Gemeinde Anzing – Schulstraße 1 – 85646 Anzing

Niederschrift Öffentlich

der Sitzung des Haupt-, Umwelt- und Bauausschusses vom Dienstag, 30. Juni 2026 im Sitzungssaal des Rathauses

Sitzungsnummer HUBA/2026/003

Beginn des öffentlichen Teils der Sitzung: 19:02 Uhr

Tagesordnung öffentlicher Teil

01	Flurstraße 24: Tektur zur Baugenehmigung vom 05.09.2019; Änderung der Stellplätze
02	Antrag auf Änderung/Ergänzung der Baugenehmigung zur Erhöhung der Jahresdurchsatzmenge des Komposthofes
03	Erlenweg 17; Energetische Sanierung und Umbau einer DHH mit 2 WE (Bestand) - Dachgeschossausbau (3. WE) mit Erneuerung der Dachkonstruktion, Einbau von zwei Zwerchgiebeln und Neubau eines Wintergartens (unbeheizt) im 1. OG
04	Schwaigerstr. 32a; Anbau eines unbeheizten Wintergartens
05	Tulpenweg 4; Antrag auf isolierte Abweichung für die Errichtung eines Sichtschutzzaunes mit einer Höhe von 1,80 m
06	Gemeinde Poing; Bebauungsplan Nr. 64 für das Wohngebiet W 8 in Poing "Am Bergfeld"; Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
07	Bauleitplanung von Nachbargemeinden; Bekanntgabe der Stellungnahmen der Gemeindeverwaltung
07 A	Gemeinde Forstinning B-Plan Nr. 37 "Seniorenwohnen" - Beteilung TöB gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
07 B	Gemeinde Forstinning; B-Plan Nr. 36 "Heinzeller-Wiese" - Beteilung TöB gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und 11. Änderung F-Plan" - Beteilung TöB gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB
07 C	Gemeinde Vaterstetten; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 für das Gebiet "Baldham/Vaterstetten, Ahornweg zwischen Bahntrasse und Waldstraße" - Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
08	Alte Schmiede; Sachstandsbericht und Beratung über das weitere Vorgehen
09	Spielplatz Tannenweg; Konzeptvorstellung
10	Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben
10 A	Errichtung Geh- und Radweg zwischen Anzing und Schwaberwegen; Akuteller Baufortschritt

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

TOP 01 **Flurstraße 24: Tektur zur Baugenehmigung vom 05.09.2019; Änderung der Stellplätze**

Sachvortrag:

Gemäß der Baugenehmigung für das gegenständliche Vorhaben waren drei Stellplätze herzustellen. Bekannterweise haben die Bauherren bislang aber nur einen Stellplatz (Garage) hergestellt. Daher haben die Eigentümer eine Tektur zur Baugenehmigung vom 05.09.2019 zur Änderung der Stellplätze gestellt. Statt der drei Stellplätze sollen nun noch zwei Stellplätze nachgewiesen werden.

Da sich mittlerweile die Rechtslage geändert hat und für das gegenständliche Vorhaben heute nur mehr zwei Stellplätze gefordert werden könnten, würde das Landratsamt die Herstellung von nur zwei Stellplätzen (Garage und offener Stellplatz) akzeptieren. Bei einer Klage gegen eine Ablehnung der Tektur würden wahrscheinlich auf Jahre (bis zum Abschluss des Verfahrens) auch keine weiteren Stellplätze hergestellt werden. Bei einer Genehmigung der Tektur würde das Landratsamt eine Frist zur Herstellung des Stellplatzes stellen, die überwacht werden würde.

In einer Stellungnahme der ROB und des StMB wird darauf hingewiesen, dass die Vollstreckung aus einer Baugenehmigung, hinsichtlich der nachzuweisenden Stellplätze, insoweit rechtswidrig sein wird, als der Nachweis über die ab dem 01.10.2025 von erforderlichen Stellplätzen hinaus, durchgesetzt werden soll.

Die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes wurde auf die heutige Sitzung des Haupt-, Umwelt- und Bauausschusses am 30.06.2026 verschoben, da noch eine juristische Nachprüfung notwendig ist.

Die Gemeinde betrachtet generell nachträgliche Änderungen von Stellplatznachweisen, die eine Verringerung der Anzahl zum Ziel haben, als kritisch. Diese führen zu einer Verschärfung der allgemeinen Stellplatzsituation und beeinträchtigen wesentliche bauplanerische Belange erheblich.

