

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

Niederschrift Öffentlich

**der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses
vom Dienstag, 28. Oktober 2025
im Sitzungssaal des Rathauses**

Sitzungsnummer HuBA/2025/006

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 22.07.2025
- 02 Baumpflanzung im Gemeindegebiet, u.a. Hirnerstraße
- 03 Bebauungsplan "Süd-West"; aktueller Planungsstand
- 04 Bergstraße 10; Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
- 05 Schwaigerstr. 65; Nutzungsänderung der bestehenden Räume im EG für Gewerbe
- 06 Lindenstr. 7; Nutzungsänderung von zwei Wohnräumen zu Gewerbeflächen
- 07 Ringstraße 11; Bauvoranfrage für mögliche Bebauung auf Flurnrn. 781/5 und 781/6
- 08 aktuelle Änderungen im Baurecht, Überblick
- 09 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

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

TOP 01	<u>Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 22.07.2025</u>
---------------	---

Sachvortrag:

Die Vorsitzende verweist auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 22.07.2025 und bittet um Rückmeldungen.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 22.07.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 02 <u>Baumpflanzung im Gemeindegebiet, u.a. Hirnerstraße</u>
--

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer informiert über Neupflanzung von Obstbäumen in der Hirnerstrasse.

Die Gemeinde hat mit dem Kreisfachberater Alexander Ferres alle Bäume entlang der Hirnerstr. begutachtet und festgelegt, welche Bäume entfernt, gekappt und zugeschnitten werden sollen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die gepflanzten Bäume in der Hirnerstrasse sind schon in die Jahre gekommen, und haben auch schon einige Zuschnitte hinter sich. Teilweise sind diese Bäume kaputt und gefährden somit die Verkehrssicherheit. Die Bäume, die entfernt werden, sollen durch neue ersetzt und zusätzlich Lücken und noch freie Flächen mit Bäumen bepflanzt werden. Das Pflanzen der Obstbäume ist eine nachhaltige Maßnahme für die Verbesserung der Luftqualität, zur Förderung der Artenvielfalt und eine Verschönerung des Ortsbildes.

Die Verwaltung hat beim Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern einen Antrag zur Förderung von Obstbäumen in Kommunen gestellt. Der Antrag wurde bewilligt und somit beteiligt sich der Freistaat mit einem Zuschuss von 45€ pro Baum am Bruttopreis.

Es werden jetzt noch die Kosten für das Entfernen, das Zuschneiden, das Entsorgen und die Neuanschaffung der Bäume geprüft. Die Arbeiten werden von der Firma Öttl ausgeführt.

Im Haushalt sind 12.000 Euro für Baumpflanzungen eingeplant. Die Obstbäume werden zwischen 95,00 bis 180,00 Euro, je nach Sorte, angeboten.

TOP 03 <u>Bebauungsplan "Süd-West"; aktueller Planungsstand</u>

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer informiert über den aktuellen Planungsstand zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 59 „Süd-West“.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.10.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 59 „Süd-West2“ gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das zukünftige Maß der baulichen Nutzung ortsbildverträglich für eine geordnete Nachverdichtung festgesetzt werden.

Johannes Finauer schlägt vor, einen Architekten zu beauftragen, um für ein oder zwei Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Süd-West" eine Beispielplanung zu erstellen. Ziel ist es, Rückmeldungen zur geplanten Nutzung und den spezifischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhalten, um die Planungsgrundlagen zu optimieren. Das Gremium spricht sich für diesen Vorschlag aus.

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer bittet das Gremium um Überlegungen zum aktuellen Planungsstand. Herr Berchtold wird an der nächsten Sitzung des Gemeinderates im November teilnehmen und zeitnah einen Vorentwurf erstellen. Das Gremium ist sich einig, dass das Verfahren zügig und ohne Verzögerungen vorangetrieben werden soll.

TOP 04	<u>Bergstraße 10; Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses</u>
---------------	---

Sachvortrag:

Der Bauherr plant den Bau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Breite von 10,99 m und einer Tiefe von 11,99 m. Die Grundfläche beträgt 131,77 qm, während die Wandhöhe 6,78 m und die Firsthöhe 10,94 m beträgt. Der Abstand zur Straße misst an der schmalsten Stelle 4,33 m.

Nach Einschätzung Baurecht der Verwaltung:

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung für das Geltungsgebiet des Bebauungsplans Südwest, der sich in Aufstellung befindet, wird ein Vorhaben mit einer Grundfläche von 160 qm, einer Wandhöhe von ca. 6,80 m und einer Firsthöhe von 9,70 m in Erwägung als minimal Festsetzung entsprechend des Baurechts nach § 34 BauBG (Innenbereich) herangezogen. Zudem ist in Überlegung einen zukünftigen Abstand zur Straße von 5 m vorzusehen.

Beschluss:

Die Bauausschuss hält das Vorhaben bei Verringerung der Firsthöhe auf 9,70 m für grundsätzlich zustimmungsfähig. Zudem wird ein genereller Abstand zu Straße von 5 m ersucht.

