

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

Niederschrift Öffentlich

**der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses
vom Dienstag, 21. März 2023
im Sitzungssaal des Rathauses**

Sitzungsnummer HuBA/2023/001

Beginn des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:02 Uhr

Tagesordnung öffentlicher Teil

- 01 Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 20.12.2022
- 02 XXXLutz Erweiterung des Lagers - Erweiterung; zusätzliche Unterkellerung
- 03 Gewerbepark 7; Aufstockung des bestehenden Lagergebäudes
- 04 Gewerbepark (Flur-Nrn. 667/18, 667/19, 667/20), Neubau eines Hotels
- 05 Froschkern 3; Errichtung einer Dachgaube
- 06 Frühlingstr. 21; Antrag auf Befreiung für den Neubau einer Doppelgarage
- 07 Jahnstr. 18; Dacherneuerung eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes
- 08 Kath. Pfarrkirchstiftung Mariä Geburt Anzing, Erdinger Str. 3; Antrag zur Erneuerung der Heizung, Sanierung Dachstuhl und Außenrenovierung
- 08 A Pfarrstadel, Erdinger Str. 11; Antrag auf Sanierung des westlichen Giebelbinders und Erneuerung der westlichen Giebelverschalung sowie restauratorische Malschichtsicherung in der Blockstube
- 09 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 20.12.2022

Sachvortrag:

Die Vorsitzende verweist auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 20.12.2022 und bittet um Rückmeldungen.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 20.12.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 02 <u>XXXLutz Erweiterung des Lagers - Erweiterung; zusätzliche Unterkellerung</u>
--

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Dieser hält Sachvortrag und illustriert mit Plänen:

Die Antragsteller haben eine Tektur zur Baugenehmigung vom 23.05.2022 für eine Erweiterung der vorhandenen Genehmigung um die Errichtung eines zusätzlichen Kellergeschosses im bewilligten Zubaubereich eingereicht.

Die Fa. XXXLutz plant den genehmigten Zubau abzuändern und aus ökonomischen und ökologischen Gründen zusätzlich den Großteil des geplanten Zubaus zu unterkellern. Der geplante Keller hat eine Bruttogeschossfläche von ca. 6.180,88 m² (Lagerfläche 5.831 m²) und soll als Lager genutzt werden. Oberirdisch ändert sich nichts, da die geplanten Änderungen unter dem Gelände sind und nicht sichtbar ausgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Laut Baugenehmigung vom 23.05.2022 waren insgesamt 223 Stellplätze (inklusive Bestand) nachzuweisen, davon sollten 11 als barrierefrei Stellplätze errichtet werden.

In unserem Beschlussauszug vom 22.03.2022 wurde einer Abweichung für 11 statt 21 barrierefreien Stellplätze innerhalb der insgesamt 212 herzustellenden Stellplätze zugestimmt. Im eingereichten Tekturplan werden nun, wie in der Baugenehmigung vom 23.05.2022 gefordert, 223 Stellplätze (davon 11 barrierefrei) nachgewiesen.

Mit der Tektur sind gemäß Stellplatzsatzung bei Berechnung der Nutzfläche für den Bestand 128 PKW, für den Zubau 178 PKW-Stellplätze und für die Kellererweiterung 73 Stellplätze erforderlich, in Summe also 379 Stellplätze. Vorhanden bzw. geplant sind jedoch 223 PKW-Stellplätze, somit entsteht eine Differenz von 156 Stellplätzen.

Daher soll im Einklang des §3 Abs. (7) der gemeindlichen Stellplatzsatzung der Stellplatzbedarf in der nach der Maßgeblichen Zahl der durchschnittlichen Besucher bzw. Beschäftigten berechnet werden.

