

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

Niederschrift Öffentlich

**der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses
vom Dienstag, 22. November 2022
im Sitzungssaal des Rathauses**

Sitzungsnummer HuBA/2022/007

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 18.10.2022
- 02 Rathfeldstr. 6; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
- 03 Gewerbepark 8a; Umbau der bestehenden Ausstellungshalle in eine Oldtimer-Restaurations-Halle
- 04 Schillerstraße 7; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und einer Doppelgarage
- 05 Einfriedungen im Bereich Schillerstraße/Lessingstraße/Jahnstraße; Bestandsaufnahme
- 06 Markt Markt Schwaben; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange "Bebauungsplan Nr. 93 für das Gebiet "nördlich der Lilienthalstraße und des Adalbert-Stifter-Wegs"
- 07 Erweiterung Friedhof Anzing - Ausführungsplan und Kostenschätzung
- 08 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 18.10.2022

Sachvortrag:

Gleich zu Beginn der Sitzung bespricht die Vorsitzende Top 4 der Tagesordnung, der aufgrund neuer Sachverhalte noch nicht entschieden werden kann. Er wird daher von der Tagesordnung abgesetzt.

Anschließend verweist die Vorsitzende auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 18.10.2022 und bittet um Rückmeldungen.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 18.10.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 02 Rathfeldstr. 6; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer, der seinen Sachvortrag mit (Lage-)Plänen illustriert:

Die Eigentümer planen den Neubau eines Einfamilienhauses mit drei Dachgauben und mit einer Doppelgarage auf Flurnr. 169/2. Das derzeit auf dem Flurstück stehende Bestandsgebäude soll abgerissen werden. Es werden drei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Einfamilienhaus wird mit einem Satteldach und einer DN von 35° und einer Wohnfläche von ca. 330 m² geplant.

Grundstücksfläche	861 m ²
Grundfläche Wohnhaus	213,56 m ²
GRZ	0,33
GFZ	0,43
Firsthöhe	9,83 m
Wandhöhe	6,33 m

Beispiele für Umgebungsbebauung sind:

Kaiserweg 15/15a	FH: 10,41 m WH: 6,50 m GRZ: 0,3 GFZ: 0,53
Rathfeldstr. 4a	FH: 8,87 m WH: 6,39 m GRZ: 0,18 GFZ: 0,39

Rathfeldstr. 5	FH: 9,01 m WH: 6,92 m GRZ: 0,16 GFZ: 0,39
Rathfeldstr. 8	FH: 8,65 m WH: 6,84 m GRZ: 0,11 GFZ: 0,26

Es werden drei Stellplätze nachgewiesen, zwei in der Garage, einer vor der Garage.

Abstandsflächen werden eingehalten, ebenso bei den Dachgauben, die ebenfalls abstandsflächenrelevant sind, da sie mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand, höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen (3 x Dachgauben = 9,36 m).

Diskussion und Wortmeldungen:

Ein GR-Mitglied interessiert in diesem Zusammenhang der Bearbeitungsstand bei der Bestandsaufnahme für den neuen Bebauungsplan. Verw.-Fachwirt gibt Auskunft, dass die Datenerhebung abgeschlossen ist, der Planer aber noch nicht soweit ist, um etwas präsentieren zu können.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 03 Gewerbepark 8a; Umbau der bestehenden Ausstellungshalle in eine Oldtimer-Restaurations-Halle

Sachvortrag:

Die Vorsitzende berichtet von ihrem Gespräch mit dem möglichen neuen Besitzer und übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer, der seinen Sachvortrag mit einem Lageplan illustriert:

Der Eigentümer beantragt einen Dachumbau der bestehenden Autohalle auf Flurnr. 613/11. Das derzeit bestehende Pultdach soll teilweise durch ein verstärktes Satteldach ersetzt werden. Dadurch kann auf das so umgebaute Dach eine Photovoltaikanlage installiert werden. Gleichzeitig wird durch den Dachumbau ein höheres Raumvolumen erreicht, um die Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern. Derzeit werden 6 Stellplätze (darunter ein barrierefreier Stellplatz) auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet nördlich von Anzing“. Zum beantragten Dachumbau soll ebenfalls die Nutzung der bestehenden Ausstellungshalle in eine Oldtimer-Restaurationshalle geändert

werden. Nach Dachumbau ist geplant, vier Oldtimer-Restaurations-Arbeitsplätze einzurichten. Diese Arbeiten sollen von maximal vier Fachkräften ausgeführt werden. Die Abgabe- und Abholstation für Kunden befindet sich in der zentralen Annahmestelle in München (Autohaus Werndl GmbH), die Fahrzeuge werden dann in Transportern nach Anzing in den Gewerbepark 8a transportiert, somit entsteht kein Kundenverkehr. Daher werden derzeit folgende Stellplätze nachgewiesen:

