

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 20.05.2025
- 02 Alte Schmiede; Vorstellung der Eingabeplanung
- 03 Spielplatz Tannenweg, Aktueller Sachstandsbericht
- 04 Umbau des Gehweges im Kreuzungsbereich Högerstraße/Hirnerstraße; Sachstandsbericht
- 05 Mühlenweg 4b; Neubau einer Werkstatt mit Lager
- 06 Garkofen 6; Vorbescheid für den Einbau von zwei Wohnungen und 5 Gästezimmer in einem Bestandsgebäude
- 07 Flurstraße 24; Tektur zur Baugenehmigung vom 05.09.2019; Änderung der Stellplätze
- 08 Hertergrube 26; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans
- 09 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben
- 09 A Kath. Pfarrkirchenstiftung Mariä Geburt Anzing; Maßnahme am Baudenkmal; Ersatz der Turmleiter durch eine fest installierte Steighilfe

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 Haupt- und Bauausschusses vom 20.05.2025

Sachvortrag:

Die Vorsitzende verweist auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 20.05.2025 und bittet um Rückmeldungen.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 20.05.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 02 <u>Alte Schmiede; Vorstellung der Eingabeplanung</u>

Sachvortrag:

Die Vorsitzende erteilt Architektin Pia Repper und Verwaltungsangestellten Andreas Doyen das Wort. Anhand von Plänen erläutern beide den derzeitigen Planungsstand zur Renovierung der Alten Schmiede.

Der Planungsstand der Alten Schmiede sieht vor, den bestehenden Dachstuhl zu erhalten und offen zu gestalten, um den charakteristischen Charme des Gebäudes zu unterstreichen. Hierbei wird auf die Verwendung alter Biberschwanzziegel gesetzt, die zur Dacheindeckung des Bestandsgebäudes dienen sollen. Diese Maßnahme fördert nicht nur die Erhaltung des historischen Umfelds, sondern ermöglicht auch eine harmonische Integration in die Umgebung. Im neu errichteten Gebäude werden hingegen modernere Biberschwanzziegel eingesetzt, um einen zeitgemäßen Akzent zu setzen und die Funktionalität des neuen Bauwerks zu gewährleisten.

Wichtig ist die Zustimmung des Gemeinderates für die derzeitige Planung, um zeitnah in die Genehmigungsplanung einzutreten. Der derzeitige Kostenschätzungsrahmen beläuft sich auf ca. 800.000 EUR, wobei die Kosten leicht überschritten werden. Die Städtebauförderung könnte bis zu 80 % der Kosten decken, jedoch steht die genaue Höhe der Förderung noch aus. Um förderfähig zu sein, müssen spezifische Anforderungen erfüllt werden, die der Erhaltung des Ortskerns dienen.

Es ist wichtig zu betonen, dass mit den Bauarbeiten erst nach Erhalt der Förderzusage begonnen werden kann. Diese Zusage wird voraussichtlich bis November oder Dezember 2025 erteilt, wobei der Baubeginn für das Jahr 2026 geplant ist.

TOP 03 <u>Spielplatz Tannenweg, Aktueller Sachstandsbericht</u>

Sachvortrag:

Die Vorsitzende informiert über den aktuellen Stand der geplanten Erneuerung des Spielplatzes im Tannenweg. Für dieses Jahr ist die Umsetzung der Maßnahmen vorgesehen. Es wurde ein zweiter Planungsvorschlag erstellt, der von der Verwaltung bevorzugt wird. Die geschätzten Kosten für diesen Vorschlag belaufen sich auf etwa 42.000 EUR.

Im Haushaltsplan 2025 wurden jedoch lediglich 35.000 EUR für diese Maßnahme berücksichtigt. Daher wird empfohlen, die vollständige Umsetzung der Erneuerungsmaßnahmen auf das Jahr 2026 zu verschieben. Um dennoch Fortschritte zu erzielen und Kosten zu sparen, können bereits im Herbst 2025 Vorleistungen wie Erdarbeiten und Fundamente durch den Bauhof erbracht werden.

