GEMEINDE ANZING

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Anzing

GR/2024/014

Dienstag, 17. Dezember 2024 - 19:00 Uhr

Sitzungssaal des Rathauses

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

Niederschrift Öffentlich

der Sitzung des Gemeinderates
vom Dienstag, 17. Dezember 2024
im Sitzungssaal des Rathauses

Sitzungsnummer GR/2024/014

Beginn des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:00 Uhr

Tagesordnung öffentlicher Teil

01	Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 03.12.2024 und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht
02	Erdinger Straße 9a; Nutzungsänderung in ein Mehrgenerationenhaus mit Ausbau des bestehenden Dachgeschosses in eine zweite Wohneinheit mit separatem Eingang
03	Jahnstr. 20a; Neubau einer Doppelgarage mit Nutzungsänderung des bestehenden Abstellraumes zur Durchfahrt
04	Waldstr. 21; Errichtung einer Terrassenüberdachung; Antrag auf isolierte Befreiung und Antrag auf isolierte Abweichung von Art. 6 Abs. 2 BayBO
05	Bauleitplanungen; Anfragen auf Änderungen von Bebauungsplänen
05 A	Bebauungsplan Nr. 37 „Parkstraße/Gutenbergstraße" (Hertergrube); Zulässigkeit einer zweiten Wohneinheit
05 B	Bebauungsplan Nr. 39 "Südliche Parkstraße" (Waldstraße), Festsetzung der Wandhöhe sowie Nutzung von Neben- als Hauptnutzungsfläche
06	Errichtung einer PV-Anlage durch die Gemeinde als Eigentümer und Betreiber auf dem Schulgebäude der Grundschule; Antrag Bündnis90/Die Grünen
07	Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

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

TOP 01 **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 03.12.2024 und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht**

Sachvortrag:

Die Vorsitzende verweist auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 03.12.2024 und bittet um Rückmeldungen.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 03.12.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

TOP 02 **Erdinger Straße 9a; Nutzungsänderung in ein Mehrgenerationenhaus mit Ausbau des bestehenden Dachgeschosses in eine zweite Wohneinheit mit separatem Eingang**

Sachvortrag:

Verw. Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag:

Die Eigentümer planen eine Nutzungsänderung des bestehenden Dachgeschosses in eine zweite Wohneinheit mit separatem Eingang auf Flurnr. 20/7.

Es ist geplant, das bestehende Dachgeschoss auszubauen und die Wohnnutzung in ein Mehrgenerationenhaus mit zwei Wohneinheiten zu ändern.

Hierfür wird an der bestehenden Außenhülle lediglich die nördliche Gaube nach vorne gezogen, um einen separaten Eingang zu schaffen. Ansonsten wird von der Außenansicht und der Freiflächengestaltung nichts verändert. Im Dachgeschoss wird eine zweite Wohneinheit geschaffen, die vom Erdgeschoss und Obergeschoss im Bereich des bestehenden Treppenhauses baulich abgetrennt wird.

Es werden 8 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Das Vorhaben befindet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB im Innenbereich. Es fügt sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung ein.

Für das Vorhaben werden 8 Stellplätze nachgewiesen. 3 Stellplätze sind für die Lager/Verkauf/Büro im Keller, drei Stellplätze werden für die Wohneinheit im EG/OG (über 110 m²) und 2 Stellplätze für die neu geplante Wohneinheit im DG (81,51 m²) nachgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

TOP 03 Jahnstr. 20a; Neubau einer Doppelgarage mit Nutzungsänderung des bestehenden Abstellraumes zur Durchfahrt

Sachvortrag:

Verw. Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und zeigt Pläne auf.

Der Antragsteller plant den Neubau einer Doppelgarage mit Nutzungsänderung des bestehenden Abstellraumes zur Durchfahrt auf Flurnr. 88/1. Die Doppelgarage soll unterkellert werden und wird als Lager für Kaminkehrerutensilien genutzt.

Stellungnahme der Verwaltung:
Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Nachdem an der Jahnstraße wenig Stellplätze für Autos vorhanden sind, möchte der Bauherr für sich und sein Kaminkehrer-Bereitschaftsfahrzeug neue Stellplätze auf dem eigenen Grundstück schaffen. Die Nachbarn haben ihre Zustimmung für das Vorhaben lt. Bauantrag erteilt.

Zusätzlich zum Bauantrag wurde ein Antrag auf Abweichung von der bauordnungsrechtlichen Anforderung Art. 6 Abs. 7 BayBO gestellt, hier ist die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Ebersberg zuständig.