In Übereinstimmung mit dem Gutachten ergeben sich folgende Betrachtungen und Anforderungen an den Stellplatzbedarf:

Montag bis Freitag

Durch die Erweiterung des Kellers kommen 20 Mitarbeiter hinzu, bei einer gleichzeitigen Anwesenheit von 10 Mitarbeitern. Selbst bei gleichzeitiger Anwesenheit wären somit max. 218 PKW-Stellplätze von 223 PKW-Stellplätzen belegt und eine Reserve von 5 PKW-Stellplätzen vorhanden.

Samstag

Durch die Erweiterung des Kellers kommen 20 Kundenfahrzeuge bzw. 40 PKW-Fahrzeugbewegungen hinzu, somit in Summe 195 Fahrzeuge pro Tag. An Samstagen werden die meisten Kunden nicht bestellte Waren abholen, sondern der Großteil Waren, die kurz davor im Möbelhaus gekauft wurden. Aus den Frequenzzahlen der Möbelhäuser wissen wir, dass zwischen 13.30 und 14.30 Uhr die frequenzstärkste Zeit mit 22% der Tageskunden ist. Somit werden zeitlich versetzt pro Stunde ca. 43 PKW's eintreffen mit einer Verweildauer von 0,5 Stunden. Selbst bei einem konservativen Ansatz, dass 55 Kunden gleichzeitig in einer Stunde kommen, wären inklusive Mitarbeiter nur 100 Kfz-Stellplätze erforderlich bei vorhandenen 223 PKW-Stellplätzen.

Im konkreten Fall werden am Standort insgesamt 240 Personen beschäftigt sein, wobei von diesen max. 190 Beschäftigte tatsächlich täglich von Montag bis Freitag und 45 Beschäftigte samstags anwesend sein werden.

Für die Kunden werden Montag bis Freitag (mit Terminvergabe) 20 Stellplätze, samstags max. 55 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 mit der Tektur folgender Stellplatzbedarf ergeben:

Montag bis Freitag*	Beantragte Stellplätze	Samstag*	Beantragte Stellplätze
Pension, Hotel mit 8 Zimmern (pro Zimmer ein Stellplatz)	8	Pension, Hotel mit 8 Zimmern (pro Zimmer ein Stellplatz)	8
Mo – Fr. Beschäftigte tatsächlich anwesend	190	Samstag Beschäftigte tatsächlich anwesend	45
Mo – Fr Besucher pro Std. max.	20	Samstag Besucher pro Stunde max.	55
Mo – Fr gesamt anwesende PKW pro Stunde	218	Samstag gesamt anwesende PKW pro Stunde	103

*Es wird von einer tatsächlichen Verweildauer von ca. 30 Minuten pro PKW ausgegangen. In dieser Aufstellung wird aber mit einer Verweildauer von einer Stunde gerechnet.

Der in der GR-Sitzung vom 22.03.2022 genehmigte Stellplatzbedarf hat sich wie folgt errechnet:

Montag bis Freitag*	Beantragte Stellplätze	Samstag*	Beantragte Stellplätze
Pension, Hotel mit 8 Zimmern (pro Zimmer ein Stellplatz)	8	Pension, Hotel mit 8 Zimmern (pro Zimmer ein Stellplatz)	8
Mo – Fr. Beschäftigte tatsächlich anwesend	180	Samstag Beschäftigte tatsächlich anwesend	45

Mo – Fr Besucher pro Std. max.	20	Samstag Besucher pro Stunde max.	50
Mo – Fr gesamt anwesende PKW pro Stunde	208	Samstag gesamt anwesende PKW pro Stunde	103

*Es wird von einer tatsächlichen Verweildauer von ca. 30 Minuten pro PKW ausgegangen. In dieser Aufstellung wird aber mit einer Verweildauer von einer Stunde gerechnet.

