

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

Niederschrift Öffentlich

**der Sitzung des Gemeinderates
vom Dienstag, 02. Dezember 2025
im Sitzungssaal des Rathauses**

Sitzungsnummer GR/2025/012

Beginn des öffentlichen Teils der Sitzung: 20:02 Uhr

Tagesordnung öffentlicher Teil

- 06 Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 11.11.2025 und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht
- 07 Bekanntgabe der in der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 25.11.2025 gefassten Beschlüsse und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht
- 08 Högerstraße 25; Alten Schmiede (u.a. Nutzung zur Musikschule) - Bauantrag
- 09 Parkstraße 42; Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses durch erdgeschossigen Anbau auf einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen
- 10 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben
- 10 A Förderung für WBE-Gebäude - Aktueller Sachstand

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

TOP 06 Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 11.11.2025 und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht

Sachvortrag:

Die Vorsitzende verweist auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 11.11.2025 und bittet um Rückmeldungen.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 11.11.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 07	<u>Bekanntgabe der in der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 25.11.2025 gefassten Beschlüsse und Bekanntgabe nichtöffentlicher Entscheidungen nach Wegfall der Geheimhaltungspflicht</u>
---------------	---

TOP 08	<u>Högerstraße 25; Alten Schmiede (u.a. Nutzung zur Musikschule) - Bauantrag</u>
---------------	---

Sachvortrag:

Auf Flurnr. 82 der Gemarkung Anzing wird ein Neubau und Umbau für eine Musikschule geplant. Es sind zwei Stellplätze nachgewiesen. Ein Stellplatz für das Holen bzw. Bringen auf den Flurnrn. 39/15 und 39/8, ein zweiter Stellplatz in der Nähe des Baugrundstücks auf den Flurnrn. 39 und 82.

Stellungnahme der Verwaltung als Bauherr

Die Planung wurde bereits in einer der vergangenen Sitzungen vorgestellt. Der Eingabeplan ist für den zeitnahen Erhalt der Baugenehmigung notwendig. Nach Erteilung der Baugenehmigung durch das Landratsamt wird an der Ausführungsplanung für die Ausschreibung weitergearbeitet. Hier werden Planänderungen zur Nutzungsoptimierung oder Kostenersparnisse noch eingearbeitet, die nicht genehmigungsrelevant sind.

Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Das bestehende Gebäude soll teilweise abgerissen, der verbleibende Teil umgebaut werden. Es sollen 3 Gruppenräume im EG entstehen. An den Altbau soll ein Hof für Aufführungen entstehen. Ein 4. Gruppenraum wird im OG des Neubaus dargestellt, im EG des Neubaus wird ein Büro sowie ein WG und ein barrierefreies WG mit Wickeltisch geplant.

Für Stellplätze nach Stellplatzsatzung Nr. 8.3 Tageseinrichtung für mehr als 12 Kinder = 1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze
oder Nr. 8.4 Tageseinrichtung bis zu 12 Kinder = 1 Stellplatz
Stellplatzberechnung fehlt, in gemeindlicher Stellplatzsatzung ist hier nichts geregelt

Zum Bauantrag wird ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 2 BayBO) gestellt. Nach Art. 6 Abs. 3 BayBO müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Die Abstandsfläche östlich des Baukörpers fällt auf die gesamte Fläche des öffentlichen Fuß- und Radwegs. Diese Abweichung ist tolerierbar, da eine grenznahe Bebauung auf dem Nachbargrundstück nicht zu erwarten ist. Für diesen Antrag ist die Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.

Beschluss:

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Erschließung ist gesichert.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 09 <u>Parkstraße 42; Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses durch erdgeschossigen Anbau auf einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen</u>

Sachvortrag:

Der Eigentümer beantragt die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses durch einen erdgeschossigen Anbau auf einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen auf Flurnr. 1172. Der Anbau soll eine Wohnfläche von 70,02 m² haben, es sollen zwei Bäder, ein Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer entstehen. Der Anbau wird laut Antragsteller notwendig, da das bisherige Wohnhaus als einziger offener Raum, loftähnlich mit Galerie ausgebaut ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Einschätzung der Verwaltung liegt ein Teil des Anbaus im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB und ist nicht genehmigungsfähig. Hierbei ist anzumerken, dass seitens des Landratesamtes eine rechtliche Einschätzung vertretbar ist, dass das Bauvorhaben dem Innenbereich zuzuordnen sein kann. Diese rechtliche Einschätzung wird seitens der Gemeindeverwaltung nicht geteilt. Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht erteilt werden.

Nach internen Unstimmigkeiten hinsichtlich der Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs sowie nach Berücksichtigung der berechtigten Kritik der Gemeindeverwaltung bezüglich der Anwendung der Rahmentheorie an der Stelle, wurde die Situation nochmals umfassend geprüft. Im LRA EBE gibt es nun eine

aktuelle Rechtsauffassung zur Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs. Nach eingehender Prüfung ist nunmehr die überwiegende Auffassung, dass ein Teil des Vorhabens im Außenbereich liegt. In diesem Zusammenhang hat die Planerin bereits eine alternative Planung vorgeschlagen, die vom Landratsamt grundsätzlich akzeptiert werden würde. Es wurde bei der Gelegenheit auch die Anwendung des Zustimmungsverfahrens nach § 246 e BauGB besprochen. Das Gesetz fordert bei Wohnraumerweiterungen jedoch gemäß § 246e Abs. 1 Nr. 2 BauGB, dass hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden, sodass das LRA EBE den Anwendungsbereich für nicht eröffnet sieht.

Nach vorheriger Einschätzung könnte mit dem am 30.10.2025 in Kraft getretenen sog. „Bauturbo“ nach § 246e BauGB dem Vorhaben aber eventuell zugestimmt werden. Dies muss nochmal mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde geprüft werden, eine Kommentierung zur Anwendung des § 246e BauGB liegt derzeit noch nicht vor.

So könnte mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften des Baugesetzbuches abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen (u.a. städtebaulich), vereinbar und der Errichtung zu Wohnzwecken dienender Gebäude dient. Im Außenbereich ist dies nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Nach Ansicht der Verwaltung sind die Voraussetzungen hierfür gegeben, es würde kein neues Baurecht auf den nachbarschaftlichen Grundstücken entstehen und somit wären keine städtebaulich relevanten Belange betroffen.

Um die Unstimmigkeiten zu klären, wird die Gemeindeverwaltung einen Termin im LRA EBE wahrnehmen.

Beschluss:

Das gemeindliche **Einvernehmen** wird **nicht erteilt**.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 10 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

TOP 10 Förderung für WBE-Gebäude - Aktueller Sachstand **A**

Sachvortrag:

Die Vorsitzende informiert, dass sie ein Telefonat mit Bauminister Bernreiter geführt hat. Dieser hat mitgeteilt, dass die Förderung für das geplante WBE-Gebäude leider

nicht im Herbstpaket enthalten ist, jedoch für das Winterpaket vorgesehen wird. Weitere Details werden zu gegebener Zeit bereitgestellt.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 20:23 Uhr