

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 24.05.2022
- 02 Bauleitplanungsverfahren für den Bereich der ehemaligen Schlossanlage, Erweiterung des möglichen Geltungsbereichs nach Osten und Norden
- 03 Stellplatzsatzung; Änderung
- 04 Buchenweg 3; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 "Anzing Süd" für eine Einfriedung
- 05 Münchener Str. 16 und 16a; Antrag auf Abweichung von der Einfriedungssatzung
- 06 Schwaigerstr. 11; Abriss einer Holzhütte und Neuerrichtung in gleicher Größe sowie Errichtung eines Carports
- 07 XXXLutz Anzing; Erweiterung des Lagers mit einem Kellergeschoss
- 08 Stadt Ebersberg; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.88 - Innenstadt
- 09 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Erste Bürgermeisterin Kathrin Alte begrüßt die anwesenden Gremiumsmitglieder.

TOP 01 Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 24.05.2022

Sachvortrag:

Die Vorsitzende verweist auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 24.05.2022 und bittet um Rückmeldungen.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 24.05.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 02 Bauleitplanungsverfahren für den Bereich der ehemaligen Schlossanlage, Erweiterung des möglichen Geltungsbereichs nach Osten und Norden

Sachvortrag:

Die Vorsitzende erläutert kurz die Historie und übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Dieser nimmt Bezug auf die vergangene Gemeinderatssitzung. Die verschiedenen Umgriffe (im RIS hinterlegt) werden erklärt und dabei auch die Mischung Wohnen und Gewerbe erläutert.

Die Verwaltung schlägt vor, in der kommenden Sitzung den gesamten Umgriff festzulegen und im Laufe des Verfahrens den Umgriff ggf. zu verkleinern und bittet um Rückmeldungen zu den einzelnen Umgriffen.

Diskussion und Wortmeldungen:

Die Redebeiträge drehen sich vor allem um die Größe des Umgriffs. Soll die östliche Seite der Högerstraße mit hinzugenommen werden und wie weit dann? Soll man das Gebiet auf die westliche Seite beschränken, dafür etwas weiter nach Norden ausdehnen?

Fakt ist: Je größer der Umgriff, mit desto mehr Parteien (Eigentümern) müssen wir im Vorfeld reden. Auch wenn dies mehr Arbeit für die Verwaltung und die Erste Bürgermeisterin bedeutet, ist es doch für die Zukunft besser, eher groß zu planen.

Nachdem der Ortskern betroffen ist und hier besonders sensibel geplant werden muss, wird die Verwaltung weitere Beispiele durchrechnen und die Vorsitzende mit den betroffenen Eigentümern reden. Auch Mischgebietsabschnitte sind denkbar.

In der September-Sitzung sollte dann ein GR-Beschluss herbeigeführt werden

TOP 03 Stellplatzsatzung; Änderung

Sachvortrag:

Die Vorsitzende rekapituliert die Gründe für eine Evaluierung der erst im letzten Jahr neu beschlossenen Stellplatzsatzung. Sie übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes.

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer erläutert den vorliegenden Bearbeitungsentwurf der Stellplatzsatzung.

Hierbei werden u.a. folgende Punkte näher erläutert:

- Neuregelung der Nutzung von des Garagenvorplatzes als Stellplatz
- Konkretisierung der Stellplatzgrößen und Anordnung
- Neuregelung für Schaffung von barrierefreien Stellplätzen

Diskussion und Wortmeldungen:

Das Gremium wird gebeten, den Entwurf zu studieren und allfällige Änderungen zu formulieren, damit bei der GR-Sitzung am 02.08.2022 über die neue Satzung entschieden werden kann.

Einig ist man sich, dass kein fester Betrag für eine mögliche Stellplatzablöse formuliert werden soll, sondern dass jeweils im Einzelfall entschieden werden soll.

TOP 04 Buchenweg 3; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 "Anzing Süd" für eine Einfriedung

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und visualisiert anhand einer Skizze und Fotos.

Die Eigentümerin beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 „Anzing-Süd“ für eine Einfriedung mit einem Maschendrahtzaun bzw. einen Doppelstabmattenzaun auf Flurnr. 2237 im Bereich zur Zornedinger Straße in einer Höhe von 1,80 m.