Es bleibt weiterhin bei der zusätzlichen Verpflichtung der Firma XXXLutz, bei höheren Besucherzahlen als erwartet sowie bei einem höheren Bedarf an barrierefreien Stellplätzen, die Zahl der Stellplätze an den Mehrbedarf anzugleichen. Die Gemeinde hat ebenfalls das Angebot der Fa. XXXLutz angenommen, jederzeit Auskunft über die im EDV-System tatsächlich erfassten Kundenabholungen zu erhalten. Ebenso werden die durch ein Gutachten erbrachten Verkehrszahlen durch die Fa. XXXLutz jährlich überprüft und der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

1. Beschlussvorschlag für den Gemeinderat:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Erschließung ist gesichert.

Die Fa. XXXLutz verpflichtet sich, bei höheren Besucherzahlen als erwartet sowie bei einem höheren Bedarf an barrierefreien Stellplätzen, die Zahl der Stellplätze an den Mehrbedarf anzugleichen. Die Gemeinde nimmt das Angebot der Fa. XXXLutz (siehe Abweichungsantrag vom 15.12.2021), jederzeit Auskunft über die im EDV-System tatsächlich erfassten Kundenabholungen zu erteilen, gerne an. Ebenso werden die durch ein Gutachten erbrachten Verkehrszahlen durch die Fa. XXXLutz jährlich überprüft und der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

2. Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde sieht es gerne, wenn eine Photovoltaikanlage auf den Dächern errichtet würde. (Interner Hinweis: Thema für das Arbeitsgespräch mit unserem Verwaltungsrechtler!)

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 03 Gewerbepark 7; Aufstockung des bestehenden Lagergebäudes

Sachvortrag:

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und erläutert das Update bzw. die Aktualisierung des bisherigen Antrags:

Der Antragsteller plant die Aufstockung des bestehenden Lagergebäudes auf Flurnr. 667. Dadurch entsteht eine gewerbliche Nutzfläche von ca. 1.087,47 m². Es werden zwei Wohnungen mit ca. 98 m², 12 Pensionszimmer (in der Planung als Monteurszimmer gekennzeichnet) und 4 Büroeinheiten mit Besprechungszimmer und Teeküchen geplant. Es werden für das Vorhaben 33 Stellplätze auf Flurnr. 667 und 667/17 nachgewiesen. Für den Bestand werden 39 Stellplätze nachgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing – Nord“. Hier ist die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Gewerbegebiet ist max. 1 Vollgeschoss zulässig, 2 Vollgeschosse nur dann, wenn es sich um einen zusammengehörenden Betrieb handelt. Hier liegt eine Bestätigung der Fa. Haberthaler vor.

Es müssen 33 zusätzliche Stellplätze für die Aufstockung des Lagers nachgewiesen werden. Insgesamt sind somit 72 Stellplätze für Bestand und Vorhaben nachzuweisen.

Nachzuweisende Stellplätze für Pension	
Lagerfläche 251,6m ² /80m ²	3 Stellplätze
Bürofläche 333,56 m ² /25m ²	13 Stellplätze
2 Whg. mit je 98 m ² / unter 110 m ² 2 Stellplätze	4 Stellplätze
12 Pensionszimmer/pro Zimmer 1 Stellplatz zzgl. 10% Stpl. Bedarf für Personal Pension, davon für Besucher 10%	13 Stellplätze
Gesamt	33 Stellplätze

Im neuen Stellplatznachweis werden 33 Stellplätze nachgewiesen, für den Bestand sind es 39 (in der TG = 27 Stellplätze, oberirdisch 45 Stellplätze).

Ein Nachweis über die dingliche Sicherung der Stellplätze auf Flurnr. 667/17 liegt vor.

Es wird ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung Nr. 3.1 GRZ und Nr. 7.3/7.5 Festsetzung zu Grünflächen des Bebauungsplans Nr. 29 6. Änderung gestellt.