Diese Vorgehensweise ermöglicht es, eine solide Grundlage für die spätere vollständige Umsetzung zu schaffen und gleichzeitig die finanziellen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Das Konzept wird dem Gremium vorgestellt und um ein Meinungsbild gebeten.

Diskussion und Wortmeldungen:

GR-Mitglied Tobias Bönte stellt die Frage zur Frequentierung des Spielplatzes am Tannenweg. Er weist darauf hin, dass der Spielplatz am Bolzplatz möglicherweise ein attraktiveres Ziel für eine Neugestaltung, beispielsweise als Abenteuerspielplatz, darstellen könnte. Die Vorsitzende betont jedoch, dass die hohen Kosten für die Neugestaltung des Bolzplatz-Spielplatzes eine Umsetzung in diesem Jahr und auch im nächsten Jahr unmöglich machen. Sie verweist darauf, dass durch die neue Spielplatzsatzung und Ablösevereinbarungen in den kommenden Jahren finanzielle Mittel für dieses Projekt generiert werden könnten, um die Attraktivität des Spielplatzes zu erhöhen.

Insgesamt ist sich das Gremium einig, dass der neue Planungsvorschlag attraktiver für die Kinder ist und daher sicher der neue Spielplatz am Tannenweg nicht nur direkte Anwohner anzieht.

Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss ist mit dem Planungsvorschlag 2 einverstanden. Dieser soll weiterverfolgt werden. Die vorbereitenden Maßnahmen (u.a. Erd- und Fundamentarbeiten) sollen dieses Jahr bereits erledigt werden. Für den Haushalt 2026 sind die notwendigen Kosten einzuplanen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 04	<u>Umbau des Gehweges im Kreuzungsbereich Högerstraße/Hirnerstraße;</u> <u>Sachstandsbericht</u>
---------------	---

Sachvortrag:

Für den Umbau des Gehwegs im Bereich Hirnerstraße/Högerstraße wurde im aktuellen Haushalt ein Betrag von 15.000 Euro bereitgestellt. Die Maßnahme wird mit 60 % gefördert, jedoch ergibt eine genaue Kostenberechnung, dass die Gesamtkosten 25.000 Euro betragen. Aufgrund dieser finanziellen Differenz wurde sich entschieden, die Ausführung der Maßnahme auf das nächste Jahr zu verschieben. Die im Haushalt veranschlagten 15.000 Euro sollen stattdessen in die Straßensanierung investiert werden, um die Infrastruktur weiterhin zu verbessern.

TOP 05	<u>Mühlenweg 4b; Neubau einer Werkstatt mit Lager</u>
---------------	--

Sachvortrag:

Der Antragsteller plant den Neubau einer Werkstatt mit Lager auf Flurnrn. 1421/5 und 1421/3. Die Werkstatt mit Lager soll eine Breite von 10,00 m und eine Länge von

15,00 m haben, im EG ist eine Werkstatt, im OG ist ein Lager für Kleinteile sowie ein Büro und ein Aufenthaltsraum mit Küche geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich nach fachlicher Beurteilung der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Es werden 6 Stellplätze auf Flurnr. 1421/3 nachgewiesen. Nach derzeitiger Stellplatzsatzung werden die Stellplätze folgendermaßen errechnet:

			Besucherstellplätze
Büro	40,71 m ²	2 Stellplätze	0,4
Werkstatt	112,33 m ²	2 Stellplätze	0,2
Lager	40,52 m ²	1 Stellplatz (je angefangene 80 m ² Nutzungsfläche – 1 Stellplatz)	
		5 Stellplätze	0,6
Gesamt:		6 Stellplätze	

