

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

Niederschrift Öffentlich

**der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses
vom Dienstag, 18. April 2023
im Sitzungssaal des Rathauses**

Sitzungsnummer HuBA/2023/002

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 21.03.2023
- 02 Froschkern 3; Errichtung einer Überdachung
- 03 Gewerbepark 11; Neubau eines Wohngebäudes (18 WE) mit Entwicklungslabor für E-Mobilität sowie einer Tiefgarage und Ladesäulen
- 04 Hirnerstraße; Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport
- 05 Högerstr. 36; Bauvoranfrage für den Neubau von drei Einfamilienwohnhäusern
- 06 Blumenstraße 12; Bauvoranfrage für die Errichtung eines Dreispänners
- 07 Holzfeldweg 1; Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses - Familiengerechte Erweiterung der Wohnung im ersten Obergeschoss durch Dachausbau
- 08 Errichtung von Dachgauben; Grundsätzliche Festlegungen für Befreiungen bzw. Einfügungskriterien bzw. Erlass einer Gaubensatzung; Erläuterung von aktuellen Anträgen
- 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 21.03.2023

Sachvortrag:

Die Vorsitzende verweist auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 21.03.2023 und bittet um Rückmeldungen.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 21.03.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 02 Froschkern 3; Errichtung einer Überdachung

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Dieser hält Sachvortrag, rekapituliert die (umfangreiche) Historie und illustriert mit Plänen:

Nach einer Ortseinsicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde wegen nicht genehmigter Bautätigkeiten beantragt der Eigentümer die Errichtung einer Überdachung auf Flurnr. 2213/1. Ein Teil der Überdachung soll über einen Containerstellplatz für Hackschnitzel mit einer Größe von ca. 9,50 m x 3,25 m x 2,60 m und ein Teil der Überdachung über drei Stellplätzen mit einer Größe von ca. 9,70 m x 3,25 m x 2,60 m entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Es werden Anträge auf Abweichung gestellt, die von der Unteren Bauaufsichtsbehörde geprüft und erteilt werden.

Diskussion und Wortmeldungen:

Das Gremium ist sich einig, dass man die Genehmigungen nicht verhindern kann. Oder, wie es ein Teilnehmer sagt: „Das subjektive Rechtsgefühl unterliegt hier dem objektiven Rechtsgefühl!“

Das LRA würde, sollten das Gremium das gemeindliche Einvernehmen verweigern, diese Zustimmung ersetzen.

Wegen der zusätzlichen Ungereimtheiten hat das LRA weitere Nachforderungen gestellt. Zur Klarstellung sei nochmals gesagt: Dieser jetzt hier und jetzt verhandelte Bauantrag ist das Ergebnis einer Begehung durch das LRA!

Ein GR-Mitglied merkt trotzdem noch an, dass er die Grenzbebauung für sein Dafürhalten eher als nicht ortsüblich für Froschkern sieht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Es wird festgehalten, dass für die jeweils anderen „Bauvorhaben“ immer ein gesonderter Bauantrag zu stellen ist!

Abstimmungsergebnis:

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

| |
|---|
| TOP 03 <u>Gewerbepark 11; Neubau eines Wohngebäudes (18 WE) mit Entwicklungslabor für E-Mobilität sowie einer Tiefgarage und Ladesäulen</u> |
|---|

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Angestellten Martin Pulst. Dieser hält Sachvortrag und wird unterstützt durch Pläne und Grundrisse, die im RIS hinterlegt sind:
Die Antragsteller planen im Gewerbepark 11 den Neubau eines Wohngebäudes (18 Wohneinheiten) mit Entwicklungslabor für Elektromobilität, sowie einer Tiefgarage und Ladesäulen. Das Gebäude wird an der Straßenseite „Gewerbepark“ mit einer max. Breite von 27,20 m, einer Tiefe von ca. 40 m und einem Carport an der Straßenseite mit einer Größe von 24,5 m x 5,00 m geplant. Das Bauvorhaben befindet sich auf den Flurnummern 669/25, 669/26 und 669/27.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 47 "Gewerbegebiet nördlich von Anzing". Die Fläche für Gewerbe beläuft sich 30,89 % (569,13 m²) und Fläche für Wohnen auf 69,11 %.

Es entspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Abweichende Lage des geplanten Carports außerhalb der Baugrenze
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche (zulässige GRZ: 0,6, geplante GRZ: 0,64)

Hierfür müssen noch begründete Befreiungsanträge nachgereicht werden.

Wichtig ist hier ein Nachweis bzw. Beschreibung zur Dachgestaltung (vgl. Ziffer 5.4 des Bebauungsplanes: 75 % der Fläche von Flachdächern sind extensiv zu begrünen).

