

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

## **Niederschrift Öffentlich**

**der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses  
vom Dienstag, 20. Februar 2024  
im Sitzungssaal des Rathauses**

Sitzungsnummer HuBA/2024/001

**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 18.07.2023
- 02 Wohnungsbaugesellschaft Ebersberg WBE gKU; Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses für bezahlbaren Wohnraum - Vorstellung des Entwurfsplanung durch das Architekturbüro Studio \_Plus Architekten
- 03 Högerstr. 1; Erweiterung der Nutzung von einer Teeküche zu einem Café mit Bistrobetrieb
- 04 Erdinger Straße 9a; Erweiterung der bestehenden Garage
- 05 Münchener Str. 11; Austausch von einzelnen Werbeelementen an der bestehenden Werbeanlage der OMV Tankstelle
- 06 Schwaigerstraße 8; Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses
- 07 Högerstraße 38: Austausch von Fenstern, Antrag auf Förderung entsprechend kommunalem Förderprogramm
- 08 Ausblick 2024
- 08 A Digitalisierung im Bereich Haupt-, Bau- und Verkehrswesen
- 08 B Liegenschaften
- 08 C Straßensanierungen/ Geh- und Radwege/ Spielplätze
- 08 D Energie/Klima
- 08 E Bauleitplanungen/baurechtliche Satzungen
- 08 F Ordnungsamt/Verkehrsangelegenheiten/Feuerwehr/Friedhof
- 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 18.07.2023**

**Sachvortrag:**

Anschließend verweist die Vorsitzende auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 18.07.2023 und bittet um Rückmeldungen.

**Beschluss:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 18.07.2023 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 02 Wohnungsbaugesellschaft Ebersberg WBE gKU; Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses für bezahlbaren Wohnraum - Vorstellung des Entwurfsplanung durch das Architekturbüro Studio Plus Architekten**

**Sachvortrag:**

Die Vorsitzende begrüßt Architekt Klaus Beslmüller von Studio\_Plus Architekten aus Grafing, gleichzeitig Vorstand der WBE gKU, und bittet ihn um weitere Informationen zum in Rede stehenden Bauvorhaben.

Dieser bedankt sich und hält Sachvortrag und illustriert diesen mit Plänen. Das Anschreiben und die Pläne sind auch im RIS hinterlegt.

Herr Beslmüller konzentriert sich hauptsächlich auf die (wenigen) Änderungen seit der Vorstellung des Vorhabens am 5.12.2023 im GR. Diese seien auf Wunsch der Gemeinde und des Bezirks erfolgt, nicht zuletzt um die Förderfähigkeit des Vorhabens weiter zu gewährleisten. Es sind dies im Einzelnen (stichpunktartig):

- Parkplätze geradlinig angeordnet
- Mehr Freiflächen, mehr Bäume
- Fahrradhaus (neu) und Müllhaus als Kontrapunkt zum gegenüberliegenden Baukörper des Kinderhauses
- Balkone etwas größer (tiefer) und überdacht
- Barrierefreiheit bei den Türen
- Holzfassade, hinterlüftet
- Rollläden, elektrisch, keine Stores
- Küchen werden nicht eingebaut

Die „Kellerabteile“ werden neben den technischen Anschlußräumen im Dachgeschoss untergebracht.

Das weitere Vorgehen sieht wie folgt aus:

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des B-Plans ist gefasst und die Änderung wird jetzt in die Wege geleitet. Nach Genehmigung wird der Bauantrag im Freistellungsverfahren weiter geführt. Nach Rechtskraft des B-Plans erfolgt die Ausschreibung als Einzelabruf der GdW Ausschreibung.

Die Vorsitzende und das Gremium bedanken sich für den Vortrag.

<b>TOP 03</b> <b><u>Högerstr. 1; Erweiterung der Nutzung von einer Teeküche zu einem Café mit Bistrobetrieb</u></b>
---

**Sachvortrag:**

Die Vorsitzende erinnert an die Eröffnung des Café OANSA am 1.03.2024 und übergibt Verw.-Fachwirt Johannes Finauer das Wort. Dieser hält Sachvortrag in Ergänzung des Vortrags der letzten GR-Sitzung:

Die Eigentümer planen eine Teilnutzungsänderung der Teeküche zu einem Tagescafé/Bistro im Gemeindezentrum Anzing. Hierfür soll der bestehende und genehmigte Betrieb mit Teeküche zu einem Tagescafé mit Bistrobetrieb erweitert werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben befindet sich nach §34 Abs. 1 BauGB im Innenbereich. Durch die Teilnutzungsänderung des Betriebs als Teeküche in ein Tagescafé entsteht eine Mehrung der Stellplätze, es müssen 9 Stellplätze nachgewiesen werden. Vier Stellplätze werden nachgewiesen. Ein begründeter Abweichungsantrag für 5 Stellplätze von der gemeindlichen Stellplatzsatzung liegt vor, in der näheren Umgebung gibt es mehrere öffentliche Stellplätze.