Die Zufahrt erfolgt ebenfalls über die Flurnr. 1421/3. Auf die Dienstbarkeit für das Geh- und Fahrrecht wird laut Unterer Bauaufsichtsbehörde zunächst verzichtet sowie auf die dingliche Sicherung der Stellplätze, dies würde als aufschiebende Bedingung in der Genehmigung festgesetzt werden. Im Übrigen wurden zukünftige Grundstücksgrenzen bei der Beurteilung unberücksichtigt gelassen. Die Stellplätze sind mit einer Länge von 5,00 m und einer Breite von 2,30 m geplant. Sie müssten aber mind. eine Breite von 2,50 m haben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen kann in Aussicht gestellt werden, wenn die Stellplätze entsprechend der notwendigen Breite entsprechend der Stellplatzsatzung dargestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 06 **Garkofen 6; Vorbescheid für den Einbau von zwei Wohnungen und 5 Gästezimmer in einem Bestandsgebäude**

Sachvortrag:

Der Antragsteller plant einen Einbau von zwei Wohnungen und 5 Gästezimmern im OG ein Bestandsgebäude auf Flurnr. 1932. Hierfür wird ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Die beiden Wohnungen haben zusammen ca. 287 m², die Gästezimmer ca. 195 m². Die Gästezimmer werden lt. Betriebsbeschreibung mit max. 8 Personen

belegt. Die Zimmer sollen einfach ausgestattet und hauptsächlich für Monteure, Handwerker, Bau- bzw. Gastarbeitern zur Verfügung stehen. Es werden keine Speisen angeboten, für die Verpflegung wird ein Aufenthaltsraum mit kleiner Küchenzeile zur Verfügung stehen. Es werden 5 Stellplätze auf dem Baugrundstück an der Hofstelle geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich nach § 35 Abs. 4 BauGB im Außenbereich. Hier dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung muss gesichert sein und es muss einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen sowie einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

Weiter ist zu prüfen, ob es sich um eine Teilprivilegierung handelt. Nach § 35 Abs. 4 Nr. 1f dürfen im Falle der Änderung zu Wohnzwecken höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle entstehen. Es besteht in dem genannten Bestandsgebäude eine Betriebswohnung.

Bezüglich der Gästezimmer ist die Umnutzung landwirtschaftlicher Bestandsgebäude nicht auf die Wohnnutzung beschränkt (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB). Die Umnutzung von einer landwirtschaftlichen zu einer gewerblichen Nutzung ist daher grundsätzlich möglich.

Ein Nachweis über die zulässige Errichtung des Gebäudes liegt vor, ebenso eine Erklärung zur Nutzungsänderung einer bisher landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlage.

Es werden 5 Stellplätze geplant. Nach neuer Stellplatzsatzung (gültig ab 01. Juli 2025) wären für die Wohnungen 4 Stellplätze und für 5 Gästezimmer 1 Stellplatz erforderlich.

Im Vorbescheid wird zusätzlich noch folgende Frage gestellt:
Im Norden des Gebäudes ist ein schmaler Grenzabstand vorhanden. Kann das mit einer Abstandsflächenübernahme ausgeglichen werden?

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 07	<u>Flurstraße 24; Tektur zur Baugenehmigung vom 05.09.2019; Änderung der Stellplätze</u>
--------	--

Sachvortrag:

Die Eigentümer stellen einen Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren bzgl. der nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze. Die zwei nachzuweisenden Stellplätze sollen anders angelegt werden als in der Baugenehmigung dargestellt. Ein Stellplatz soll demnach in der Garage und der zweite Stellplatz vor der Garage

nachgewiesen werden. Der Stellplatz vor der Garage wird mit einer Länge von 4,70 m angegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Laut Baugenehmigung vom 05.09.2019 (B-2019-2645) müssen 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Diese wurden seit Fertigstellung des Vorhabens nicht nachgewiesen.

Nun beantragen die Eigentümer eine Änderung bezüglich der Baugenehmigung, da sie nun die Stellplätze anders anlegen möchten als in der Baugenehmigung dargestellt. Hierfür beziehen sich die Eigentümer auf das Erste Bayerische Modernisierungsgesetz und den Neuregelungen im Stellplatzrecht.

