durch die Aufstockung beträgt die Wandhöhe 6,50 m, die Firsthöhe 10,08 m, die DN ist mit 33° geplant. Es werden 6 Stellplätze errichtet.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2e „Anzing West“. Für die geplante DN von 33° wird ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der DN von 22° bis 28° gestellt. Begründet wird der Antrag damit, dass diese für einen vernünftigen Dachgeschossausbau mit Wohnnutzung notwendig ist. Die Erteilung der Befreiung wurde in einer Bauvoranfrage in der Haupt- und Bauausschusssitzung vom 23.11.2021 in Aussicht gestellt.

Die Unterer Bauaufsichtsbehörde hat einen Vollgeschossnachweis (Berechnung und Plandarstellung) angefordert. Dieser liegt aktuell noch nicht vor. Die Berechnungen sowie die Plandarstellung wurde intern in der Verwaltung durchgeführt, nach diesem Ergebnis ist das DG kein Vollgeschoss.

#### **Definition Vollgeschoss:**

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

Für die neu geplante DG-Wohnung mit ca. 76 m<sup>2</sup> müssen lt. gemeindlicher Stellplatzsatzung zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Insgesamt werden sechs Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet.

## **Beschluss:**

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Die abweichende Dachneigung beeinträchtigt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar, die Befreiung sowie das gemeindliche Einvernehmen werden erteilt.

## **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 04    <u>Birkenweg 11; Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für eine Einfriedung</u></b>
--

## **Sachvortrag:**

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und visualisiert anhand von Plänen und Skizzen:

Die Eigentümer planen die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von 2,00 m bis 2,50 m für den südlichen Teil des Flurstücks-Nr. 178 (Bereich ist in den vorliegenden Fotos und dem Ausschnitt des Bebauungsplans rot eingezeichnet und hat eine Länge von ca. 9,50 m). Diese Einfriedung soll vorübergehend (für einige Jahre) bestehen, aus welchem Material die Einfriedung bestehen soll, lassen die Antragsteller offen, um eine Entscheidung des Gremiums abzuwarten. Durch die erhöhte Einfriedung soll die bestehende, aber nicht größer werdende Bepflanzung vor Fallwinden (von den Feldern zwischen Frotzhofen und Anzing kommend) geschützt werden. Eine höhere Bepflanzung ist erwünscht, da das Grundstück an der Sunderndorfer Straße Ecke Birkenweg liegt und hier täglich morgens und abends Spaziergänger etc. unterwegs sind und man sich hier mehr Privatsphäre wünscht.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 „Für das Gebiet südlich der Lindenstraße (Sunderndorferstraße/Birkenweg). Hier gilt für Einfriedungen folgende Festsetzung:

#### ***„B 7.0 Einfriedungen***

***Keine Sockel, die über Gelände reichen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft ausschließlich Holzstaketenzäune, max. Höhe 1,00 m über OK-Gelände. An sonstigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe zulässig.“***

In der gemeindlichen Richtlinie für Befreiungen bzw. Abweichungen im Einzelfall von Einfriedungsregelungen in baurechtlichen Satzungen (Bebauungspläne und Einfriedungssatzung) ist sich der Gemeinderat einig, dass bei stark frequentierten Straßen, Wege und Laufwegen auf Fahrbahnrandern eine höhere Schutzbedürftigkeit im Einzelfall vorliegen kann. Die Einfriedungsregelungen in Bebauungsplänen und in der Einfriedungssatzung wird dieser Schutzbedürftigkeit nicht gerecht. Bei ausreichender Begründbarkeit kann einer Befreiung hinsichtlich der Höhe und Ausführung der Einfriedung nach Heranziehen folgender Entscheidungskriterien zugestimmt werden.

- a) Lage des Grundstücks

- b) Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen
- c) Interessen der Nachbarschaft
- d) Auswirkungen auf das Ortsbild
- e) Umgebungsbebauung
- f) Sicherheitsaspekte

Es kann einer Einfriedung mit einer max. Höhe von 1,20 m mit Ausführung Holzstaketenzaun zugestimmt werden.