Derzeit sind von der Unteren Bauaufsichtsbehörde folgende Stellen zur Beteiligung vorgesehen:

- Gaststättenrecht
- Lebensmittelüberwachung
- Untere Immissionsschutzbehörde

Die Stellungnahmen Gaststättenrecht und Lebensmittelüberwachung liegen vor und wurden bei einem persönlichen Gespräch im Landratsamt besprochen. Hier konnten Lösungen gefunden werden (siehe Lagerraum im OG).

Die Fortschreibung des Brandschutznachweis liegt vor. Es sind keine baulichen Änderungen für den vorbeugenden Brandschutz zu veranlassen. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Zustimmung sind somit gegeben. Die Unterlagen wurden dem Landratsamt vorgelegt. Was noch fehlt, ist letztendlich der Stempel vom LRA.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der Abweichung von der Stellplatzsatzung wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 04 <u>Erdinger Straße 9a; Erweiterung der bestehenden Garage</u></b>
---

**Sachvortrag:**

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

Der Antragsteller plant eine Erweiterung der bestehenden Garage mit einer Länge von 7,00 m, einer Breite von 3,50 m und einer Höhe mit 2,50 m (ca. 22,44 m<sup>2</sup>) auf Flurnr. 20/7 der Gemarkung Anzing.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben befindet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB im Innenbereich. Da die bestehende Garage an der Grundstücksgrenze eine Länge von 7,50 m hat, ist eine Erweiterung mit einer Breite von 3,50 m ohne eine Abstandsflächenübernahme nicht möglich. Diese liegt vor.

Für das im Jahr 2005 genehmigte EFH wurden zwei Doppelgaragen errichtet. Eine Doppelgarage ist durch die Hanglage im KG und direkt über die Erdinger Straße anfahrbar. Die zweite Doppelgarage mit zwei Stellplätzen für Wohnen ist anfahrbar über die Flurnr. 15 (gesichert durch eingetragene Grunddienstbarkeit). Es ist vom Landratamt zu prüfen, ob durch die Erweiterung der Garage noch immer beide Stellplätze der Garage EG anfahrbar sind. Dies ist nach Prüfung nicht der Fall, daher wird der zweite Stellplatz außerhalb der Garage auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Insgesamt sind auf dem 5 Stellplätze nachzuweisen. Zwei Garagenstellplätze (Garage EG) für Wohnen im EG und DG. 2 Garagenstellplätze (Garage KG) und ein Stellplatz östlich des Wohngebäudes (neben der Küche) für Lager/Verkauf/Büro.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 05 Münchener Str. 11; Austausch von einzelnen Werbeelementen an der bestehenden Werbeanlage der OMV Tankstelle**

**Sachvortrag:**

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Dieser hält Sachvortrag und illustriert mit Bildern der neuen Benzinmarke:

Die Antragsteller planen eine Umflaggung der Tankstelle von OMV auf Esso. Hierfür wird ein Antrag auf Austausch von einzelnen Werbeelementen an der bestehenden Werbeanlage gestellt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Als Werbeanlagen gelten entsprechend der BayBO ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung, sie sind bauliche Anlagen. Neben der Stand- und Verkehrssicherheit ist wichtig, dass Werbeanlagen nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe ansprechend gestaltet sind und das durch sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstaltet wird.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 06 Schwaigerstraße 8; Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses**

**Sachvortrag:**

Die Vorsitzende stellt kurz die Historie vor und übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Dieser hält Sachvortrag mit Plänen:

Der Eigentümer stellt eine Bauvoranfrage für einen Neubau eines Mehrfamilienhauses und einer Tiefgarage auf Flur-Nr. 272/4 (Schwaigerstr.8).

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Obelfing FLN 273/2, 1180, 1181/2“. Es soll ein Mehrfamilienhaus mit sechs WE und einer Tiefgarage entstehen.

In den Grundzügen der Planung wird sich an den Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 (Dachform, Traufhöhe, Dachneigung, GRZ und GFZ) gehalten.