Aus betrieblichen Gründen des örtlichen Installationsbetriebs ist die Herstellung der Umfahrung zu An- bzw. Ablieferzwecken beim Lagergebäude zwingend erforderlich, da der Warenfluss eine Be- und Entladung der Kfz aus Funktionsgründen im Einbahnverkehr um das Gebäude herum erfordert. Beim gegenständlichen Grundstück 667 mit Lagergebäude und Aufstockung sowie Flurnr. 667/17 mit bestehenden Ausstellungsgebäude handelt es sich um einen gemeinsamen Betrieb der Fa. Haberthaler mit einheitlicher Erschließung. Aus diesem Grunde wird beantragt, die festgesetzte GRZ von 0,80 mit 0,93 zu überschreiten und von der Festsetzung für Grünflächen im südlichen Bereich angrenzend an die gemeindlichen Grünflächen Flur-Nrn. 668 und 669/6 zu befreien. Geplant ist hier die Errichtung von Stellplätzen und die Gebäudeumfahrung. Den Befreiungen kann mit der Ausbildung des Flachdachs als Gründach zugestimmt werden.

Für die Betriebsleiter- und Hausmeisterwohnung wurde ein Antrag auf Ausnahme gem. BauNVO § 8 Abs. 3 gestellt. Bei einer Gesamtfläche BGF von 2.977 m² beträgt die Fläche beider Wohnungen zusammen 195,7 m², somit haben die Wohnungen einen 6,57%igen Anteil an der Gesamtfläche und sind als untergeordnet anzusehen. Begründet wird die Erfordernis der Wohnung für den Hausmeister durch die Aufsicht der Pension. Die Erfordernis der Wohnung für den Betriebsleiter begründet sich in der ständigen Organisation, Überwachung und arbeitstägliche Abstimmung und Zusammenarbeit/Einteilung der angestellten Facharbeiter mit den projektweise tätigen Handwerksmonteuren.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass für die bereits genehmigte und errichtete Firmenzentrale im Freistellungsverfahren mit Showroom auf Flurnr. 667/17 eine Notdienstwohnung und eine Betriebsleiterwohnung besteht. Die Begründung für Notwendigkeit für einer weitere Betriebsleiterwohnungen reicht hier nicht aus, hier soll eine genauere Begründung für die Notwendigkeit eines weiteren Betriebsleiter vor Ort geklärt werden.

Telefonisch wurde begründet, dass der zusätzliche Betriebsleiter benötigt wird, da es sich um zwei verschiedene Betriebsteile handelt. Die Aufgabe des Betriebsleiters vor Ort, ist die Koordination und Einweisung der Monteure. Diese werden mit einem Shuttle zu den jeweiligen Arbeitsstellen gefahren bzw. abgeholt. Diese Begründung wird schriftlich nachgereicht, da diese auch Bestandteil der Genehmigung sein muss.

Ein Nachweis für die Festsetzung 8.2 des Bebauungsplans für eine Bauschalldämmmasse für Büro und schutzbedürftige Räume liegt vor.

Betrifft das Landratsamt: Abweichungsanträge bzgl. der Abstandsfläche und Abweichung zur Ausführung der Brandschutzwand:

Durch die Grundstücksteilung der Flurnr. 667 und 667/17 werden Abstandsflächen überschritten. Die Überschreitung der Abstandsfläche durch die Aufstockung des Lagergebäudes auf den gemeinsamen Zufahrtbereich mit der angrenzenden Flurnr. 667/17 wird beantragt. Dieser Überschreitung wird seitens des Grundstückseigentümers von Flurnr. 667/17 zugestimmt. Zudem überlappen sich die Abstandsflächen von Flurnr. 667 und 667/17 mit einer Fläche von 1,80 m². Die Abstandsflächenüberlappung entspricht der des Bestandes und ändert sich durch das Bauvorhaben nicht.

In einem Teilbereich von ca. 1,20 m Breite wird zwischen dem erdgeschossigen Bestand des Verteilerlagers des Lagergebäudes und dem Ausstellungsgebäude der Mindestabstand von 5 m um 0,8 m unterschritten. Die tragenden Bauteile beider bestehenden Gebäude (hier Wände, Stützen und Decken) sind im Bestand in feuerbeständiger Bauweise EI90 mit Widerstandsfähigkeit gegen mechanische Beanspruchung aufgrund Stahlbetonbauweise ausgeführt und erfüllen diesbezüglich die Anforderungen der Bauart Brandwand.