4 Stellplätze für 4 Fachkräfte
1 Stellplatz für eine Bürokraft
1 Stellplatz ggf. für Geräte-Wartungsfirma
= insgesamt 6 Stellplätze (Bestand)

Nach §3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5.3 der gemeindlichen Stellplatzsatzung muss für einen Kfz-Betrieb je Wartungs- und Reparaturstand jeweils 6 Stellplätze hergestellt werden. Demnach müssten für vier Restaurationsstände 24 Stellplätze hergestellt werden. Da es sich um einen Spezialbetrieb ohne Kundenverkehr handelt (siehe Unternehmenskonzept und Erläuterung zum Stellplatznachweis), wird ein Abweichungsantrag von der Stellplatzsatzung gestellt.

Es wurde eine gewerbliche Baubeschreibung angefordert, aus der auch die Frequenz des Anliefer- und Abholverkehrs von LKW/Transportern hervorgeht. Diese liegt derzeit noch nicht vor (Abgabefrist bis spätestens 16.12.2022).

Diskussion und Wortmeldungen:

Das Gremium ist sich einig, dass die angeforderte Baubeschreibung zwingend notwendig ist. Auch wenn im gewerblichen Bereich die Stellplatzanzahl bzw. -verteilung an das Nutzungskonzept gekoppelt ist, erscheinen die sechs Bestandsplätze doch zu wenig zu sein. Außerdem wird es schwierig zu überprüfen sein, ob immer nur Oldtimer in den Räumlichkeiten restauriert werden oder ob es sich um eine schlichte Kfz-Werkstatt handelt.

Ein GR-Mitglied spricht sich dafür aus, schon jetzt für die neue Nutzung die Stellplätze großzügig zu kalkulieren, damit bei zukünftigen Nutzungsänderungen nicht immer neu über die Stellplatzanzahl verhandelt werden muss.

Die Vorsitzende gibt abschließend bekannt, dass Herr Werndl von der Verwaltung über das Stellplatzproblem in Kenntnis gesetzt wird und weitere Gespräche notwendig seien, evtl. auch ein Vorstellen der Pläne im Gemeinderat.

TOP 04 <u>Schillerstraße 7; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und einer Doppelgarage</u>
--

Sachvortrag:

Wie bereits besprochen, wird dieser TOP zurückgezogen!

Der Antragsteller plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Wohnfläche von 140,25 m² (KG + EG + DG) mit Garage und Doppelgarage auf Flurnr. 345/8. Zusätzlich stellt er für das Vorhaben einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Flurnr. 345 und 346“ für die geplante Dachneigung mit 17°, die Höhe des Kniestocks mit 3,10 m und die Überschreitung des Bauraums.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Flurstücke 345 und 346“. Auf Flurnr. 345/8 ist im nördlichen Teil des Grundstücks

ein Bestandshaus mit zwei Wohneinheiten. Das geplante EFH wird für den südlichen Teil des Flurstücks geplant.

Zusätzlich wird ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung

- Bauraum
- Dachneigung 45° bis 50°
- Kniestockhöhe höchstens 60 cm

beantragt.

Das geplante EFH befindet sich im festgesetzten Bauraum, dieser wird aber in westlicher Richtung um ca. 50 cm und in südlicher Richtung um ca. 35 cm überschritten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Flurnr. 345 und 346“ (Juni 1957) haben bereits mehrere Gebäude den festgesetzten Bauraum überschritten und eine abweichende DN (z.B. Schillerstr. 10, Überschreitung Bauraum und DN 23 Grad und Schillerstr. 9a Überschreitung Bauraum und DN 32 Grad). Die Dachneigung wird mit 17° und die Kniestockhöhe mit 3,10 m geplant. Begründet werden die Anträge auf Befreiung, da diese städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Für das Vorhaben müssen drei Stellplätze errichtet werden. Insgesamt werden sieben Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen, davon sind vier Stellplätze dem Bestandshaus mit zwei Wohneinheiten zugewiesen. Stellplatz Nr. 2 wird vor der Einzelgarage, Stellplatz Nr. 4 wird vor einer der Doppelgaragen geplant. Diese werden der für die jeweilige Wohneinheit genutzt (Bestandshaus und Neubau). Die Stellplätze 1 und 2 sowie Stellplatz 4 und 5 müssen jeweils einer Wohneinheit zugewiesen werden, da nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung §3 (9) der Vorplatz vor Garagen als Stellplatz nachgewiesen werden kann, wenn er derselben Wohneinheit zugeordnet ist.