Die rückwärtige Baugrenze wird etwas überschritten und minimal die nordöstliche Baugrenze (10cm). Zusätzlich ist der Wunsch, statt den vorgegebenen E+1 ein E+1+D zu realisieren. Dies ergibt sich aus der vorgegebenen maximalen Wandhöhe und der 28° Dachneigung, welche im Bebauungsplan zugelassen sind. Nach der Berechnung BauNVO 1962 wird die vorgegebene GRZ und GFZ eingehalten. An einigen Stellen der Nachbargrundstücke finden sich bereits Überschreitungen der Baugrenze (siehe Neubau Schwaigerstr. 10, außerhalb des Bauraums, gedrehte Firstrichtung und Gebäude Schwaigerstr. 6a/6b größtenteils außerhalb des Bauraums). Die Dachgeschosse der Nachbargebäude sind ebenfalls ausgebaut.

Nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde ließe sich das Vorhaben ohne Änderung des Bebauungsplans realisieren, das DG darf aber nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden (Vollgeschossnachweis).

Diskussion und Wortmeldungen:

Das Gremium kann sich grundsätzlich mit der Planung anfreunden.

### **Beschluss:**

Grundsätzlich besteht mit dem angefragten Bauvorhaben Einverständnis. Allerdings muss das Vorhaben in einem Baugenehmigungsverfahren genau geprüft werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 07</b> <b><u>Högerstraße 38: Austausch von Fenstern, Antrag auf Förderung entsprechend kommunalem Förderprogramm</u></b>
---

### **Sachvortrag:**

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

Die Eigentümerin des Anwesens auf Flur-Nr. 109 (Högerstraße 38) plant einen Fenstertausch im EG (Küche und Elektroraum) und beantragt hierfür kommunale Förderung.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Eigentümerin stellt einen Antrag zur Förderung gestalterischer Verbesserungen (Programm der Ortsgestaltung) sowie zur Förderung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen (Geschäftsflächenprogramm) auf Privatgrundstücken im Rahmen der Ortskernsanierung.

Das Fenster in der Küche (ca. 3 m breit) soll gegen zwei kleine Fenster mit Sprossen wie im OG getauscht werden. Ebenso das danebenliegende Fenster des Elektroraums. Dadurch soll die Ansicht des Gebäudes von der Ampel aus aufgewertet werden.

Hier handelt es sich um eine gemischte Nutzung (Gewerbe/Wohnen). Es wurden zusätzlich zum Antrag zwei Angebote für einen Fenstertausch vorgelegt.

Da es sich bei dem Fenstertausch nicht um eine reine Instandhaltungsmaßnahme handelt, sondern um eine Baumaßnahme an einem vorhandenen Gebäude, das von Bedeutung für das Ortsbild bzw. Ortsgeschichte ist, kann eine Förderung bewilligt werden. Die Höhe der Förderung kann bei Fassadeninstandsetzung und Verbesserung von Geschäftsflächen pauschal bis zu 30 % der Kosten als förderfähig anerkannt werden. Über die Höhe der Förderung entscheidet der Gemeinderat.

Diskussion und Wortmeldungen:

Das Gremium einigt sich auf einen Betrag in Höhe von 30 % des günstigeren Angebots, welcher dem Gemeinderat als Empfehlung vorgeschlagen werden soll.

### **Beschluss:**

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, aus dem kommunalen Förderprogramm einen Betrag in Höhe von 30 % des günstigeren Angebots zu bewilligen. Ausgezahlt werden soll der Betrag an die Eigentümerin von Flurstück-Nr. 109 (Högerstraße 38) für den vorgesehenen Fenstertausch im Erdgeschoss.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>TOP 08    <u>Ausblick 2024</u></b>
---------------------------------------

### **Sachvortrag:**

Die Vorsitzende und Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer möchten dem Haupt- und Bauausschuss einen kleinen Ausblick (Auswahl) von Projekten und Aufgaben für das Jahr 2024 darlegen. Durchführung ist vorbehaltlich der Finanzierung und der personellen bzw. technischen Kapazitäten der Firmen und Dienstleister.

Auch kann derzeit der zeitliche Rahmen derzeit seriös bei vielen Projekten nicht genannt werden.

Die Aufzählung ist stichpunktartig, das Gremium wird gebeten, eigene Projekte, die als notwendig erachtet werden, ebenfalls zu benennen. Die anwesenden Verwaltungsmitarbeiter stehen bei Fragen zur Verfügung.