Diskussion und Wortmeldungen:

Da einige Grünflächen wegfallen, wird das Dach begrünt. Eine endgültige Entscheidung kann heute aufgrund der fehlenden schriftlichen Begründung noch nicht gefasst werden.

Aufgrund einer Frage eines GR-Mitglieds Reinhard direkt an den im Publikum sitzenden Herrn Theo Haberthaler muss die Sitzung kurz für die Antwort unterbrochen werden. Nach dessen Ausführungen zu der Verweildauer von externen Kräften in den Pensionszimmern wird die Sitzung weitergeführt.

TOP 04 Gewerbepark (Flur-Nrn. 667/18, 667/19, 667/20), Neubau eines Hotels

Sachvortrag:

Die Vorsitzende und Verw.-Fachwirt Johannes Finauer halten Sachvortrag und illustrieren mit (Lage-)Plänen:

Die Eigentümer beantragen den Neubau eines Hotels auf Fl.Nrn. 667/18, 667/19 und 667/20. Das Hotel (KG, EG, OG, DG) wird mit 14 Zimmern (28 Betten) und einer von der Lounge für die Hotelgäste zugängigen Küche sowie einer Betriebsleiterwohnung (3-Zimmer-Whg. mit 69,50 m² Wohnfläche) geplant. Auf dem Baugrundstück werden 17 Stellplätze errichtet, einer davon als barrierefreier Stellplatz.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet nördlich von Anzing“. Laut der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für das Vorhaben 17 Stellplätze, davon ein barrierefreier Stellplatz, zu errichten, diese werden nachgewiesen. Der Stellplatz W2 wird als Frontalparker (2,50m x 5,00m) geplant, dieser ist nur über den Stellplatz W1 anfahrbar. Diese zwei Stellplätze werden für die Betriebsleiterwohnung nachgewiesen. Dazu wird ein Antrag auf Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung gestellt. Dieser wird wie folgt begründet:

Es handelt sich um einen Haushalt (Betriebsleiterwhg.), bei dem der zweite Stellplatz in der tägl. Praxis kaum benötigt wird, da aufgrund der nicht immer voll ausgelasteten Hotelnutzung ebenfalls die Besucherparkplätze mitgenutzt werden können.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden beantragt:

1. Maß der baulichen Nutzung, höchstens 2 Vollgeschosse, es werden 3 Vollgeschosse geplant

Durch die Errichtung des Gebäudes unter Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegeben Grundfläche, Wandhöhe und Firsthöhe, sowie der Dachneigung entsteht im Dachgeschoss ein Vollgeschoss.

Begründung:

Das dritte Vollgeschoss wirkt sich nicht auf die im Bebauungsplan vorgegebenen Kennwerte des Baukörpers in Bezug auf Wand-, Firsthöhe sowie Dachneigung aus. Weder Belichtung noch Belüftung sind beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da die festgesetzte Grundfläche, Wand-, Firsthöhe sowie Dachneigung eingehalten sind, kann die Befreiung erteilt werden.

2. Überschreitung der Baugrenze durch Terrasse

Begründung:

Die geplante Terrasse (8,00m x 3,00m) überschreitet die östliche Baugrenze. Die Terrasse überschreitet die Baugrenze um 2,75m über die Länge von 8,00m. Die Errichtung der Terrasse betrifft weder nachbarliche noch öffentliche Interessen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Antrag kann zugestimmt werden da es sich um eine vergleichsweise geringfügige Überschreitung durch eine geländegleiche Terrasse handelt. GRZ und GRZ II sind eingehalten.