Die Abstandsflächen müssen von der Unteren Bauaufsichtsbehörde geprüft werden. Dazu hat die Verwaltung einen Gesprächstermin im Landratsamt, sollte hier das Thema Abstandsflächen nicht abschließend geklärt werden, muss der TOP auf die nächste Sitzung des Gemeinderats oder Haupt- und Bauausschuss verschoben werden.

TOP 05 <u>Einfriedungen im Bereich Schillerstraße/Lessingstraße/Jahnstraße;</u> <u>Bestandsaufnahme</u>

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und veranschaulicht anhand von Plänen und Fotografien:

Aufgrund eines Antrags auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung einer Sicht- und Schallschutzwand, an Teilstücken der Straßenseiten von Flurnr. 345/4, über eine Länge von ca. 15,60 m (abwechselnd Gabionen 6 x 1,10 m breit und Holzlatten waagrecht 5 x 1,80 m breit) und einer Höhe ab Straße von 2,00 m (Höhe Sichtschutz 1,65 m), wurde zur Entscheidungsfindung eine Bestandsaufnahme für Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Flurnr. 345 und 346“ und Nr. 17 „Anzing Südost“ vorgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Flurnr. 345 und 346“, Lt. Festsetzung im Bebauungsplan gilt für sämtliche Einfriedungen an den Straßenseiten eine Höhe von 1,20 m, auf Holzstaketenzäune.

Eine Befreiung für Einfriedungen in dieser Höhe wurde für diesen Geltungsbereich noch nicht erteilt, somit würde bei einer Erteilung ein Bezugsfall geschaffen werden.

Zur Entscheidungsfindung, ob dem Antrag auf Befreiung zugestimmt werden kann, wurde eine Bestandsaufnahme der Einfriedungen im Geltungsbereich Beb.plan „Flurnr. 345 und 346“ und Bebauungsplan Nr. 17 „Anzing Südost“ mit Änderungen vorgenommen. Folgende Einfriedungen entsprechen nicht den Festsetzungen:

Straße	Bestehende Einfriedung	Festsetzung lt. B-Plan
Schillerstr. 3	Tor Zufahrt und Zugang jeweils mit 1,53 m Höhe	B-Plan „Flurnr. 345 und 346“: max. 1,20 m Höhe, Holz
Schillerstr. 18	Sichtschutzzäun hinter Einfriedung mit ca. 2,00 m Höhe	B-Plan Nr. 17 „Anzing Südost“: „Zulässig sind im neuen Baugebiet nur Maschendrahtzäune mit graugrün gestrichenen Stahlrohren oder T-Eisen aus Stützen, Keine Festsetzung Höhe der Einfriedung, gilt Einfriedungssatzung
Lessingstr. 7	Tor Zufahrt mit 1,57 m Höhe	Beb.plan Nr. 17 „Anzing Südost (s.o.), gilt Einfriedungssatzung
Lessingstr. 46	Einfriedung mit 1,35 m Höhe	B-Plan Nr. 17 „Anzing Südost“ (s.o.), gilt Einfriedungssatzung
Jahnstr. 1/3	Tor Zufahrt mit Höhe ca. 2,00 m	Kein Bebauungsplan, gilt Einfriedungssatzung

Hingewiesen wird auch auf einige bestehende lebenden Einfriedungen (Hecken, Sträucher und Bäume), die in den Geltungsbereich des Beb.plan „Flurnr. 345 und 346“ und Nr. 17 „Anzing Südost“ mit einer Höhe über 1,80 m bestehen. Dies ist auch in der Schillerstraße 1 (gegenüber des Antragssteller von Schillerstr. 2) der Fall, die lebende Einfriedung hat ebenfalls eine Höhe ab Straße von ca. 1,90 m.

Für eine Befreiung für Schallschutzwand und Sichtschutzwände wird die Richtlinie für Befreiungen von Einfriedungsregelungen in baurechtlichen Satzungen (Bebauungspläne) herangezogen. Durch die Lage des Grundstücks und der verkehrlichen Frequentierung kann nach Ermessen eine hohe Schutzbedürftigkeit sowie den Auswirkungen auf das Ortsbild kann einer Sichtschutzwand mit maximaler Höhe von 1,80 m zugestimmt werden. Eine straßenseitige Bepflanzung mit Rankgewächsen (z. B. Wilder Wein, Efeu) ist erforderlich. Bei Verwendung von Holz kann auf eine Eingrünung verzichtet werden.

