

Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

Niederschrift Öffentlich

**der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses
vom Dienstag, 24. Februar 2026
im Sitzungssaal des Rathauses**

Sitzungsnummer HuBA/2026/002

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 27.01.2026
- 02 Bebauungsplan Nr. 59 "Süd-West"; Vorstellung des Vorentwurfs
- 03 Ergänzungssatzung Schwaigerstraße 18;
 - Billigung des Entwurfs; Beschluss
 - Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange
- 04 Schwaigerstraße 15; Dachgeschossausbau
- 05 Gemeinde Poing; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 für das Gebiet "Grub, nördlich der Kirchheimer Straße/westlich der Prof.-Zorn-Straße, Flächen für eine AGRI-Photovoltaik-Anlage (Sondergebiet Versuch/Forschung)"; öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren; Öffentliche Auslegung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB
- 06 Markt Markt Schwaben; Beteiligung der Öffentlichkeit: Außenbereichssatzung "Poinger Straße" für die Außenbereichssiedlung Poinger Straße 31- 39
- 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	<u>Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 27.01.2026</u>
---------------	---

Sachvortrag:

Die Vorsitzende verweist auf die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 27.01.2026 und bittet um Rückmeldungen.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 27.01.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 02 Bebauungsplan Nr. 59 "Süd-West"; Vorstellung des Vorentwurfs

Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer und Herr Berchtold vom Planungsverband München stellen die Vorab-Entwürfe mit Arbeitsstand 24.02.2026 für den Bebauungsplan Nr. 59 „Süd-West“ vor.

Diskussion und Wortmeldungen:

Nach Überlegungen zu möglichen Festsetzungen zur Wandhöhe von 6,90 m oder 8,80 m sowie zur Größe und Art von Dachaufbauten muss sich innerhalb der Fraktionen Gedanken gemacht werden. Die Verwaltung wird mögliche Auswirkungen der jeweiligen Festsetzungen bis zur nächsten Sitzung des Gemeinderates am 17.03.2026 ausarbeiten und dem Gremium vorstellen.

TOP 03 Ergänzungssatzung Schwaigerstraße 18; - Billigung des Entwurfs; Beschluss - Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Sachvortrag:

Die Vorsitzende übergibt an Verw.-Fachwirt Johannes Finauer:

Anlass der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Schwaigerstraße 18 – Flurnr. 1180“ ist eine Anfrage zur Errichtung eines Anbaus an das Bestandsgebäude Schwaigerstraße Hs.Nr. 18. Der Anbau liegt unmittelbar am Ortsrand nördlich des Bestandsgebäudes und ragt somit in den Außenbereich hinein. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung des Anbaus ist daher die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 3 BauGB erforderlich. Die Gemeinde hat sich die Planung zu Eigen gemacht.

Der Anbau weist eine Grundfläche von ca. 220 m² auf und soll eingeschossig errichtet werden. Dem Anbau ist eine größere Terrassenfläche mit Schwimmbecken nach Südosten vorgelagert. Mit einem Verbindungsbau zum Bestandsgebäude Schwaigerstraße Hs.Nr. 18 erfolgt eine unmittelbare Anbindung an die bestehende Bebauung. Eine zusätzliche Wohneinheit wird mit dem Anbau nicht geschaffen. Die Erschließung besteht somit bereits über die Schwaigerstraße Hs.Nr. 18.

Die Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Beschlussempfehlung:

1. Die Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.
2. Der Gemeinderat billigt den aktuellen Planentwurf in der Fassung vom 24.02.2026. Mit der Ausarbeitung eines Planentwurfs ist der Planungsverband München beauftragt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem beauftragten Planer die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Die Billigung des Planentwurfs sowie die Auslegung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	9

TOP 04	<u>Schwaigerstraße 15; Dachgeschossausbau</u>
---------------	--

Sachvortrag:

Die geplante geringfügige Erhöhung der Doppelhaushälfte in der Schwaigerstraße 15 um circa 50 cm führt zu einer Wandhöhe von 6,68 m und einer Firsthöhe von 9,55 m, welche mit der Umgebungsbebauung übereinstimmt. Das Vorhaben wird nach § 34 BauGB (Innenbereich) bewertet. Bezüglich der Errichtung von zwei Dachgauben an der Nord- und Südseite muss eine Wirkung als weiteres Vollgeschoss geprüft werden. Hier wurde das Landratsamt um eine Stellungnahme gebeten. Falls in dieser Stellungnahme von einer Vollgeschosswirkung ausgegangen wird, könnte eine Zustimmung über die Regelungen des § 34 Abs. 3b BauGB (sog. Bauturbo) erfolgen. Jedoch würde dies Bezugsfälle auf das gesamte Baugebiet schaffen.

Die Verwaltung vergleicht die Gaubenthematik mit der bereits genehmigten Gauben in der Schwaigerstraße. Hier wird erläutert, wie schwer es hier ist, die rechtliche verlässliche Aussage bezüglich einer Vollgeschosswirkung zu treffen.