3. Errichtung eines Müllhäuschens im Bereich von Flächen mit Pflanzbindung

Begründung:

Das geplante Müllhäuschen (2,20m x 3,00m) liegt im Bereich von Flächen mit Pflanzbindung nach Festsetzung des Bebauungsplans. Aufgrund beengter Platzverhältnisse und der Zugänglichkeit durch die Müllabfuhr wurde dieser Ort für die Mülltonnen gewählt. Das Müllhäuschen wird entsprechend reduziert gestaltet und umliegend gemäß dem Bebauungsplan begrünt. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Bäume werden erstellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich um eine vergleichsweise geringe Fläche (2,2 x 3,0 m²). Die im B-Plan vorgesehenen Bäume werden gepflanzt, die vorgesehene Begrünung wird rund um die Nebenanlage angelegt. Der Befreiung kann zugestimmt werden.

4. Errichtung von Stellplätzen im Bereich von Flächen mit Pflanzbindung

Begründung:

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse und den für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze bleibt für die Anordnung der vollständigen Zahl der Stellplätze

nur der straßenzugewandte Bereich im Norden des Baugrundstücks. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Bäume werden erstellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fl.Nr. 667/18 ist durch die im B-Plan festgelegte Zuwegung zu Fl.Nr. 667/21 quasi nicht nutzbar, obwohl Gewerbefläche und die Anordnung von Stellplätzen für 667/20 ist dadurch erschwert. GRZ II (Verhältnis bebaute/unbebaute Fläche) bleibt eingehalten. Die erforderlichen Bäume werden gepflanzt.

5. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig

Begründung:

Die geplante Dachneigung mit 28° wurde so gewählt, dass die im Bebauungsplan festgelegte max. Firsthöhe, wie auch Wandhöhe, eingehalten werden kann und gleichzeitig ein Kniestock geplant wird, der eine ansprechende Nutzung des Dachgeschosses zulässt. Die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Dachgeschosses wird erst durch die Dachgauben möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Antrag kann wegen Geringfügigkeit zugestimmt werden.

Eine Betriebsbeschreibung für einen Beherbergungsbetrieb mit Service und Selbstverpflegungsoption wurde vorgelegt und ist im RIS hinterlegt.

Zusätzlich wird noch ein Antrag auf Abweichung von §8 BauNVO zur Errichtung einer Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet gestellt.

Begründung:

Nach §8 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Parameter erfüllt die geplante Betriebsleiterwohnung. Aufgrund des Hotelbetriebs, der auch außerhalb der offiziellen Öffnungszeiten eine Betreuung erfordern kann, ist die Anwesenheit einer verantwortlichen Person für den Betrieb unausweichlich. Öffentliche und nachbarliche Interessen werden durch die Errichtung der Betriebsleiterwohnung nicht berührt.

Das Immissionsschutzgutachten wurde bereits von der Bauherrschaft beantragt und warten auf Ergebnisse. Sobald hier das Gutachten vorliegt wird es an das Landratsamt weitergeleitet. Die Frist hierfür wurde verlängert auf 24.04.2023.

Abweichung zur Stellplatzsatzung

Abweichung von Festsetzung der Stellplatzsatzung Anzing vom 04.08.2022; Anordnung von zwei notwendigen Stellplätzen hintereinander, welche für eine Betriebsleiterwohnung nachgewiesen werden.

Begründung

In Anlehnung an die Stellplatzsatzung §3, Abs. 9 wird die Abweichung von der Stellplatzsatzung beantragt, zwei notwendige Stellplätze für eine Wohneinheit (Stellplätze W1 und W2) hintereinander anzuordnen. Es handelt sich um einen Haushalt (Betriebsleiterwohnung) bei dem der zweite nachzuweisende Stellplatz in der täglichen Praxis kaum benötigt wird, da aufgrund der nicht immer ausgelasteten Hotelnutzung ebenfalls die Besucherstellplätze mitbenutzt werden können. Die Abweichung ist unseres Erachtens nach städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Diskussion und Wortmeldungen:

Auch hier geht es um den Wegfall von einzelnen Grünflächen. Die GRZ liegt bei ca. 0,8.