Diskussion und Wortmeldungen:

Auch die Vorsitzende tut sich schwer, hier eine einheitliche Linie zu finden. Sie will eine wie auch immer geartete „Linie“ aber auch nicht vorgeben und zur Abstimmung stellen. Aus diesem Grund gibt sie diesen Vortrag wieder zurück in die Fraktionen und bittet diese, eigene Ideen zu entwickeln und einfließen zu lassen. Gerne per Mail an die Vorsitzende oder die Verwaltung.

Aufgrund der politischen Tragweite wird über den gemeinsam erarbeiteten Vorschlag im Gemeinderat abgestimmt.

TOP 06 Markt Markt Schwaben; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange "Bebauungsplan Nr. 93 für das Gebiet "nördlich der Lilienthalstraße und des Adalbert-Stifter-Wegs"

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Dieser hält Sachvortrag und illustriert mit dem Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 des Marktes Markt Schwaben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit bis 29.11.2022 eine Stellungnahme zur Planung des Marktes Markt Schwaben zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 für das Gebiet „nördlich der Lilienthalstraße und des Adalbert-Stifter-Wegs“ abzugeben.

Der Beratung und Beschlussfassung lag ein Antrag des staatlichen Bauamts München 1 vom 15.06.2022 für den Neubau eines Rechenzentrums des Freistaates Bayern zugrunde. Mit dem Bebauungsplan werden im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Rechenzentrum sowie einer Fläche für ein Rückhaltebecken
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung mit einer max. Grundfläche von 11.000 m², max. Geschossfläche 43.000 m² und max. Wandhöhe von 30,00 m
- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung zur Dachgestaltung und zum Stellplatzschlüssel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das in der Gemarkung Markt Schwaben liegende Grundstück Fl.Nr. 1063.

Durch das spezifische Nutzungskonzept für das Rechenzentrum findet kein Besucher- bzw. Parteiverkehr statt. Das Plangebiet ist über Lilienthalstraße und den Adalbert-Stifter-Weg erschlossen. Eine nachhaltige Intensivierung der Verkehrsbewegungen ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung nicht zu erwarten (kein Parteiverkehr, wenig Lieferverkehr, beschränkte Anzahl an Mitarbeitern).

Beschluss:

Die Gemeinde Anzing hat keine Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 des Marktes Markt Schwaben für das Gebiet „nördlich der Lilienthalstraße und des Adalbert-Stifter-Wegs“.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 07 Erweiterung Friedhof Anzing - Ausführungsplan und Kostenschätzung

Sachvortrag:

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

Für die Errichtung neuer Urnenbestattungsfelder liegt ein überarbeiteter Ausführungsplan des Landschaftsarchitekten Bauer aus Wörth vor. Die Grundzüge der Planung sind unverändert, es hat jedoch kleinere Änderungen bei der Grabeinfassung und bei der Gestaltung der Namenstafeln gegeben. Zunächst war keine Grabeinfassung vorgesehen, Herr Bauer rät jedoch aus Gründen der Pflege dazu, eine Grabeinfassung in Form eines Flachstahlrahmen in die Planung mit aufzunehmen. Dadurch entstehen saubere Kanten und die Bepflanzung der Gräber verwächst nicht mit der angrenzenden Wiese. Für die Bepflanzungen der einzelnen Grabfelder wurde eine ausführliche Liste mit einer Pflanzenauswahl angefertigt.

Die Namenstafeln sollen 30x30 cm groß werden und mit einem Erdspeer im Boden befestigt werden.

Zusätzlich zu den überarbeiteten Plänen, liegt auch die Kostenschätzung vor. Die Gesamtkosten mit Baustelleneinrichtung und auch der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für zwei Jahre belaufen sich somit auf 89.273,80 € brutto.

Diskussion und Wortmeldungen:

Auf Nachfrage erläutert Verw.-Fachwirt Johannes Finauer noch einmal die Einzelheiten bezgl. Masse und Material der Grabeinfassung und den Umfang der Pflege. Auch soll die Aussegnungshalle lt. der Vorsitzenden optisch aufgehübscht und durch ein neues Lichtkonzept besser in Szene gesetzt werden.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss ist mit der aktuellen Planung einverstanden und stimmt den Änderungen zu.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 08 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Sachvortrag:

Die Vorsitzende macht auf die kommenden Termine aufmerksam:

- 23.11. – hybride Bürgerversammlung
- 06.12. – Gemeinderat
- 29.12. – Haupt- und Bauausschuss

Einem GR-Mitglied ist aufgefallen, dass bei der Google-Suche unser Wertstoffhof am Montag immer noch (Winterzeit!) geöffnet hat. Dieses wird geändert.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:52 Uhr