Um ggf. eine höhere Firsthöhe verwirklichen zu können wird dem Bauherrn empfohlen das Bauleitplanverfahren abzuwarten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	9

TOP 05 <u>Schwaigerstr. 65; Nutzungsänderung der bestehenden Räume im EG für Gewerbe</u>
--

Sachvortrag:

Die Eigentümer beantragen eine teilweise Nutzungsänderung eines Wohnhauses in ein Gewerbe auf Flurnr. 1198/29. Laut Eingabeplan wird das EG des bestehenden Wohnhauses gewerblich genutzt. Laut gewerblicher Baubeschreibung wird das EG als Schreibbüro für einen Elektrobetrieb mit zwei Mitarbeitern in Vollzeit und einer Teilzeitkraft genutzt. Es werden insgesamt sechs Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Hier wurde in der Haupt- und Bauausschusssitzung vom 20.05.2025 das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Es wurde aber eine Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt, wenn ein Eingabeplan mit Bemaßung der Stellplätze und eine Vereinbarung über eine Absenkung des Gehwegs vom Antragsteller vorliegt oder die Herstellung der Absenkung abgeschlossen ist. Sobald die erforderlichen Unterlagen vorliegen und positiv geprüft wurden, wurde die Verwaltung ermächtigt das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Mit der ab 01.07.2025 gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung hat sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze geändert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Vor der Änderung der gemeindlichen Stellplatzsatzung mussten für Büro- und Verwaltungsräume 3 Stellplätze nachgewiesen werden (Bürofläche ca. 64 m²). Für das Wohnen im OG und DG waren ebenfalls drei Stellplätze nachzuweisen. Insgesamt wurden somit 6 Stellplätze benötigt.

Aufgrund der geänderten Stellplatzsatzung sind für das gegenständlichen Grundstück vier Stellplätze (drei Stellplätze für Wohnung und ein Stellplatz für Gewerbe) erforderlich. Diese Stellplatzanzahl kann auf dem Baugrundstück offensichtlich nachgewiesen werden. Nach dem Luftbild und auch den Stellplatzfotos ist die Stellplatzfläche nördlich des Gebäudes hergestellt.

Aus Sicht des Landratsamtes könnte mit den vorgelegten Unterlagen eine Genehmigung erteilt werden und auf die Vorlage eines vermassten Stellplatzplanes verzichtet bzw. die vermassten Fotos akzeptiert werden.

Die Gehwegabsenkung gehört laut LRA grundsätzlich nicht zum Prüfungsumfang im Baugenehmigungsverfahren.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 06 <u>Lindenstr. 7; Nutzungsänderung von zwei Wohnräumen zu Gewerbeflächen</u>
--

Sachvortrag:

Die Eigentümerin beantragt eine Nutzungsänderung von zwei Wohnräumen zur Gewerbefläche in einem EFH auf Flurnr. 154/8. Diese zwei Räume sollen als Büroräume für einen Betrieb für Elektroinstallation (Energie- und Gebäudetechnik) genutzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Es werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen. Für den Bestand (Wohnen) wird ein Stellplatz nachgewiesen. Durch den Antrag auf Nutzungsänderung für zwei Räume (36,91 m²) wird nach der geänderten gemeindlichen Stellplatzsatzung kein Stellplatz zusätzlich notwendig.

Hier gilt nach der aktuellen Stellplatzsatzung folgende Regelung:
Für Büro- und Verwaltungsräume allgemein ist 1 Stellplatz je 40 m² NUF, hiervon 20% für Besucher, nachzuweisen.

Im Keller wird laut Antragstellerin in einem Raum ein Regal zur Lagerung von Kleinverbrauchsmaterialien genutzt, hierfür ist kein Stellplatz nachzuweisen.

Es wird ein Stellplatz für die Büro- und Verwaltungsräume nachgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 07 Ringstraße 11; Bauvoranfrage für mögliche Bebauung auf Flurnrn. 781/5 und 781/6

Sachvortrag:

Für die Grundstücke mit den Flurnrn. 781/6 (477 qm) und 781/5 (406 qm) wird eine Bauanfrage für die Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit jeweils einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 9,70 m gestellt. Es sind jeweils zwei Vollgeschosse und jeweils ein Satteldach geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 2 „Anzing West“. Der Bebauungsplan ist aus dem Jahr 1958. Das Vorhaben befindet sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits Überschreitungen der festgelegten Baugrenzen festgestellt worden.

Wand- und Firsthöhen in der Umgebung nach Bauakten:

Ringstraße 9: WH 5,45 m, FH 7,05 m

Ringstraße 13: WH 3,80 m, FH 8,05 m

Ringstraße 15: WH 5,80 m, FH 8,45 m

Beschluss:

Dem Vorhaben kann vorbehaltlich der näheren Prüfung im Genehmigungsverfahren das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 08 aktuelle Änderungen im Baurecht, Überblick

Sachvortrag:

Johannes Finauer gibt anhand einer Präsentation einen kurzen Überblick über den Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung.

TOP 09 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Sachvortrag:

Beschallungsanlage am Gemeindefriedhof:

GR-Mitglied Bernhard Haimmerer weist darauf hin, dass nun schon bei zwei Andachten im Gemeindefriedhof die Beschallungsanlage nicht richtig oder gar nicht funktioniert hat. Er bittet, dies zu prüfen. Die Vorsitzende hat bemerkt, dass dies kein technisches Problem ist, sondern dass die Anlage nicht richtig bedient wird. Sie hat mit Verwaltungsmitarbeiter Jürgen Töpfer gesprochen, dieser wird eine leicht zu verstehende Bedienungsanleitung an die Anlage anbringen.

Radweg nach Poing:

GR-Mitglied Tobias Finauer bittet um eine Überprüfung des Radwegs auf Höhe der Ausfahrt zur Gemeindestraße von Anzing nach Ranharting. Die Ansammlung von Kies und Pfützenbildung durch Schlaglöcher stellt ein Sicherheitsrisiko dar.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 20:24 Uhr