Beschluss:

Beschlussvorschlag für den Gemeinderat:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die beantragten Befreiungen bzw. Abweichungen werden erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 05 <u>Froschkern 3; Errichtung einer Dachgaube</u>
--

Sachvortrag:

Die Vorsitzende macht gleich zu Beginn ihre ablehnende Haltung deutlich, Verw.-Fachwirt Johannes Finauer erläutert kurz die Historie und die Details anhand von Plänen und Bauzeichnungen:

Der Antragsteller möchte eine 12 Meter breite Schleppgaube auf dem Pensionsgebäude errichten. Dadurch sollen 3 Pensionszimmer um ca. 2,7 qm vergrößert werden. Die Anzahl der Betten soll unberührt bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vorhaben liegt in § 34 BauGB Innenbereich. In der Umgebung sind vereinzelt bereits Dachgauben vorhanden. Diese sind den jeweiligen untergeordnet. Die beantragte Gaube nimmt im Bezug zur Gebäudebreite bzw. Gesamtkubatur keine untergeordnete Rolle ein. Das Einfügekriterium im Sinne des § 34 wird nicht eingehalten. Die Gemeinde wird einen Bebauungsplan weiterverfolgen, hierbei soll die Nachverdichtung geordnet werden. In diesem Zusammenhang soll geprüft werden, ob dem Baugesuch durch entsprechende Festsetzungen entsprochen werden kann. Eine großzügige Auslegung des Einfügekriterium könnte Bezugfälle schaffen, die ggf. dem zukünftige Nachverdichtungswillen der Gemeinde widersprechen könnten.

Diskussion und Wortmeldungen:

Auch zwei weitere GR-Mitglieder erinnern an den in Zukunft geplanten Bebauungsplan und sind sich einig, dass in diesem landwirtschaftlich geprägten Ortsteil eine solche Gaube abzulehnen ist.

Trotzdem muss konstatiert werden, dass die Gaube schon eingebaut ist. Verw.-Fachwirt Johannes Finauer teilt mit, dass das LRA auf Nachfrage eine andere Rechtsauffassung vertritt und diesen Zustand entweder dulden wird oder das (fehlende) gemeindliche Einvernehmen ersetzen wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 06 Frühlingstr. 21; Antrag auf Befreiung für den Neubau einer Doppelgarage

Sachvortrag:

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag:

Die Eigentümer planen die Errichtung einer Doppelgarage auf ihrem Grundstück auf Flurnr. 784/43. Für die Errichtung wird ein Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes zum Baugebiet Anzing West vom April 1958 bzw. der Tektur vom 23.05.1960 und des dort festgesetzten Bauraums beantragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Errichtung der Doppelgarage ist mit einer Größe von 7,00 m x 7,00 m nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b verfahrensfrei. Somit wird kein Bauantrag benötigt.

Da sich das Vorhaben außerhalb des festgesetzten Bauraums befindet, wird ein Antrag auf isolierte Befreiung gestellt. Begründet wird der Antrag wie folgt:

Durch die Teilung des Grundstücks ist die im Bebauungsplan vorgegebene Lage der Garage unmöglich durchzuführen. Die Bauherren wünschen eine Doppelgarage, daher ist die am 28.3.2008 genehmigte Einzelgarage keine Option. An der Ostseite des Wohnhauses befinden sich Fenster und die Regenwasserentwässerung in Form von Sickerschächten zwingen zu der Lage der Doppelgarage, wie geplant. Aus diesem Grunde muss die Garage von der Hauswand abgerückt und an die Grundstücksgrenze geschoben werden. In der Frühlingstraße gibt es bereits einige Beispiele - innerhalb des Bebauungsplangebietes-, bei denen Garagen die Bebauungsgrenze nicht eingehalten haben.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden,

1. wenn die Grundsätze der Planung nicht berührt werden und
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

In der Tat entsteht kein Nachteil oder Behinderung für den Verkehr, für die Sicherheit von Fußgängern oder eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange. Da in dieser Straße die Eingrünung der Grundstücksgrenzen gewährleistet ist, stellt eine Garagenwand, im Wechsel mit Begrünung, keinerlei Beeinträchtigung dar.