Geplant ist eine Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze von 18 m, es gibt noch eine weitere Bebauung an der südlichen Grundstücksgrenze mit ca. 8 m. Die gesamte Grenzbebauung beläuft sich somit auf 26 m. Zulässig sind nach Art. 6 Abs. 7 BayBO pro Grundstücksgrenze 9 m und für das komplette Grundstück 15 m. Somit wird für ca. 11 m abgewichen. Da die Nachbarn östl. und südl. durch die Grenzbebauung nicht beeinträchtigt werden und auf dem östl. Nachbargrundstück eine Grenzbebauung besteht, die die Länge des geplanten Baukörpers überschreitet, kann laut LRA EBE einer Abweichung zugestimmt werden. Südl. sind die Belichtung, Belüftung und Besonnung durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Diskussion und Wortmeldung:

Auf Rückfrage wurde nochmals kurz erläutert, dass der Stellplatz in der Garage wegfällt aber dafür an anderer Stelle ersetzt wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Bei einer Erweiterung des Betriebs ist eine Nutzungsänderung zu beantragen und die Stellplätze sind entsprechend anzupassen und nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

TOP 04 Waldstr. 21; Errichtung einer Terrassenüberdachung; Antrag auf isolierte Befreiung und Antrag auf isolierte Abweichung von Art. 6 Abs. 2 BayBO

Sachvortrag:

Verw. Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und erläutert den Sachverhalt mit Plänen.

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf seinem Grundstück mit der Flurnr. 2313. Die Terrassenüberdachung soll eine Breite von 6,79 m, eine Tiefe von 3,00 m und eine Höhe von 2,55 m haben.

Stellungnahme der Verwaltung:
Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 39 „Südliche Parkstraße“ und liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Das Vorhaben ist nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei. Für das Nachbargrundstück mit der Flurnr. 2312 wurde im Jahr 2018 schon eine isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung außerhalb der festgesetzten Baugrenze erteilt.

Es wurde gleichzeitig noch ein Antrag auf Abweichung von der Abstandsfläche gestellt, hier ist die Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.

Diskussion und Wortmeldungen:

Hier wurde gefragt, ob die Nachbarunterschriften vorhanden bzw. notwendig wären. Darauf wurde erläutert, dass es sich um eine geringfügige Abweichung handelt aber die Unterschrift des unmittelbaren Nachbarn vorliegt.

Beschluss:

Die beantragte isolierte Befreiung wird erteilt.

Dem Antrag auf isolierte Abweichung von Art. 6 Abs. 2 BayBO wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	16

Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

TOP 05 Bauleitplanungen; Anfragen auf Änderungen von Bebauungsplänen

TOP 05 A Bebauungsplan Nr. 37 „Parkstraße/Gutenbergstraße" (Hertergrube); Zulässigkeit einer zweiten Wohneinheit

Sachvortrag:

Verw. Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag.

Aufgrund einer Bauvoranfrage zur Errichtung einer Außentreppe und einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück 245/9 ist eine Änderung des dort gültigen Bebauungsplan Nr. 33 „Gebiet zwischen der Park- und Gutenbergstr." zu überlegen. Die Anfragen für eine Errichtung einer zweiten Wohneinheit könnten vermehrt auftreten aufgrund des Alters des Baugebiets. Deshalb ist hier eine grundsätzliche Änderung zu überdenken.

Derzeit gilt im B-Plan Nr. 33 „Gebiet zwischen der Park- und Gutenbergstraße" 1. Änderung folgende Festsetzung bzgl. einer zweiten Wohneinheit:

„1.2. …Zulässig sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten, bei Doppelhaushälften maximal 1 Wohneinheit. In der Doppelhaushälfte mit einer maximal überbaubaren Grundfläche von 90 m² sind ausnahmsweise zwei Wohnungen festgesetzt."

Hier ist zu überlegen, ob eine Reduzierung der überbaubaren Grundfläche sinnvoll wäre. Dies muss allerdings durch eine Änderung des Bebauungsplanes geschehen. Befreiungen im Einzelfall sind hier nicht möglich, da hier die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Stellplätze
3.1. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Zu dieser Thematik ist das neue Modernisierungsgesetz abzuwarten um feststellen zu können, was hier künftig für Regelungen greifen sollen.

Diskussion und Wortmeldungen:

Nach einigen Beiträgen wurde die Überlegung geäußert die überbaubare Grundfläche evtl. nicht mehr festzulegen und nur die Anzahl der Wohneinheiten zu regeln. Des Weiteren wurde erwähnt, dass es sinnvoll ist erst das neue Gesetz abzuwarten bevor weitere genauere Überlegungen eingebracht werden.

TOP 05 B **Bebauungsplan Nr. 39 "Südliche Parkstraße" (Waldstraße), Festsetzung der Wandhöhe sowie Nutzung von Neben- als Hauptnutzungsfläche**

Sachvortrag:

Verw.Fachwirt Johannes Finauer erläutert Sachlage.