Die Thematik wurde mit dem Rechtsbeistand der Gemeinde besprochen. Der Rechtsanwalt folgt grundsätzlich der Rechtsauffassung Regierung von Oberbayern. Eine Rechtsprechung zu der Thematik ist noch nicht erfolgt. Der Gemeinde steht es frei hier den möglichen Klageweg zu gehen. Das gemeindliche Einvernehmen wäre dann nicht zu erteilen. Als nächster Schritt würde das Einvernehmen der Gemeinde nach vorheriger Anhörung ersetzt werden.

Diskussion und Wortmeldungen:
Das Gremium ist sich einig, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen, da im Sinne der Gemeinde zu entscheiden ist. Grundsätzlich kann somit einer nachträglichen Verringerung der Stellplätze nicht zugestimmt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 02 **Antrag auf Änderung/Ergänzung der Baugenehmigung zur Erhöhung der Jahresdurchsatzmenge des Komposthofes**

Sachvortrag:

Der Eigentümer der Flurnrn. 561 und 476 stellt einen Antrag auf Änderung der Baugenehmigung zur Erhöhung der Jahresdurchsatzmenge des Komposthofes auf 3.500 Tonnen (derzeit 1.800 Tonnen). Baulich soll am Komposthof nichts verändert werden, die erhöhte Durchsatzleistung lässt sich durch organisatorische und technische Maßnahmen umsetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Das Vorhaben befindet sich nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich und ist wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung und wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung im Außenbereich auszuführen und damit privilegiert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 03 **Erlenweg 17; Energetische Sanierung und Umbau einer DHH mit 2 WE (Bestand) - Dachgeschossausbau (3. WE) mit Erneuerung der Dachkonstruktion, Einbau von zwei Zwerchgiebeln und Neubau eines Wintergartens (unbeheizt) im 1. OG**

Sachvortrag:

Die Eigentümer beantragen einen Umbau einer DHH mit zwei Wohneinheiten auf Flurnr. 164/8. Es handelt sich um einen Dachgeschossausbau für eine 3. Wohneinheit mit Erneuerung der Dachkonstruktion, einen Einbau von zwei Zwerchgiebeln und einen Neubau eines Wintergartens (unbeheizt) im 1. OG.

Stellungnahme der Verwaltung:
Das Vorhaben befindets ich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 60 „Süd-West“, für den die Aufstellung am 07.10.2025 die Aufstellung beschlossen wurde. Der Bebauungsplan befindet sich noch in der Planaufstellung. Der Verfahrensstand für § 33 BauGB ist noch nicht erreicht, daher gilt hier als planungsrechtliche Grundlage § 34 Abs. 1 BauGB für den Innenbereich.

Geplante WH: 6,41 m
Geplante FH: 9,83 m
DN: 32°

Festsetzungen Vorentwürfe B-Plan Nr. 60:
3.5 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,9 m.
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern.
3.6 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,4 m.
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut

6.4 Dachaufbauten als Quergiebel und Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30°zulässig.

6.5 Dachgauben sind nur als Flachdachgauben, Schleppgauben oder Satteldachgauben auszubilden, Quergiebel nur mit Flachdach, Schleppdach oder Satteldach.
Je Gebäudeseite ist nur eine Dachaufbau-Art (Flachdachgaube, Schleppgaube, Satteldachgaube oder Quergiebel mit Flachdach, Schleppdach bzw. Satteldach) zulässig.
6.6 Die Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten beträgt **max. 3,0 m Außenmaß**.
Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang sowie untereinander beträgt mind.2,0 m.
Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/2 der zugeordneten traufseitigen Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten.
Die Oberkante von Dachaufbauten und Dacheinschnitten **muss mind. 0,5 m unter** dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.
Quergiebel dürfen die für das Hauptgebäude **festgesetzte Wandhöhe um max. 1,3 m Überschreiten**.

Ein Zwerchgiebel ist mit 2,98 m Breite und einer mit 3,20 m Länge geplant. Die Länge der Traufseite beträgt 8,02 m. Ein Zwerchgiebel ist mit 3,20 m zu breit, darf max. 3,00 m betragen.

Thematik mit Herrn Berchtold vom Planungsverband besprochen. Folgende Überlegungen:

- Außenmaß könnte auf 3,5 Meter (anstatt) erhöht werden
- Festgesetzte Wandhöhe von Hauptgebäude (6,90) darf bei Dachaufbauten um 2,00 m (anstatt 1,30 m) überschritten werden.
- Oberkante Dachaufbauten zu Hauptdach von 0,50 soll bestehen bleiben

Beschlussfassung in der nächsten Gemeinderatssitzung.

TOP 04 Schwaigerstr. 32a; Anbau eines unbeheizten Wintergartens

Sachvortrag:

Die Eigentümer beantragen den Anbau eines unbeheizten Wintergartens an das bestehende Gebäude auf Flurnr. 1193/11.