Beschluss:

Der Antrag auf isolierte Befreiung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 07 <u>Jahnstr. 18; Dacherneuerung eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes</u>

Sachvortrag:

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und illustriert mit (Lage-)Plänen: Der Antragsteller plant eine Aufstockung und Dacherneuerung eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes. Das Vorhaben befindet sich in der Jahnstraße 18 auf Flurnummer 92.

Das Dach wird im Vergleich zum Bestand um 2,18 m angehoben. Die neue Wandhöhe beläuft sich somit auf 5,68 m und die neue Firsthöhe auf 8,37 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, sondern im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Auf den Flurnummern 98 (Münchener Str. 1) und 74 (Högerstr. 21) befinden sich Gebäude mit etwas weniger Grundfläche aber dafür mit deutlich höheren Wand- und Firsthöhen. Das Einfügen ist aus unserer Sicht gegeben.

Diskussion und Wortmeldungen:

Auf Nachfrage, was die betroffenen Nachbarn im Westen zu der Erhöhung sagen, sieht es wohl eher so aus, dass diese froh sind, dass endlich die Nutzung als Bullenstall vorbei ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 08 **Kath. Pfarrkirchstiftung Mariä Geburt Anzing, Erdinger Str. 3; Antrag zur Erneuerung der Heizung, Sanierung Dachstuhl und Außenrenovierung**

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag.

Für die Errichtung einer Holzplattform zur Aufstellung der Lüftungsanlage inkl. Holzgeländer im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Geburt (Grabungserlaubnis) wird ein Antrag auf Maßnahmen am und in Baudenkmälern gestellt.

Die Gemeinde Anzing wurde um (kurzfristige) Stellungnahme gebeten. Dem Antrag wurde durch die 1. Bürgermeisterin am 09.03.2023 zugestimmt.

TOP 08 **Pfarrstadel, Erdinger Str. 11; Antrag auf Sanierung des westlichen Giebelbinders und Erneuerung der westlichen Giebelverschalung sowie restauratorische Malschichtsicherung in der Blockstube**

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag.

Für die Sanierung des westlichen Giebelbinders und Erneuerung der westlichen Giebelverschalung sowie restauratorische Malschichtsicherung in der Blockstube im Pfarrstadel in der Erdinger Str. 11 wird ein Antrag auf Maßnahmen am und in Baudenkmälern gestellt.

Die Gemeinde Anzing wurde um (kurzfristige) Stellungnahme gebeten. Dem Antrag wurde durch die 1. Bürgermeisterin am 16.03.2023 zugestimmt.

TOP 09 **Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben**

Sachvortrag:

Ein GR-Mitglied fragt noch einmal nach der (schmalen) Einfahrt beim ehemaligen Raiffeisenbank-Gebäude Richtung Eichenweg. Hier soll lt. Raiffeisenbank die Einfahrt verbreitert bzw. der Zaun gekürzt werden.

Die Vorsitzende berichtet von den Verkehrsänderungen am Amselweg und den unterschiedlichen Reaktionen darauf.

Ein anderes GR-Mitglied erinnert noch einmal an das derzeit wieder akut angestiegene Müllproblem östlich des LIDL-Markts und fragt nach Lösungen. Hier muss mit LIDL weiter nach einer Lösung gesucht werden, indes die Möglichkeiten sind, wie bekannt, begrenzt.

Die Vorsitzende erinnert noch einmal an den RAMA DAMA am 22.04.2023 und bittet um rege Beteiligung!

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:49 Uhr