

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

Niederschrift Öffentlich

**der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses
vom Dienstag, 19. März 2024
im Sitzungssaal des Rathauses**

Sitzungsnummer HuBA/2024/002

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 20.02.2024
- 02 Högerstr. 36; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage
- 03 Mühlenweg 15; Tektur zur Baugenehmigung vom 09.03.2020; Neubau eines Austragshauses
- 04 Münchener Str. 16; Errichtung einer Stellplatzüberdachung mit Außentreppe; Erneute Entscheidung über Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
- 05 Münchener Str. 18; Antrag auf Abweichung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung
- 06 Lärchenstr. 48; Anfrage für eine Errichtung einer Terrassenüberdachung
- 07 Straßensanierung 2024; Vorschlag über die Priorisierung
- 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 20.02.2024

Sachvortrag:

Anschließend verweist die Vorsitzende auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 20.02..2024 und bittet um Rückmeldungen.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 20.02.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

| |
|---|
| TOP 02 <u>Högerstr. 36; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage</u> |
|---|

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer, der die Historie kurz rekapituliert und mit Lageplänen illustriert:

Die Eigentümerin plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung mit Garage auf Flurnr. 105/3. Es werden vier Stellplätze nachgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Es werden insgesamt vier Stellplätze nachgewiesen, ein Stellplatz davon vor der Garage, da dieser aber zur selben Wohneinheit gehört, ist dieser Nachweis zulässig.

Die Erschließung des Grundstücks ist derzeit nicht gesichert, Grunddienstbarkeiten müssen eingetragen werden.

Stellungnahme VEMO:

Das Baugrundstück Flurnr. 105/3 liegt an keiner öffentlichen Straße. Ein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht möglich. Die Schmutzwasserentsorgung für o.g. BV ist nicht gesichert.

Für eine gesicherte Erschließung benötigt die Grundstückseigentümerin von Flurnr. 105/3 für jedes dazwischenliegende Grundstück, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Die Verwaltung wird bevollmächtigt in eigener Zuständigkeit das Einvernehmen zu erteilen, sobald die Voraussetzungen für die Erschließungen gegeben sind.

Nebensatz: Das Ergebnis wird dem Gremium mitgeteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

| |
|---|
| TOP 03 <u>Mühlenweg 15; Tektur zur Baugenehmigung vom 09.03.2020; Neubau eines Austragshauses</u> |
|---|

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer und erläutert anhand von Plänen den Antrag:

Die Eigentümerin stellt einen Änderungsantrag zu dem bereits genehmigten Verfahren „Neubau eines Austragshauses“ vom 09.03.2020 für eine Umplanung des EG. Hier wurde im Grundriss EG eine Garage mit ca. 24m² genehmigt, der Stellplatz in der Garage wird nun vor dem Haus geplant und der Wohnbereich im EG vergrößert. Insgesamt müssen drei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt nach Beurteilung der Ortseigenschaft durch das Landratsamt Ebersberg im Innenbereich nach § 34 BauGB, zur Zeit der Antragstellung befand sich das Vorhaben noch im Geltungsbereich nach § 35 BauGB und galt nach § 35 Abs. 1 BauGB als privilegiert. Damals wurde auf eine freistehende Garage verzichtet bzgl. Zweifel an der Privilegierung, darum wurde die Garage ins Haus verlagert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 04 Münchener Str. 16; Errichtung einer Stellplatzüberdachung mit Außentreppe; Erneute Entscheidung über Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachvortrag:

Vor diesem TOP verlässt ein GR-Mitglied wegen persönlicher Befangenheit den Sitzungssaal und kehrt nach der Abstimmung wieder.

Die Vorsitzende übergibt daraufhin an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Dieser hält Sachvortrag und illustriert diesen mit dem neuen Eingabeplan:

In der GR-Sitzung vom 24.10.2023 wurde der Antrag für die Errichtung einer Stellplatzüberdachung mit Dachterrasse und Außentreppe behandelt und das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da sich das Vorhaben nicht in die Umgebung eingefügt hat. Da die Errichtung des Carports aber genehmigungsfähig ist, wurde empfohlen den Bauantrag nur für den genehmigungsfähigen Carport einzureichen. Mit dieser Umplanung wird das Gremium nun um erneute Prüfung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens aufgefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellplatzüberdachung mit Außentreppe wird nun ohne Dachterrasse geplant. An der Ostseite wird ein kleines Podest/Balkon mit einer Länge von 2,70 m und einer Tiefe von 1,10 m geplant und ist somit ein untergeordnetes Bauteil. Die Abstandsflächen sind eingehalten. Auch das Sichtdreieck stellt kein Problem dar.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen: | 8 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 8 |

TOP 05 Münchener Str. 18; Antrag auf Abweichung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Bevor dieser seinen Sachvortrag hält, erläutert die Vorsitzende noch einmal ihre Gedanken zu Einfriedungen, auf die in Zukunft ganz besonders geschaut werden soll. Auch das Thema WPC mit Grün sowie die jeweilige Einzelfallentscheidung werden in der nächsten Zeit im Fokus stehen:

Die Eigentümerin stellt nochmals einen Antrag auf Abweichung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung für die bereits errichtete Einfriedung mit Zaunpaneele aus WPC – Holz-Polymer-Verbund mit einer Höhe von 1,80 m an der Münchener Straße 18.

