

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

Niederschrift Öffentlich

der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses
vom Dienstag, 25. November 2025
im Sitzungssaal des Rathauses

Sitzungsnummer HuBA/2025/007

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 28.10.2025
- 02 Högerstraße 25; Alte Schmiede (u.a. Nutzung zur Musikschule) - Bauantrag
- 03 Parkstraße 42; Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses durch erdgeschossigen Anbau auf einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen
- 04 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben
- 04 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 01 **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 28.10.2025**

Sachvortrag:

Die Vorsitzende verweist auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 28.10.2025 und bittet um Rückmeldungen.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 28.10.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 02 Högerstraße 25; Alten Schmiede (u.a. Nutzung zur Musikschule) - Bauantrag

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 noch Planänderungen zur Nutzungsoptimierung oder Kostenersparnisse 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 WC und ein barrierefreies WC 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
Eine Stellplatzberechnung fehlt, in der 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. 5 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.

Diskussion und Wortmeldungen:

GR-Mitglied Florian Schneider fragt zur Klarstellung, ob der Bau erst nach tatsächlicher Zusage der beantragten Förderung erfolgen wird. Diese Frage wird von der Vorsitzenden sowie Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer bestätigt, der Baubeginn ist an die Förderzusage gebunden.

Beschlussempfehlung:

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Erschließung ist gesichert.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 03	<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.

Mit dem am 30.10.2025 in Kraft getretenen sog. „Baturbo“ könnte nach § 246e BauGB dem Vorhaben aber eventuell zugestimmt werden.

So kann 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.

Beschlussempfehlung:

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

+

Die Zustimmung nach §36 a in Verbindung mit § 246e BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 04 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

TOP 04 A Förderung für WBE-Gebäude - Aktueller Sachstand

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: 19:23 Uhr