

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

## **Niederschrift Öffentlich**

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

Sitzungsnummer HuBA/2023/004

**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 23.05.2023
- 02 Bauleitplanung für das Gebiet "ehemalige Schlossanlage, ehemaliges Forstgebäude und Bankgebäude" (zwischen Högerstraße und südlichen Amselweg); Vorstellung des Vorentwurfs
- 03 Erlass einer Klarstellungssatzung für den Ortsteil "Hl. Kreuz";
- 04 Froschkern 3; Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens Az. B-2022-2682 "Errichtung einer Dachgaube"
- 05 Froschkern 3; Neubau von 10 Wohneinheiten mit Tiefgarage
- 06 Jahnstr. 6; Umnutzung einer Wohnung zum Gewerbe
- 07 Schwaigerstr. 5; Neubau einer Dachterrasse über der Bestandsgarage eines Einfamilienhauses
- 08 Högerstr. 10; Antrag auf isolierte Abweichung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Holztores
- 09 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Erste Bürgermeisterin Kathrin Alte begrüßt die anwesenden Gremiumsmitglieder, die anwesenden Bürger/innen und den Vertreter der Presse.

<b>TOP 01</b>	<b><u>Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 23.05.2023</u></b>
---------------	---

**Sachvortrag:**

Anschließend verweist die Vorsitzende auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 23.05.2023 und bittet um Rückmeldungen.

**Beschluss:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 23.05.2023 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 02</b>	<b><u>Bauleitplanung für das Gebiet "ehemalige Schlossanlage, ehemaliges Forstgebäude und Bankgebäude" (zwischen Högerstraße und südlichen Amselweg); Vorstellung des Vorentwurfs</u></b>
---------------	---

**Sachvortrag:**

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

Der Vorentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes „ehemalige Schlossanlage, ehemaliges Forsthaus und Bankgebäude“ liegt nun vor.

Mit dem allen betroffenen Grundstückseigentümer konnte der Entwurf noch nicht abgeschlossen besprochen.

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer erläutert den Vorentwurf und geht hierbei besonders auf folgenden besonderen Punkten ein.

- Vertikale Trennung Gewerbe/Wohnen in Teilbereichen (Mischgebiet!)
- Baufenster und Nachverdichtung in den einzelnen Parzellen
- Dachgestaltung

Die Verwaltung geht aufgrund der noch fehlenden Endabstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümer mit einen Billigungs- und Auslegungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung im September (12.09.2023) aus.

Diskussion und Wortmeldungen:

Der Gemeinderat geht aufgrund der Historie davon aus, dass es bei möglichen Bauarbeiten für eine Tiefgarage im nordwestlichen Teil zu Schwierigkeiten und

Verzögerungen kommen kann. Grund sind die offensichtlich vorhandenen Bodendenkmäler der alten Schlossanlage.

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer kündigt an, nach den (restlichen) Gesprächen mit den Eigentümern die zur Entscheidungsfindung notwendigen Unterlagen vorab im RIS zur Verfügung zu stellen.

<b>TOP 03</b> <b><u>Erlass einer Klarstellungssatzung für den Ortsteil "Hl. Kreuz";</u></b>
---

**Sachvortrag:**

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag:

Die Verwaltung hat mit dem Landratsamt Ebersberg eine Ortsbesichtigung des Ortsteils Hl. Kreuz durchgeführt. Der Ortsteil Hl. Kreuz wird nun als Innenbereich beurteilt. Aufgrund dieser neuen Beurteilung ergeben sich neue Bauräume.

Die Gemeinde hat nun die Möglichkeit, über eine Klarstellungssatzung den Innenbereich nach ihrer Einschätzung zu definieren. Die Satzung wäre für das Landratsamt grundsätzlich bindend. Die Verwaltung hat einen Lageplan mit ihrer Einschätzung erstellt. Eine Klarstellungssatzung bedarf keines Verfahrens - es ist nur ein Beschluss des Gemeinderates notwendig.

Über die Angelegenheit wurde in der vergangenen Gemeinderatsitzung gesprochen. Nachdem hier zahlreiche Fragen auftauchten, wurde die Thematik mit der Rechtsberatung der Gemeinde erörtert. Hierbei wurde vorgeschlagen, einen Erlass einer Klarstellung zurückzustellen und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Verwaltung hat im Laufe dieser Woche ein Vorgespräch mit einem geeigneten Architekturbüro.

Diskussion und Wortmeldungen:

Das Gremium bittet die Verwaltung, einen Termin mit RA Beisse zu vereinbaren, um die offenen Fragen klären zu können.

<b>TOP 04</b> <b><u>Froschkern 3: Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens Az. B-2022-2682 "Errichtung einer Dachgaube"</u></b>
---

**Sachvortrag:**

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer nimmt Bezug auf das Schreiben des Landratsamtes Ebersberg über die Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die vom Landratsamt mitgeteilte Rechtsauffassung für den Heranzug der Vergleichsbauten Froschkern 10 und Froschkern 11 wird nicht geteilt. Nach Auffassung der Verwaltung herrschen zwei städtebauliche Strukturen vor. Der südliche Bereich geprägt von Gewerbe- und Wohnbauten und der nördliche Bereich von landwirtschaftlichen bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden und Wohngebäuden. Die baulichen Kubaturen und die städtebauliche Struktur zwischen Süd- und Nordbereich sind hierbei unterschiedlich und haben eine abgrenzende Wirkung, um hier Vergleichsbauten im Sinne des § 34 BauGB heranziehen zu können.