Das gemeindliche Einvernehmen ist auf folgenden Gründen nicht zu erteilen:

- Allgemein:
Die Mindestlänge eines Stellplatzes von 5 Meter ist neben der Satzung auf in § 4 Abs. 1 Satz 1 Garagen- und Stellplatzverordnung geregelt. Die Mindestlänge wird nicht nachgewiesen. Nach Prüfung über das Vermessungsprogramm ist lediglich eine Stellplatztiefe von 4,37 bis 4,57 m gegeben.
- Nach jetzigem Stand bis 30.06.2025
Die Stellplatzsatzung ist noch gültig und sieht 3 Stellplätze vor. Ein Stellplatz (von den 3 Stellplätzen) könnte vor der Garage nachgewiesen werden, wenn u.a. die Länge von 5 m eingehalten werden. Dies aber nicht der Fall ist, daher fehlen nach wie vor 2 weitere Stellplätze.
- Nach Stand ab 01.07.2025
Die in der letzten Gemeinderatssitzung beschlossenen Satzung sieht 2 Stellplätze pro Wohneinheit vor. Auf dem Vorplatz vor einer Garage kann kein Stellplatz nachgewiesen werden. Zudem ist die Mindestlänge von 5 Meter nicht gegeben.

Zusammenfassend kann aus zwei Gründen das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

1. Ein Ausweis eines Stellplatzes vor der Garage ist nicht zulässig.
2. Der Stellplatz weist die rechtlich notwendige Länge von 5 Länge nicht aus.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 08	<u>Hertergrube 26; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans</u>
---------------	---

Sachvortrag:

Die Eigentümer planen die Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus WPC entlang des Weges neben dem Grundstück mit der Flurnr. 239/3 mit einer Länge von ca. 15 m und einer Höhe von 1,80 m. Hierfür wird ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung für Einfriedungen des Bebauungsplans gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 33 „Gebiet zwischen der Park- und Gutenbergstraße“. Hier gilt für Einfriedungen folgende Festsetzung: „6.2. Einfriedungen dürfen generell keine Sockel haben. Zäune sind zur öffentlichen Verkehrsfläche als Staketenzäune auszubilden. Die max. Höhe darf 0,90 m ab OK-Gelände betragen; Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein.“

Die Eigentümer begründen das Vorhaben in ihrem Antrag mit der hohen Frequentierung des öffentlichen Fuß- und Radweges auf Flurnr. 2239/4. Sie möchten mit Errichtung des Sichtschutzzaunes die Privatsphäre der Familie mit kleinen Kindern schützen.

Der Sichtschutzzaun wird mit dem Material WPC geplant. Bei Antragstellung wurden die Eigentümer informiert, dass der Gemeinderat eine Grundsatzentscheidung für Befreiungen getroffen hat, in der keine Einfriedungen in WPC-Ausführung genehmigt werden. Die Eigentümer verweisen auf bestehende Einfriedungen aus WPC im Gemeindegebiet und bitten, diese Grundsatzentscheidung zu überdenken.

Diskussion und Wortmeldungen:

Das Gremium ist sich einig, dass es andere Möglichkeiten als WPC gibt, somit bleibt es bei der Grundsatzentscheidung, dass bei Einfriedungen kein WPC erwünscht ist.

Beschluss:

Der Antrag auf isolierte Befreiung wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

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

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

Sachvortrag:

Es liegen keine Themen vor.

TOP 09 A <u>Kath. Pfarrkirchenstiftung Mariä Geburt Anzing; Maßnahme am Baudenkmal; Ersatz der Turmleiter durch eine fest installierte Steighilfe</u>

Sachvortrag:

Es wird ein Antrag auf Erlaubnis für die Maßnahme zur Änderung der Turmleiter im Zuge der Renovierung der Kirche Mariä Geburt gestellt. Die derzeitige Leiter, die von der Glockenstube bis zur Turmzwiebelführt, ist in keinem guten Zustand.

Darum soll für die jährlich erforderliche Wartung der Turmzwiebel eine fest installierte Turmleiter aus Rundstahl eingebaut werden.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 20:00 Uhr