<b>TOP 08    <u>Digitalisierung im Bereich Haupt-, Bau- und Verkehrswesen</u></b> <b>A</b>
---

### **Sachvortrag:**

Folgende Digitalisierungsthemen werden dieses Jahr begonnen bzw. weiterbetrieben:

- Bauantragsverwaltungssystem
- Verkehrsrechtliche Anordnung
- Liegenschaftsmanagementprogramm
- Einführung Bürgerinformationssystem
- Rechnungs-WorkFlow
- GR-Mitglied Tobias Finauer mahnt die Übernahme der Niederschriften in das RIS an – die Verwaltung sagt dies zu.

<b>TOP 08</b> <b><u>Liegenschaften</u></b> <b>B</b>
--

### **Sachvortrag:**

- Schulhaus Toiletten
- Schule/Turnhalle: Sanierung Fenster Turnhalle, Brandschutzoptimierung, Aufzug, behindertengerechte Planung
- Rathaus, Schule, Sportzentrum; Regeltechnik und Steuerung Heizung
- Sportzentrum; Einspeisung Notstrom
- Alte Schmiede; Planung und ggf. Sanierungsbeginn
- Bauhof, Anmietung einer Lagerfläche und Planung neuer Bauhof
- Rathaus; Dachsanierung und Heizung
- Umrüstung Sirenen
- Schwaigerstraße 34; Dachsanierung
- Friedhof, weitere Teilsanierung und Verschönerung; Sanierung Sanitäreanlagen
- Feuerwehrhaus, Malerarbeiten, Nahwärme, Enthärtungsanlage, LED Umstellung Fahrzeughalle
- Kindergarten Arche Noah, Sanierungsarbeiten (Fußboden EG etc.)
- Planung des WBE Gebäudes (siehe TOP 2)
- Sportzentrum; Erweiterung der Tennisanlage, Planung (TC Anzing)

- Forsthof/SV Anzing, Verwaltung Trakt, Sanierung WC-Anlagen, Planung
- Vergabe Grundstücke Strasserwiese
- GR-Mitglied Bernhard Haimmerer regt an, die Grundstücke an der BAB, z.B. Flurstück 638, zuzuschneiden. Er wird der Verwaltung eine Liste der Flurnummern zukommen lassen.

**TOP 08**    **Straßensanierungen/ Geh- und Radwege/ Spielplätze**  
**C**

**Sachvortrag:**

Die Vorsitzende und Verw.-Fachwirt Johannes Finauer bitten das Gremium, die im RIS hinterlegten Unterlagen und Pläne zu prüfen und evtl. weiteren Bedarf mitzuteilen.

Der innerörtliche Radweg wird erst in Angriff genommen, wenn die Verbindung nach Schwaberwegen genehmigt ist. Hierzu wird die Vorsitzende in dieser Woche weitere Gespräche führen.

**TOP 08**    **Energie/Klima**  
**D**

**Sachvortrag:**

- Standortkonzept für Photovoltaikanlage und Windkraft
- Wärmeplanung
- E-Ladestationen (Standorte, die diskutiert werden: Gemeindehaus, Forsthof, Gemeindemitte, z.B. vor VR-Bank, Lärchenstraße)
- Kommunales Energienetzwerk (Nachfolgenetzwerk ab 2024)
- Nahwärmenetz

**TOP 08**    **Bauleitplanungen/baurechtliche Satzungen**  
**E**

**Sachvortrag:**

- Ehemalige Schlossanlage
- Hirnerstraße
- Solarpark „Auhofen“
- Alpenstraße/Frühlingstraße Änderung Beplan NR. 2 - 9. Änderung

- Änderung B-Plan Schule Nord-West
- Spielplatzsatzung
- HI- Kreuz (Nr. 58)
- Seeweber - Außenbereichssatzung
- Froschkern
- Parkstraße 70
- Am Sportzentrum Ost
- EiWo-Bau Lärchenstraße (Einfriedungen – Widmungen)

<b>TOP 08 F <u>Ordnungsamt/Verkehrsangelegenheiten/Feuerwehr/Friedhof</u></b>
---

**Sachvortrag:**

- Überwachung ruhender Verkehr
- Parkstraße Verkehrsberuhigung
- Probephase: Zuwegung Grundschule
- Umbau Amselweg/Schulstraße
- Friedhof; Satzung und Gebührensatzung und weitere Themen
- Feuerwehr; Anschaffung Gerätelogistikwagen

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

**Sachvortrag:**

Keine Bekanntgaben.

**Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 20:25 Uhr**