Stellungnahme der Verwaltung:
Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Der unbeheizte Wintergarten ist mit einer Größe von 13,92 m² geplant. Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 05 Tulpenweg 4; Antrag auf isolierte Abweichung für die Errichtung eines Sichtschutzzaunes mit einer Höhe von 1,80 m

Sachvortrag:

Der Eigentümer stellt, für die Errichtung eines 1,80 m hohen Sichtschutzzaunes zur Straße auf dem Grundstück mit der Flurnr. 256/15, einen Antrag auf Abweichung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung.

Stellungnahme der Verwaltung:
Das Vorhaben befindet sich Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Hier gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung. Nach § 2 Abs. 1 und 2 der Einfriedungssatzung sind für diesen Bereich nur offene Einfriedung mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Nach der Richtlinie für Befreiungen bzw. Abweichungen für Einfriedungen kann einer Abweichung zugestimmt werden, wenn eine Schutzbedürftigkeit vorliegt. Dies kann bei stark frequentierten Straßen und Laufwegen der Fall

sein. Sichtschutzwände sind so zu gestalten, dass deren Geschlossen-Offen-Verhältnis in der Ansichtsfläche nicht größer als 1:1 ist. Eine straßenseitige Bepflanzung mit Rankgewächsen (z. B. Wilder Wein, Efeu) ist erforderlich.

Zur abschließenden Beurteilung fehlen hier noch Unterlagen über die genaue Gestaltung des Sichtschutzes.

TOP 06 **Gemeinde Poing; Bebauungsplan Nr. 64 für das Wohngebiet W 8 in Poing "A Bergfeld"; Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sachvortrag:

In der Sitzung des Gemeinderates am 14.11.2024 wurde die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes für das Wohngebiet W8 beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Norden von Poing, nördlich des Bergfeldsees und westlich des Wohngebietes W7. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll einen Beitrag zur Befriedigung des großen Bedarfs an Wohnungen, insbesondere in einem für breite Bevölkerungsschichten bezahlbarem Preissegment, leisten.

Beschluss:

Die Gemeinde Anzing hat keine Einwendungen gegen das Bauleitverfahren. Von einer weiteren Beteiligung im Bauleitplanverfahren für den o.g. Plan kann abgesehen werden, sofern es sich nicht um wesentliche in die Planung eingreifende Änderungen handelt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 07 **Bauleitplanung von Nachbargemeinden; Bekanntgabe der Stellungnahmen Gemeindeverwaltung**

TOP 07 A **Gemeinde Forstinning; B-Plan Nr. 37 "Seniorenwohnen" - Beteiligung TöB Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sachvortrag:

der Gemeinderat Forstinning hat in der Sitzung vom 28.04.2026 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 „Seniorenwohnen“ gebilligt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Auf Grund § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Geltungsbereich:
Das Planungsgebiet umfasst die Teilfläche der Flurnummer 6 (Hauptbaugebiet) sowie die Flurnummer 250/3 (Haupterschließungsstraße) der Gemeinde Forstinning.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:
Die Gemeinde Forstinning hat das Ziel mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebiets, das speziell auf Seniorenwohnen mit einer Pflegeeinrichtung ausgelegt ist, den dringend benötigten Bedarf an Einrichtungen der Alten- und Pflegeversorgung zu decken.
Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 28.04.2026 wurde die Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenwohnen“ geschaffen.

TOP 07 B **Gemeinde Forstinning; B-Plan Nr. 36 "Heinzeller-Wiese" - Beteilung TöB Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und 11. Änderung F-Plan" - Beteilung Tö 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachvortrag:

Der Gemeinderat Forstinning hat in der Sitzung vom 28.04.2026 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36 „Heinzeller-Wiese“ gebilligt.
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Auf Grund § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Geltungsbereich:
Das Planungsgebiet umfasst die Teilfläche der Flurnummer 6 (Hauptbaugebiet) sowie die Flurnummer 250/3 (Haupterschließungsstraße) der Gemeinde Forstinning.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:
Die Gemeinde Forstinning hat das Ziel mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebiets den dringend benötigten Bedarf an Wohnraum zu decken.
Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 28.04.2026 wurde die Voraussetzung für den Bebauungsplan Nr. 36 „Heinzeller-Wiese“ geschaffen.