### **Beschluss:**

Die Rechtsauffassung des Landratesamtes wird nicht geteilt. Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 05      <u>Froschkern 3; Neubau von 10 Wohneinheiten mit Tiefgarage</u></b>
--

### **Sachvortrag:**

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer erläutert den Bauantrag mit Plänen:

Der Eigentümer beantragt einen Neubau mit 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf Flurnr. 2213/5 und 2213/1. Es werden 21 Stellplätze, davon 3 barrierefrei, und ein Kinderspielplatz geplant. Zusätzlich wird ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung für den Bau eines Regenentwässerungssystems auf dem Firmengelände gestellt.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben unterliegt der planungsrechtlichen Grundlage nach § 34 Abs. 1 BauGB im Innenbereich. Es ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Einfügen in die nähere Umgebung ist mit vorgelegtem Einfügenachweis nicht gegeben, da die geplante WH mit 8,50 m deutlich höher als die WH der angegebenen Referenzobjekte mit 5,30 und 6,50 m ist. Die geplante Grundfläche ist mit 275 m<sup>2</sup> größer als die Grundfläche des angegebenen Referenzobjekts mit 146 m<sup>2</sup>.

Der neue Stellplatznachweis ist nicht korrekt, es müssen 22 Stellplätze nachgewiesen werden (eine Wohnung hat 110 m<sup>2</sup>), davon sind vier als barrierefrei herzustellen und als Besucherparkplätze zu kennzeichnen. Insgesamt werden 67 Stellplätze nachgewiesen (11 Stellplätze in der TG alt, 13 Stellplätze in der TG neu, 43 Stellplätze oberirdisch) davon sind 26 Stellplätze für den Bestand erforderlich. Die Stellplätze sind zu bemaßen und der jeweiligen Nutzung zuzuordnen.

Unabhängig von diesem Antrag ist die Regenentwässerung in Froschkern nach wie vor das bestimmende Thema. Wie die Lösungen seitens Rohregger und Germeier sich auf die Gesamtentwässerung auswirken, kann derzeit angesichts der vielen Imponderabilien nicht eingeschätzt werden. Die Untere Bauaufsichtsbehörde wartet eine wasserrechtliche Stellungnahme bzw. Genehmigung ab.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt, das Vorhaben fügt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 06</b> <b><u>Jahnstr. 6; Umnutzung einer Wohnung zum Gewerbe</u></b>
---

**Sachvortrag:**

Die Vorsitzende hält Sachvortrag:

Der Antragsteller plant in der Jahnstraße 6 auf Flurnummer 92/3 eine Umnutzung einer Wohnung zum Gewerbe. Für die Umnutzung müssen 5 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Es bestehen bereits 5 Stellplätze, wovon 3 für die gewerblichen Tätigkeiten und 2 Stellplätze für Besucher ausgewiesen werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines gültigen Bebauungsplans. Das Vorhaben liegt nach § 34 Abs. 1 BauGB im Innenbereich. Aus dem Eingabeplan geht hervor, dass keinerlei bauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen, das Gebäude bleibt statisch konstruktiv unberührt. Die vorhandenen Räume werden zu Büroräumen und jeweils einem Lager-, Reparatur und Besprechungsraum umgenutzt. Die An- und Abfahrtswege verlaufen über die Jahnstraße.

Das Gewerbe wird von der Firma Floritec betrieben. Als Betriebsbeschreibung ist EDV Service und Beratung angegeben. Die Dauer der gewerblichen Tätigkeiten findet werktags von 8.00 bis 17.00 Uhr statt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für die Umnutzung einer Wohnung zum Gewerbe wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 07      Schwaigerstr. 5; Neubau einer Dachterrasse über der Bestandsgarage eines Einfamilienhauses**

**Sachvortrag:**

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

Der Eigentümer beantragt die Errichtung einer Dachterrasse über der Bestandsgarage eines Einfamilienhauses auf Flurnr. 1172/1.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Garagen gelten im Baurecht grundsätzlich als privilegiert bzgl. der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 9 BayBO) und dürfen an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Da die Garage durch die Errichtung einer Dachterrasse nicht mehr als Garage bzw. Nebenanlage gilt, sondern Teil der Hauptanlage wird, müsste somit der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,00 m eingehalten werden.

Des Weiteren ist das Vorhaben aus technischer Sicht nicht möglich, da sich das Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 08      Högerstr. 10; Antrag auf isolierte Abweichung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Holztores**

**Sachvortrag:**

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Dieser illustriert mit Zeichnungen und dem Ortsplan:

Er zitiert aus dem Antrag, der im RIS hinterlegt ist.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet mit gesonderten Anforderungen nach § 4 der Einfriedungssatzung. Nach Ansicht kann eine besondere Schutzbedürftigkeit im Sinne unsere Richtlinie über die Befreiung von der Einfriedungssatzung nicht ausreichend dargestellt werden. Der Auffahrt ist kein schutzbedürftiger Aufenthaltsort. Der notwendige Schutz kann auch über ein Tor mit einer Höhe von 1,20 entsprechend der Einfriedungssatzung nachgewiesen werden.

Eine Zustimmung würde zudem zu einem Präzedenzfall führen.

**Beschluss:**

Die Zustimmung wird nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Sachvortrag:**

Die Vorsitzende berichtet von der nun gefundenen Lösung für die Schulwegsbeförderung der Kinder aus Froschkern. Der Schulbus beginnt nun in Froschkern, um dann über Frotzhofen seine Fahrt fortzusetzen. Dies ist im Übrigen eine freiwillige Leistung und es bedarf keines GR-Beschlusses. Die Kosten betragen ca. € 6.000,--

GR-Mitglied Silke Liebmann fragt nach den Kosten für die Wiederherstellung der Bankette entlang der Parkstraße, die vor kurzem vorgenommen wurde. Die Vorsitzende kann die Kosten noch nicht endgültig beziffern, wird aber mit dem BVA über eine (Teil-)Kostenübernahme verhandeln.

**Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:36 Uhr**