Insgesamt müssen für das Vorhaben 47 Stellplätze nachgewiesen werden, davon müssen laut gemeindlicher Stellplatzsatzung 4 barrierefrei hergestellt werden. Hiervon sind 38 dem Wohnen zugeordnet, 6 davon sind Besucherstellplätze, dem Gewerbe sind insgesamt 9 Stellplätze zuzuordnen.

Es wurde jedoch ein Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung gestellt, da nur 44 nachgewiesen werden können, somit 3 Stellplätze zu wenig.

Folgende Stellplätze werden nachgewiesen:

| | Anzahl Parkplätze |
|---------------------------|-------------------|
| Stellplätze oberirdisch | 9 |
| Barrierefrei oberirdisch | 3 |
| Stellplätze unterirdisch | 32 |
| Barrierefrei unterirdisch | 0 |
| gesamt | 44 |
| Fehlende Stellplätze | 3 |

Begründet wird der Antrag mit der Ausarbeitung eines umfangreichen Mobilitätskonzepts (im RIS hinterlegt). Demnach wird davon ausgegangen, dass für Wohnen inklusive Besucherparkplätze 25 Stellplätze (Wohnen 18,5 Stellplätze und Besucher 6,4 Stellplätze) ausreichend sind, für das Gewerbe werden nach dem Konzept unverändert 9 Stellplätze benötigt. Die im Mobilitätskonzept beschriebene Besonderheit bzgl. der Stellplätze ergibt sich aus dem Konzept Arbeiten und Wohnen, das heißt, dass die Wohnungen hauptsächlich an Mitarbeiter des Entwicklungslabors vergeben werden. Somit wären laut vorgelegten Mobilitätskonzept 34 Stellplätze insgesamt (3 davon als barrierefrei) ausreichend. Auf dem Grundstück hergestellt werden sollen aber 44 Stellplätze. Von diesen sollen dann 6 Stellplätze für Mobility Sharing zur Verfügung gestellt werden.

Es müssen 41 Fahrradstellplätze errichtet werden, diese werden nachgewiesen. Zwei davon als Stellplätze für Lastenräder.

Die Vorsitzende bittet die Gremiumsmitglieder, das Konzept mit in die Fraktionen zu nehmen und dort zu diskutieren.

TOP 04 Hirnerstraße; Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer, der mit Lageplan und Grundrissen illustriert:

Der Eigentümer beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses (KG + EG + DG) und einer Breite von 9,75m und Länge 13,50 m mit Carport auf seinem Grundstück mit der Flurnr. 33/3 (525 m²). Die Wandhöhe ist mit 4,88 m und die Firsthöhe mit 6,85 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, es fügt sich in die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB ein. Ein Gebäude mit ähnlichen Maßen befindet sich gegenüber auf Flurnr. 37/1.

Es sind drei Stellplätze notwendig, diese werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die Abstandsflächen sind eingehalten.

Es wurde eine gewerbliche Baubeschreibung für das angrenzende Autohaus vorgelegt, um die Lärmeinwirkungen durch Gewerbe auf das Wohnen zu prüfen. Laut Sachgebiet Immissionsschutz bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

Das Problem der Hausnummernvergabe löst die Verwaltung intern.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

| |
|--|
| TOP 05 <u>Högerstr. 36; Bauvoranfrage für den Neubau von drei Einfamilienwohnhäusern</u> |
|--|

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer, der die ersten Pläne vorstellt und ausdrücklich betont, dass es sich um eine lose Bauvoranfrage ohne rechtliche Bindung handelt:

Die Antragsteller beabsichtigen demnächst einen Antrag auf Vorbescheid zu stellen. Auf dem Grundstück Högerstraße 34 ist beabsichtigt, drei Einzelhäuser mit dem Grundmaßen 12 x 10 m zu errichten. Die Wandhöhe soll 6,40 m und die Firsthöhe 9,28 m betragen. Die Dachneigung ist mit 30° angeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein. Die Stellplätze sind nachgewiesen. Seitens der Verwaltung wurde bei einem Vorgespräch angeregt, dass ein Gewerbeanteil berücksichtigt werden soll. Die Antragstellerin beabsichtigt dies allerdings nicht. Es sollen drei Einzelhäuser für ihre Kinder entstehen.

Diskussion und Wortmeldungen:

Das Gremium ist grundsätzlich einverstanden mit dem Vorhaben, ist es doch ein Musterbeispiel für die Nachverdichtung im Innenbereich. Problematisch wird die Garage für das östliche Haus gesehen, die zu nahe an der Straße steht und nicht den städtebaulichen Zielsetzungen („Ortsansicht“) der Sanierungssatzung entspricht. Außerdem könnte es zu erschwerten Rangiervorgängen kommen. Eine Verlegung der Garage an die Westseite des Hauses ist anzustreben.

Beschlussempfehlung:

Mit dem Vorhaben besteht grundsätzliches Einverständnis. Eine rechtsverbindliche Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid zu geben.