TOP 07 C **Gemeinde Vaterstetten; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 für d "Baldham/Vaterstetten, Ahornweg zwischen Bahntrasse und Waldstra - Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 BauGB**

Sachvortrag:

Der Bau- und Straßenausschuss (BSA) hat in seiner Sitzung am 21.04.2026 beschlossen, den Entwurf des o.g. Bebauungsplans sowie den Entwurf der Begründung gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Gemeinde Vaterstetten beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungs-
planes das ca. 3,74 ha große Wohngebiet nördlich der Waldstraße, östlich der
Bebauung an der Nelkenstraße, südlich der Bahngleise und westlich der Bu-
chenstraße städtebaulich so zu ordnen, dass die Eigenart des Gebietes als
Wohnsiedlung mit seinem großen Anteil an Einfamilien- und Doppelhäusern,
sowie einigen kleinen Mehrfamilienhäusern mit eher großzügigen, begrünten
Freiflächenanteilen erhalten bleibt. Gleichzeitig soll aber auch die Möglichkeit
einer maßvollen Nachverdichtung unter der Maßgabe einer geordneten städ-
tebaulichen Entwicklung, Bewahrung des Ortsbildcharakters und einer durch-
mischten Bebauung mit Begrenzung der Wohneinheiten gegeben sein.

TOP 08 **Alte Schmiede; Sachstandsbericht und Beratung über das weitere V**

Sachvortrag:

Hier endet die Submission am heutigen Tag, es liegen zwei Angebote vor. Diese werden nun geprüft und dann dem Gemeinderat in der nächsten Sitzung vorgestellt.

TOP 09 Spielplatz Tannenweg; Konzeptvorstellung

Sachvortrag:

Im Rahmen der aktuellen Planungen werden zwei alternative Konzepte für die Errichtung neuer Spielplätze vorgestellt. Bei der Auswahl der Spielplatzvarianten wurde besonderer Wert daraufgelegt, sowohl innovative Spielgeräte zu integrieren, die in Anzing bisher nicht vorhanden sind, als auch Spielmöglichkeiten für möglichst viele Altersgruppen anzubieten.

Die erste Variante stammt von der Firma Spielgeräte Maier, mit der wir bereits positive Erfahrungen gemacht haben, da diverse Geräte dieses Herstellers bereits auf verschiedenen Anzinger Spielplätzen installiert sind. Diese Option zeichnet sich durch bewährte Qualität und eine vielfältige Auswahl an klassischen und modernen Spielgeräten aus.

Als zweite Alternative präsentieren wir einen eher naturnah gestalteten Spielplatz der Firma Spielgeräte Richter. Dieser Naturspielplatz ist konzipiert, um den Kindern ein spielerisches Erleben der natürlichen Umgebung zu ermöglichen und fördert somit besonders das sinnliche und motorische Erfahren.

Eine wesentliche Herausforderung bei der Umsetzung beider Spielplatzvarianten stellt die Zufahrt zum Bauplatz dar. Aufgrund der engen und langen Zufahrtswege ist der Transport des schweren Arbeitsgeräts erschwert und erfordert eine präzise Logistikplanung. Für die Installation der Spielgeräte müssen zunächst große Fundamente gesetzt werden, was den Transport und die Anlieferung von frischem Beton notwendig macht. Zusätzlich sind umfangreiche Erdarbeiten vorgesehen: Das vorhandene Erdreich muss abgefahren und entsorgt werden, um Platz für die erforderlichen Fallschutzmaßnahmen zu schaffen. Die Menge der notwendigen Hackschnitzel für den Fallschutz wird ebenfalls in erheblichem Umfang angeliefert werden müssen.

Der Gemeinderat wird gebeten, die beiden alternativen Konzepte sorgfältig zu prüfen. Für Rückfragen weiterführende Informationen steht die Verwaltung gerne zur Verfügung.

Diskussion und Wortmeldungen:
Das Gremium spricht sich für die erste Variante der Firma Spielgeräte Maier aus. Mit dieser Variante soll nun weiter geplant werden.

TOP 10 Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

TOP 10 A Errichtung Geh- und Radweg zwischen Anzing und Schwaberwe Baufortschritt

Sachvortrag:

Die Vorsitzende informiert, dass die Verlegung der Wasserleitung zwischen Schwaberwegen und der Kreuzung Höger Straße St 2081/EBE 5 in Anzing besser voranschreitet als geplant. Der Neubau des Geh- und Radwegs ist vom 27.07. bis 08.08.2026, die Verbesserung des gemeindlichen Geh- und Radwegs vom 20.09. bis 16.10.2026 und die Asphaltierung der EBE 5 vom 19.10. bis 30.10.2026 geplant.

Diskussion und Wortmeldungen:
Gremiumsmitglied Martin Kandler weist darauf hin, dass bereits Randsteine gesetzt werden und fragt, ob diese durchgehend angebracht werden. Dies könnte das Ausweichen großer landwirtschaftlicher Fahrzeuge erschweren, da die Straße durch Geh- und Radweg ohnehin schmaler wird. Die Vorsitzende sichert einen Ortstermin zur Klärung zu.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 20:25 Uhr