Aufgrund von zwei Bauvoranfragen für die Grundstücke mit den Flurnrn. 2311 und 2292 für eine Aufstockung bzw. einer Umnutzung einer Nebenanlage als Hauptanlage für eine zweite Wohneinheit muss eine grundsätzliche Änderung des dort gültigen Bebauungsplan Nr. 39 „Südliche Parkstraße“ überlegt werden.
Hier wurde im Umfeld bereits eine Befreiung zugelassen.
Auch hier muss allgemein überdacht werden, wie mit der Thematik weiter verfahren werden soll, ob die Aufstockung möglich sein soll oder die Wandhöhe angehoben werden soll. Dies muss jedoch auch städtebaulich ins Gesamtbild passen. Das Landratsamt rät davon ab Gestaltungsvorgaben im Bebauungsplan festzulegen

Derzeit gelten die Festsetzungen:

Je Wohngebäude sind nur zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für den Baubestand, soweit dieser nicht geändert bzw. nicht durch einen Neubau ersetzt wird. Bei Doppelhaushälften ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Die maximale Wandhöhe beträgt aktuell 6,20 m.

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Diskussion und Wortmeldungen:

Tobias Bönte erwähnt, dass bei einer Änderung bzw. Anpassung des Bebauungsplanes die Thematik mit den Gauben direkt mitbedenken und ggf. mit Anpassen oder ändern sollte. Außerdem wurde angeregt, alle dann gewünschten Änderungen in einem Aufwasch zu erledigen und nicht mehrere einzelne Änderungen vorzunehmen.

TOP 06 **Errichtung einer PV-Anlage durch die Gemeinde als Eigentümer und Betreiber auf dem Schulgebäude der Grundschule; Antrag Bündnis90/Die Grünen**

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an Reinhard Oellerer, der den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vorstellt. Der Antrag ist ebenfalls im RIS hinterlegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bekannt, ist auf dem Dach der Turnhalle eine PV-Anlage installiert, die im Eigentum der Gemeinde ist. Die Anlage ist 12 Jahre alt und hat eine Leistung von 40 kWp. Die Einspeisevergütung beträgt pro Jahr brutto € 5.215,88 für insgesamt 24.337 kWh, der Rest zur erzeugten Menge (9.264 kWh) wird selbst verbraucht.
Der restliche vom EBERwerk bezogene Strom (ca.18.600 kWh) schlägt p.a. mit € 4.569,00 zu Buche.

Es wäre zu überlegen, einen leistungsfähigen Stromspeicher zu installieren, um das Schulgebäude komplett autark zu machen. Die technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen lässt die Verwaltung derzeit durch ein Fachbüro prüfen.

Bereits bei der Prüfung der Anlage OGTS, Mensa und Kinderhaus haben wir die EGIS gebeten, sich auch die Grundschule anzuschauen. Aufgrund der ungünstigen Ortsverhältnisse mit vielen Gauben lohnte sich seinerzeit keine Investition für die EGIS, die den gesamten Strom hätte einspeisen müssen.

Die Vorsitzende erläutert, dass das Dach der Schule bereits 60 Jahre alt ist und hier erst eine Dachsanierung notwendig wäre, bevor hier eine PV- Anlage rentabel wäre. Zudem ist die Umstellung von einer Einspeiseanlage auf eine Speicheranlage ebenfalls schwierig umzusetzen, da hier eventuelle Förderungen wegfallen könnten.
Bei einer möglichen Turnhallensanierung würde eine mögliche PV Anlage ohnehin mitgeprüft werden.
Eine Einstellung eines Betrages in den Haushalt ist ohne eine konkrete Maßnahme nicht darstellbar. Johannes Finauer erläutert, dass für das kommende Jahr 2025 keine Maßnahme ersichtlich sind, bei der eine Errichtung einer PV Anlage für die Gemeinde umsetzbar ist. Realistischer wäre es im Jahr 2026 und in den geplanten 10- Jahresplan kann eine solche Maßnahme mit aufgenommen werden.

Diskussion und Wortmeldungen:

Seitens der CSU wurde erwähnt, dass bei neuen Projekten die Prüfung einer PV Anlage ohnehin inkludiert wäre und dies nicht zwangsweise auf der Schule umgesetzt werden muss, wenn dies nicht umsetzbar ist.
Die Vorsitzende merkt an, dass für das WBE-Gebäude am Loherweg eine Anlage mit 500 m² Dachfläche vorgesehen ist. Allerdings ist dies kein Projekt der Gemeinde. Weiterhin ist BGM Alte mit dem SVA-Vorstand im Gespräch bezüglich der zeitnahen Installation einer PV-Anlage auf der Vinzenz-Fröschl-Halle.

Der Antrag wird anschließend zurückgezogen.

TOP 07 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Sachvortrag:

Keine Wünsche, Anträge oder Bekanntgaben

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 20:14 Uhr