Aufgrund der städtebaulichen Relevanz soll die Stellungnahme des Landrates abgewartet werden.

Diskussion und Wortmeldungen:

Das Gremium ist sich einig, dass sich die geplanten Dachgauben in die Umgebung einfügen und nicht von einer Wirkung eines dritten Vollgeschosses ausgehen. Sollte die Einschätzung der Unteren Bauaufsichtsbehörde von einer dritten Vollgeschosswirkung ausgehen, wäre hier das Gremium offen für eine Anwendung des „Bauturbo“, um das Vorhaben zu ermöglichen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Sachverhalt mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abzuklären.

TOP 05	<u>Gemeinde Poing; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 für das Gebiet "Grub nördlich der Kirchheimer Straße/westlich der Prof.-Zorn-Straße, Flächen für eine AGRI-Photovoltaik-Anlage (Sondergebiet Versuch/Forschung)"; öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren; Öffentliche Auslegung nach §§ 4 Abs. 2 BauGB</u>
---------------	---

Sachvortrag:

Auf dem Gelände des Staatsgutes Grub soll eine Agri-Photovoltaik-Anlage entstehen. Das Gelände liegt nördlich der Kirchheimer Straße/westlich der Prof.-Zorn-Straße am Rand des Gemeindegebietes Poing.

Hierfür wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 63 für das Gebiet „Grub, nördlich der Kirchheimer Straße/westlich der Prof.-Zorn-Straße, Flächen für eine AGRI-Photovoltaik-Anlage (Sondergebiet Versuch / Forschung)“ gefasst. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB wird die Gemeinde Anzing über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs informiert. Es wird gebeten bis zum **13.03.2026** Stellung zu nehmen und zwar auch dann, wenn keine Einwendungen oder Bedenken bestehen.

Beschluss:

Die Gemeinde Anzing hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 für das Gebiet "Grub, nördlich der Kirchheimer Straße/westlich der Prof.-Zorn-Straße, Flächen für eine AGRI-Photovoltaik-Anlage (Sondergebiet Versuch/Forschung)" und zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Poing keine Anregungen.

Abstimmungsergebnis:

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

**TOP 06 Markt Markt Schwaben; Beteiligung der Öffentlichkeit: Außenbereichssatzung
"Poinger Straße" für die Außenbereichssiedlung Poinger Straße 31- 39**

Sachvortrag:

Eigentümer aus dem Gebiet der Poinger Straße im Markt Markt Schwaben sind mit Bauwünschen an die Marktgemeinde herangetreten. Die Gemeinde unterstützt die Anwohner in ihren Anliegen grundsätzlich, da es sich um selbstgenutzte Ersatzbauten für schlecht gedämmt, modernen Wohnwünschen nicht mehr entsprechende Altbauten handelt. Die Sicherung und Neuschaffung von Wohnraum an städtebaulich vertretbaren Standorten und Siedlungseinheiten, die bereits einiges Gewicht haben, liegt im gemeindlichen Interesse.

Daher hat der Marktgemeinderat Markt Schwaben in der Sitzung am 18.09.2025 den Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung „Poinger Straße“ nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Gemeinde Anzing wird gebeten bis einschließlich 17.03.2026 Stellung zu nehmen.

Beschluss:

Die Gemeinde Anzing hat zur Aufstellung der Außenbereichssatzung "Poinger Straße" für die Außenbereichssiedlung Poinger Straße 31- 39 keine Anregungen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 07 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Sachvortrag:

Förderzuschuss für das WBE-Gebäude

Die Vorsitzende informiert, dass die Gemeinde für den Bau des WBE-Gebäudes mit geplanten 24 Wohnungen, für das Herbstpaket 2026 mit einem Förderzuschuss von 35% berücksichtigt wird. Ein sofortiger Maßnahmenbeginn wurde beantragt. Somit hofft man, dass nach Vergabe der Leistungen, im April/Mai 2027 mit dem Bau begonnen werden kann.

Information zu Terminänderungen

Die Vorsitzende verweist auf die heutige E-Mail zu Terminänderungen für die Sitzungen im März an die Gemeinderäte. Die GR-Sitzung vom 03.März wird auf den 17.März wegen einer übersichtlichen Tagesordnung verschoben. Der Haupt- und Bauausschuss entfällt im März, Themen hierfür werden in der Gemeinderatssitzung am 17.03. behandelt. Die Vertreterrunde ist somit nicht am 25.02. sondern am 11.03.

Aus organisatorischen Gründen findet der Finanzausschuss am Mittwoch, 25.03. statt, nicht wie vorab geplant am Donnerstag, 26.03.

Information für das Gremium zur Wahl am 08.03.2026

Die Vorsitzende informiert, dass am Wahlabend ab 17.30 Uhr das Gemeindecapital in eigener Regie geöffnet ist, um auf die Ergebnisse der Wahl zu warten. Getränke werden von der Brauerei Schweiger zur Verfügung gestellt, gerne können Kuchen oder eine Brotzeit mitgebracht werden.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 20:41 Uhr