Abstimmungsergebnis:

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

| |
|---|
| TOP 06 <u>Blumenstraße 12; Bauvoranfrage für die Errichtung eines Dreispanners</u> |
|---|

Sachvortrag:

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und stellt die Varianten vor:

Die Eigentümer des Grundstücks Blumenstraße 12 stellen eine formlose Bauvoranfrage für die Errichtung eines Dreispanners. Dabei wurden insgesamt 4 Entwürfe als Vorschläge vorgelegt. Die Grundstückgröße mit 1.198 qm ist relativ groß. Deshalb wird seitens der Eigentümer eine Nachverdichtung vorgeschlagen. Die Entwürfe sind im RIS hinterlegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben ist innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 vom 16.07.1958. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan müsste daher geändert werden. Im Bereich des Grundstückes Blumenstraße 9 wurde der Bebauungsplan zur Nachverdichtung ebenfalls schon geändert. Aufgrund der Grundstückgröße wäre eine Nachverdichtung durch einen Dreispänner durchaus denkbar. Die Bebauungsplanänderung könnte durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die Verwaltung würde den Entwurf Nr. 3 mit den versetzten Dreispänner als Planung favorisieren. Der Grundstückschnitt könnte besser ausgenutzt werden und der gesamte Baukörper würde dadurch aufgelockert werden.

Diskussion und Wortmeldungen:

Die aufgelockerte Variante 3 findet allgemein Zuspruch.

Beschluss:

Eine Änderung des Bebauungsplans kann in Aussicht gestellt werden. Als Änderung soll der Entwurf Nr. 3 zum Tragen kommen. Mit dem Bauwerb ist ein städtebaulicher Vertrag mit der Kostenübernahme abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 07 Holzfeldweg 1; Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses -
Familiengerechte Erweiterung der Wohnung im ersten
Obergeschoss durch Dachausbau**

Sachvortrag:

Die Antragsteller planen einen Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses, hierbei soll die Wohnung im ersten Obergeschoss durch einen Dachausbau familiengerecht erweitert werden. Das Vorhaben befindet sich im Holzfeldweg 1 auf Flurnummer 1183/9. Das Vorhaben wurde als Voranfrage in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vorgestellt und die vom Gremium priorisierte Variante (mit Anhebung des Daches um 0,75 m) als Bauantrag eingereicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB und muss sich in die nähere Umgebung einfügen.

Das Dach soll um 0,75 m angehoben werden, damit liegt die neue Wandhöhe auf der Südseite bei 7,13 m und auf der Nordseite bei 7,27 m, die Traufhöhe wird 8,87 m betragen. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Auf Flurnummer 1183/7 in ca. 10 Meter Entfernung befindet sich ein ähnliches Wohnhaus mit ähnlichen Maßen, bei diesem beträgt die Wandhöhe 7 m und die Firsthöhe 9,90 m. Das Vorhaben fügt sich somit ein. Eine Abstandsflächenübernahme liegt vor. Die Gauben ordnen sich mit weniger als 1/3 der Außenwandfläche unter und bleiben bei den Abstandsflächen außer Betracht.

Die Stellplatzfrage ist geklärt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 08 Errichtung von Dachgauben; Grundsätzliche Festlegungen für
Befreiungen bzw. Einfügenskriterien bzw. Erlass einer
Gaubensatzung; Erläuterung von aktuellen Anträgen**

Sachvortrag:

Die Vorsitzende stellt gleich zu Anfang klar, dass sie keine Lust auf eine weitere Satzung für Anzing hat, genauso wie die 2. Bürgermeisterin und der 3. Bürgermeister. Die von Verw.-Fachwirt präsentierte Liste (im RIS hinterlegt) soll als Quelle für Bezugsfälle herhalten.

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer erläutert kurz die derzeit aktuellen konkreten Anfragen. Leider hat das LRA noch nicht auf die Frage „Einfügenskriterien erfüllt?“ geantwortet.

Da allerdings in der nächsten Woche das avisierte Arbeitsgespräch mit unserem Verfahrensrechtler ansteht, wird auch dieses Thema dort behandelt. Danach wird die Verwaltung dieses Thema wieder vorstellen.

Die Vorsitzende betont noch einmal, dass die in früheren Jahren gelebte „Abneigung“ gegen Gauben nicht mehr zeitgemäß sei, zumal diese auch zu mehr (gewünschten) Wohnraum führen.

Ein GR-Mitglied spricht sich dennoch für klare Kriterien aus. Ob diese in einer Satzung verankert werden müssen, lässt er offen.

Ein anderes GR-Mitglied will die Sachverhalte nicht unnötig verkomplizieren, wünscht sich aber zumindest „Leitplanken“ zur Regelung.

Die Fraktionen mögen sich bitte Gedanken machen.

| |
|--|
| TOP 09 <u>Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben</u> |
|--|

Sachvortrag:

Es gibt nichts bekannt zu geben.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:47 Uhr