Soll hier eine Sichtschutzwand errichtet werden, welcher dem Schutz vor Fallwinden und dem Schutz der Privatsphäre evtl. eher dient, so ist diese nach Heranziehen folgender Kriterien zu bewerten:

- a) Lage des Grundstücks
- b) Verkehrliche Frequentierung (KFZ bzw. Fußgänger)
- c) Tatsächliche Schutzbedürftigkeit
- d) Starke räumliche Einschränkungen bei Pflanzung von Hecken als Einfriedung
- e) Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen
- f) Interessen der Nachbarschaft
- g) Auswirkungen auf das Ortsbild
- h) Bauliche Zwänge
- i) Eigentumseingriff

Als bauliche Ausführung wäre eine Sichtschutzwand mit max. Höhe von 1,80 m, wenn eine straßenseitige Bepflanzung mit Rankgewächsen (z.B. wilder Wein, Efeu) erfolgt, möglich. Die Wände sind so zu gestalten, dass deren Geschlossen-Offen-Verhältnis in der Ansichtsfläche nicht größer als 1:1 ist.

Des Weiteren sind geschlossene Wände zulässig, diese sind aber von der Grundstücksgrenze mind. 0,60 m abzurücken.

Diskussion und Wortmeldungen:

Der Gemeinderat befürchtet hier einen Präzedenzfall, wenn die Höhe von 1,80 m aufgrund Schutzbedürftigkeit genehmigt wird. Eine Aufweichung der Einfriedungsregeln sei nicht vonnöten.

Der Beschlussvorschlag kann daher so nicht angenommen werden. Es wird daher ein neuer Beschluss formuliert.

### **Beschluss:**

Die Zustimmung zum Befreiungsantrag von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 wird nicht erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 05</b>	<b><u>Erdinger Str. 24a; Nutzungsänderung eines Hobbyraumes in einen Behandlungsraum für kosmetische Anwendung</u></b>
---------------	--

### **Sachvortrag:**

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Dieser hält Sachvortrag mit Lageplan:

Die Eigentümer beantragen die Nutzungsänderung eines Hobbyraumes in einen Behandlungsraum für kosmetische Anwendungen. Durch die Nutzungsänderung entsteht keine bauliche Änderung. Es wird ein zusätzlicher Stellplatz für Kunden nachgewiesen.

In der vorliegenden Betriebsbeschreibung werden die Betriebszeiten von 09.00 bis 17.00 Uhr geplant, ein Kunde hat eine Behandlungsdauer von ca. 60 bis 90 Minuten. Für die Reinigung des Arbeitsplatzes (Behandlungsstuhl, Boden etc.) werden ca. 30 Minuten eingeplant, somit ist täglich mit max. vier Kunden pro Tag zu rechnen. Es wird nur eine Beschäftigte tätig sein.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Östlich der Erdinger Straße“ (Birkemoar) mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Zirnbauer - westlich der Erdinger Straße". Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgelegt, zulässig sind „sonstige Gewerbebetriebe“. Bei einem Kosmetikstudio mit 24 m<sup>2</sup> handelt es sich um ein Kleingewerbe. Für die Berechnung der nachzuweisenden Stellplätze sind lt. Bebauungsplan die Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung heranzuziehen. Für das Vorhaben muss lt. gemeindlicher Stellplatzsatzung § 3 Abs. 7 ein zusätzlicher Stellplatz für Kunden zu den zwei bestehenden Stellplätzen (Garage und Stellplatz auf Flurnr. 7/20) nachgewiesen werden.