Begründet wird der Antrag mit der stark befahrenen B12 und dem ebenso stark frequentierten Fußweg (Bushaltestelle, Arzt, Tankstelle), dadurch ist ein Sichtschutz über 1,20 m Höhe erforderlich. Das WPC Verbundmaterial hat nach Ansicht der Eigentümerin absolute Holz-Optik und sieht auch nach Jahren noch schön aus. Die Zaunanlage ist zudem mit offenen Feldern und Sträuchern durchbrochen. Falls unbedingt gewünscht, können vor den Zaunpaneelen auch zusätzlich Sträucher gepflanzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorherige Antrag auf Abweichung wurde in der Haupt- und Bauausschusssitzung vom 07.11.2023 nicht erteilt, da es sich bei den WPC-Zaunpaneelen um keine Holzausführung handelt. Eine Abweichung für 1,80 m konnte in Aussicht gestellt werden. Durch eine Bepflanzung vor den Zaunpaneelen auf Gemeindegrund kann eine gute Lösung für die Antragstellerin sowie auch für die Gemeinde gefunden werden.

Diskussion und Wortmeldungen:

GR-Mitglied Florian Schneider bemängelt die Vorgehensweise der Antragstellerin, die er nun schon wiederholt beobachtet hat: Es wird geplant und gebaut, ohne die Gemeinde zu fragen, und die Gemeinde versucht im Nachgang, Lösungen anzubieten. Der Gemeinderat ist sich einig, dass dies leider immer wieder die Verwaltung und das Gremium beschäftigen werden. Die Vorsitzende regt an, diese Problematik öfter in den Mittelpunkt des Gemeindeblatts zu stellen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Befreiung wird zugestimmt. Die Zaunpaneele müssen, auf Gemeindegrund, durch eine Bepflanzung vor den Zaunpaneelen begrünt werden. Die Kosten und die Pflege für die Bepflanzung trägt der Antragsteller.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 06 Lärchenstr. 48; Anfrage für eine Errichtung einer Terrassenüberdachung

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer. Dieser illustriert mit Lageplan und bittet das Gremium um eine Grundsatzentscheidung, da hier weitere Fälle auf uns zukommen könnten:

Die Eigentümerin stellt eine Anfrage für eine Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Flurnr. 264/24. Die Terrassenüberdachung soll an der bestehenden Garage und an der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite von 5,20 m und einer Tiefe von 4,00 m angebaut werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 26 „Erweiterung Anzing-Süd“ und liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Hier muss ein Antrag auf Befreiung von der Überschreitung der Baugrenze eingereicht werden. In der Umgebung gibt es schon Überschreitungen der Baugrenze für Terrassenüberdachungen, noch nicht aber in dieser Größenordnung.

Ohne eigene Abstandsflächen ist die Terrassenüberdachung nur möglich bis zu einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9m. Die bestehende Garage hat bereits eine Länge von 9m. Hier müsste dann also eine Abweichung für die Abstandsflächen beantragt werden, welcher mit Begründung über einen Bauantrag in der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden müsste. Nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde wäre eine Abweichung für die Abstandsfläche vorstellbar.

Diskussion und Wortmeldungen:

Nachdem die Untere Bauaufsichtsbehörde und die Nachbarn keine Einwände haben, sieht das Gremium keinen großen Spielraum zu einer Ablehnung, zumal die Überdachung auch von der Straße nicht eingesehen werden kann.

Mögliche zukünftige Anträge – auch im Hinblick auf Erweiterungen in Richtung Wintergarten – sollten wie immer einer Einzelfallentscheidung anheimfallen.

Diese positive Rückmeldung kann der Eigentümerin mitgeteilt werden.

| |
|---|
| TOP 07 <u>Straßensanierung 2024; Vorschlag über die Priorisierung</u> |
|---|

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer erläutert kurz die Liste der anstehenden Straßensanierungsmaßnahmen für die nächsten Jahre, die im RIS hinterlegt ist. Anpassungen und Änderungen sind noch möglich.

Vorab zu den anstehenden Haushaltsberatungen im Finanzausschuss bleibt für die Straßensanierungsarbeiten eine Investitionsspanne in Höhe von 120.000 Euro übrig. Die Verwaltung hat auf dieser Grundlage eine Prioritätenliste für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 128.000 Euro erstellt.

| |
|--|
| TOP 08 <u>Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben</u> |
|--|

Sachvortrag:

Die Vorsitzende berichtet:

Nicht zuletzt aufgrund des schweren Unfalls in der vergangenen Woche hat die Vorsitzende das Landratsamt gebeten, eine durchgehende Beschränkung auf der Staatsstraße zwischen Niederried und Unterasbach auf 70 km/h einzurichten.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:54 Uhr