Begründet wird der Antrag mit erhöhtem Lärmschutz gegenüber der Zornedinger Straße.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das geplante Vorhaben widerspricht der Festsetzung Nr. 6.1 des Bebauungsplans Nr. 24 b „Anzing Süd“. Diese lautet:

„Die mit einem Planzeichen in ihrem Verlauf festgesetzten Zäune sind als Holzzäune oder als Metallzäune in einer Höhe von 0,80 m auszuführen. Im Übrigen ist ein grüner Maschendrahtzaun von 0,80 m Höhe zulässig.“

Laut der gemeindlichen Richtlinie für Befreiungen bzw. Abweichungen von Einfriedungsregelungen in baurechtlichen Satzungen (Bebauungspläne und Einfriedungssatzung) kann bei stark frequentierten Straßen, Wegen und Laufwegen auf Fahrbahnränder eine höhere Schutzbedürftigkeit vorliegen. Die Befreiungen sind nach Ermessen zu erteilen.

Für Befreiung/Abweichung für Einfriedung bis 1,20 m Höhe:

Das Grundstück liegt an einer stark frequentierten Straße (Kfz), die Allgemeinheit und das Gemeinwohl sowie Nachbarschaft (öffentliche Interesse) sind durch eine höhere Einfriedung im geplanten Bereich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf das Ortsbild in diesem Bereich sind durch schon bestehende und geduldete Sichtschutzzäune zur Zornedinger Straße nicht beeinträchtigt.

Nach Abwägung der Entscheidungskriterien kann der Eigentümerin eine Befreiung für die Errichtung einer Sichtschutzwand für den beantragten Bereich bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m erteilt werden. Diese 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 von der Grundstücksgrenze mindestens 0,60 m abzurücken. Eine straßenseitige Bepflanzung mit Rankgewächsen (z. B. Wilder Wein, Efeu) ist erforderlich.

Beschluss:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 24 b „Anzing Süd“ für die Errichtung einer Sichtschutzwand bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m wird erteilt. Diese 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 von der Grundstücksgrenze mindestens 0,60 m abzurücken. Eine straßenseitige Bepflanzung mit Rankgewächsen (z. B. Wilder Wein, Efeu) ist erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 05 <u>Münchener Str. 16 und 16a; Antrag auf Abweichung von der Einfriedungssatzung</u>

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und visualisiert anhand einer Skizze und Fotos.

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines blickdichten Zaunes auf Flurnr. 815/3 mit einer Höhe von 1,80 m in gekennzeichneten südlichen und östlichen Bereich an der Münchener Straße (siehe Skizze). Die betroffenen Bereiche wurden in rot und blau gekennzeichnet. Im roten Bereich ist die Lärmschutzwand etwas versetzt geplant, da hier zwei Stellplätze geplant sind.

Die Lärmschutzwand soll mit Rankengewächsen zur Straßenseite begrünt werden. Für dieses Vorhaben wird ein Antrag auf Abweichung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung gestellt.

Die Gründe für den Antrag auf Abweichung werden folgendermaßen aufgeführt:

- die Münchener Str. als Kreisstraße hat ein überdurchschnittlich hohes Verkehrsaufkommen im Gegensatz zu anderen dieser Satzung unterliegenden Gemeindestraßen
- hohe Fußgängerfrequenz unmittelbar an der Grundstücksgrenze, wodurch die Privatsphäre mit einem nur 1,20 m hohen Zaun massiv beeinträchtigt ist
- OMV-Tankstelle mit hohen Lärmemissionen und Öffnungszeiten von 6 Uhr bis 22 Uhr an allen Wochentagen (auch an Sonn- und Feiertagen)
- die Bushaltestelle direkt gegenüber (stehende Busse bieten dabei direkten Einblick in die Wohnräume)

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich nach § 34 BauGB im Innenbereich, Einfriedungen werden über die gemeindliche Einfriedungssatzung festgesetzt.

Hier gilt nach § 2:

- (1) Als Vorgarten wird der Grundstücksteil zwischen einem Wohn- oder gewerblich genutzten Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche bezeichnet.
- (2) Im Vorgartenbereich sind nur offene Einfriedungen zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m, gemessen vom Straßenrand bzw. vom Gehwegrand bis zur Oberkante Zaun, nicht überschreiten.
- (4) Einfriedungen sind als senkrechte Holzlattenzäune, Staketenzäune (Hanichlzäune), Jägerzäune oder Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben auszuführen.

Für die beantragte Abweichung wird die gemeindlichen Richtlinie für Befreiungen bzw. Abweichungen von Einfriedungsregelungen in baurechtlichen Satzungen (Bebauungspläne und Einfriedungssatzung) herangezogen. Hier kann bei stark frequentierten Straßen, Wegen und Laufwegen auf Fahrbahnränder eine höhere Schutzbedürftigkeit vorliegen. Die Abweichungen sind nach Ermessen zu erteilen.