**§ 3 Abs. 7 der gemeindlichen Stellplatzsatzung:**

*Bei Gebäude 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.*

Dieser wird lt. Bauantrag im Stauraum der bestehenden Garage nachgewiesen. Lt. Bebauungsplan Nr. 43 gilt die Festsetzung B 4.0 „Der Stauraum vor Garagen kann nicht als Stellplatz nachgewiesen werden.“ Ein Antrag auf Befreiung liegt vor und wird begründet, dass während der Behandlungszeit der Kunden die Garage nicht angefahren wird, da die Nutzerin der Garage gleichzeitig die Behandlerin ist. Somit besteht eine zeitlich wechselnde Nutzung. Der Parkplatz vor der Garage soll als Kundenparkplatz beschildert werden.

**Diskussion und Wortmeldungen:**

Auch hier geht es wieder um eine Grundsatzentscheidung im sowieso schon vorbelasteten Viertel. Auch wenn der HBA gewillt ist, eine Lösung für die Antragsteller zu finden, überwiegen auch hier die mahnenden Stimmen vor einem Präzedenzfall.

Auch hier muss der Beschlussvorschlag geändert werden, da sich aufgrund der Diskussion eine Ablehnung abzeichnete.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Befreiung wird nicht zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 06** **Gemeinde Poing; 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das "Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting; Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB"**

**Sachvortrag:**

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Dieser hält Sachvortrag und illustriert mit dem Entwurf des Bebauungsplans.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit bis zum 24.06.2022 eine Stellungnahme zur Planung der Gemeinde Poing zur 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 31 für das "Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting" abzugeben.

Diskussion und Wortmeldungen:

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer regt an, für einem solchen Fall die Geschäftsordnung zu ändern, um den Aufwand für Sitzungsteilnehmer und Verwaltung zu reduzieren. Beispielsweise könnte die Verwaltung bis zu einer Wohnfläche von 10.000 m<sup>2</sup> selbst entscheiden und anschließend die Gremien informieren.

Für Gewerbeansiedlungen soll dies nicht gelten.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Anzing hat keine Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 für das "Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting".

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 07** **Gemeinde Vaterstetten - Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 180 für das Gebiet "Parsdorf - östlich des Posthalterrings"**

**Sachvortrag:**

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Dieser hält einen Sachvortrag und illustriert mit dem Entwurf des Bebauungsplans.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit bis einschließlich 13.06.2022 eine Stellungnahme zur Planung der Gemeinde Vaterstetten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 für das "Gebiet „Parsdorf – östlich des Posthalterrings“ abzugeben.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Anzing hat keine Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 für das Gebiet „Parsdorf – östlich des Posthalterrings“ der Gemeinde Vaterstetten.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

### **Sachvortrag:**

Ein Mitglied des Ausschusses erinnert noch einmal an die Bepflanzung an der Blumenstraße.

Ein anderes Ausschussmitglied erinnert noch einmal an das Tempo-30-Schild auf der Schulstraße Gemeinde einwärts.

<b><u>Ortsumfahrung Schwaberwegen; Anhörung</u></b>
---

<b>TOP 08</b> <b>A</b>
---------------------------

### **Sachvortrag:**

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer rekapituliert die Historie und unsere seinerzeitigen Anmerkungen:

Ziel der Umfahrung sollte u.a. sein, dass auch nach der Fertigstellung der Verkehr aus dem Forst und Forstinning direkt auf die Anschlussstelle Forstinning der A 94 geleitet wird. Die Befürchtung der Gemeinde Anzing ist allerdings, dass durch den Kreisverkehr östlich Niederried weiter hohes Verkehrsaufkommen nach Anzing, insbesondere morgens und bei Autobahnstau, geleitet wird.

Die Anmerkungen und Anregungen sind zwar bewertet worden, die Erfolgsaussichten sind allerdings gering. Aus dem Gremium kommen diverse Lösungsvorschläge, um dem morgendlichen Berufsverkehr Herr zu werden:

- Unattraktive Ampelschaltung in der Ortsmitte in Ost-West-Richtung
- Hirnerstraße zur Anliegerstraße umwidmen

Die Vorsitzende regt an, einen Erörterungstermin mit der Polizei zu vereinbaren.

**Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:57 Uhr**