Das Grundstück liegt nahe an einer stark frequentierten Straße (Kfz und Fußgänger). Zur Münchener Straße ist für eine Wohnbebauung eine Terrasse zur Straße geplant, direkt gegenüber der Bushaltestelle und schräg gegenüber der Tankstelle mit Werkstatt. Die Tankstelle darf laut Baugenehmigungsbescheid vom 08.10.1981 nach den Bestimmungen „TA-Lärm“ vom 16.07.1968 täglich im allgemeinen Wohngebiet mit max. tagsüber 55 dB und nachts 40 dB betrieben werden. Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 7.00 Uhr. Eine Klärung für den täglichen Betrieb, auch an Sonn- und Feiertagen wird im Landratsamt geprüft, ebenso der Betrieb der Werkstatt, diese ist bisher als Prüfhalle genehmigt.

Diese Umstände lassen eine hohe Schutzbedürftigkeit zu. In der direkten Nachbarschaft und Umgebung ist bisher keine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m errichtet worden, die Gebäude sind allerdings rückversetzt zur Münchener Straße erbaut worden.

Diskussion und Wortmeldungen:

Wegen der Bindungswirkung für zukünftige Fälle empfiehlt das Gremium die Behandlung des Themas in einer GR-Sitzung. Bis dahin soll das Thema in den Fraktionen diskutiert werden. Zur besseren Veranschaulichung wird der Bauherr gebeten, ein Bild der Lärmschutzwand zu übermitteln.

TOP 06 <u>Schwaigerstr. 11; Abriss einer Holzhütte und Neuerrichtung in gleicher Größe sowie Errichtung eines Carports</u>
--

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt rekapituliert die Historie und hält Sachvortrag, aber nur zur Information. Er visualisiert anhand von Plänen und Skizzen.

Der Antragsteller plant den Abriss der bestehenden Holzhütte (L x B x H = ca. 7,5m x 3m x 2,5m) und Errichtung einer neuen Holzhütte gleichen Abmaßes am selbigen Ort sowie die Errichtung eines Carports (5,05 m x 3,00 m x 2,50 m). Das Carport soll evtl. an der Westseite (=Wetterseite) geschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die beiden Vorhaben befinden sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Sie fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Errichtung der Holzhütte ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a und die Errichtung des Carports nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b verfahrensfrei.

Die Nutzung der neu errichteten Holzhütte ändert sich nicht, sie soll hauptsächlich zur Lagerung von Pellets verwendet werden.

TOP 07 XXXLutz Anzing; Erweiterung des Lagers mit einem Kellergeschoss

Sachvortrag:

Die Vorsitzende und Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer informieren über das geplante Projekt für die Ausführung eines zusätzlichen Untergeschosses beim XXXLutz Servicecenter in Anzing samt Plänen und dem Gutachten zur verkehrlichen Beurteilung von Prof. Kurzak.

Da das LRA derzeit noch in der Prüfung ist, kann über diesen Antrag frühestens in der nächsten oder übernächsten GR-Sitzung entschieden werden.

Diskussion und Wortmeldungen:

Auch wenn dem Gremium klar ist, dass es wahrscheinlich keine große Handhabe gegen den Wunsch des Bauherrn haben wird, hat doch die überwiegende Mehrheit ein Problem mit der Unterkellerung.

TOP 08 Stadt Ebersberg; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.88 - Innenstadt

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Dieser hält Sachvortrag und illustriert mit dem Planentwurf des Bebauungsplans vom 31.05.2022.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, vom 13.07. bis einschließlich 17.08.2022 eine Stellungnahme zur Planung der Stadt Ebersberg zur 4. Änderung Bebauungsplanes Nr. 88 - Innenstadt“ abzugeben.

Beschluss:

Die Gemeinde Anzing hat keine Anregungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 – Innenstadt“.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 09 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Sachvortrag:

Die Vorsitzende berichtet über eine Anfrage der Fa. ARTEMIS, einem Subunternehmer der Glasfaser, wegen der Zweitanschlüsse in Anzing. Dabei wurde klar gestellt, dass zunächst die Fa. SOLI ihre Rückstände bei den Ausbesserungsarbeiten aufholen muss, bevor wir hier neu mit Zweitanschlüssen anfangen.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 20:32 Uhr