

# Beschlussauszug

## Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.10.2018

---

Ö 9      Bauantrag: Erstellen eines Betriebsleiterwohnhauses mit Einliegerwohnung und Gewerbeeinheit, Abbruch bestehender Stadel, Josef-Scherer-Straße 4

---

**Status:** öffentlich/nichtöffentlich      **Beschlussart:** geändert beschlossen

**Zeit:** 19:00 - 20:31      **Anlass:** Sitzung

**Raum:** Sitzungssaal der Mehrzweckhalle

**Ort:** Mehrzweckhalle

**Vorlage:** 2018/2338 Bauantrag: Erstellen eines Betriebsleiterwohnhauses mit Einliegerwohnung und Gewerbeeinheit, Abbruch bestehender Stadel, Josef-Scherer-Straße 4

---

### Sachverhalt:

#### I. Beschreibung des Vorhabens

Ein bislang mit einem landwirtschaftlich genutzten Stadel bebautes Grundstück soll mit einem Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Räumlichkeiten für eine Gewerbeeinheit bebaut werden. Der Stadel wird dabei komplett abgebrochen. Die Hauptwohneinheit ist mit 187,64 m<sup>2</sup>, die Einliegerwohnung mit 44,35 m<sup>2</sup> geplant. Für die Gewerbeeinheit, die im Untergeschoss untergebraucht wird, (Büro, Lager, Sanitär und Gewerbe-Räumlichkeiten) sind 47,56 m<sup>2</sup> veranschlagt. Die Bauherrin will hier ihr eigenes Gewerbe (Physiotherapiepraxis) zu einem späteren Zeitpunkt führen. Das Wohnhaus ist mit 2 Vollgeschossen (Unter dem Dach befindet sich ein nicht ausgebauter Speicherraum) mit Satteldach (Dachneigung 25° Grad) geplant. Die Wandhöhe beträgt 5,40 Meter, die Firsthöhe 7,96 Meter. Es soll zudem eine Doppelgarage angebaut werden. Über dem Garagenraum befindet sich die Einliegerwohnung, der Gebäudeteil hat somit eine Firsthöhe von 5,63 Meter. Es ist hier ebenfalls ein Satteldach mit 25° Grad Dachneigung vorgesehen.

#### II. Fiktionsfrist

Eingang: [25.09.2018](#)

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [25.11.2018](#)

Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: [05.11.2018](#)

#### III. Nachbarbeteiligung

Es sind baurechtlich vier Nachbargrundstücke vorhanden. Eines davon ist im Eigentum des Marktes Mering. Von der Beteiligung der Vielzahl der Eigentümer des Mehrfamilienhauses Friedenaustraße 5 wurde abgesehen. Die Unterschriften der Eigentümer der beiden weiteren Grundstücke wurden von den Bauherrn allerdings eingeholt.

#### Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplanes. Die rechtliche Zulässigkeit ergibt sich somit aus § 29, 34 BauGB. Nach §

§ 34 BauGB muss sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügen. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein. Hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung können die Mehrfamilienhäuser in der Friedenaustraße 5 und 7 als Referenzobjekte gesehen werden. Danach fügt sich das Gebäude hier ohne Zweifel ein. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich sowohl die Wohnnutzung, wie auch das nicht störende Gewerbe in dem vorliegenden Mischgebiet ein (vgl. § 6 BauNVO) Das Vorhaben fügt sich somit nach § 34 BauGB ein.

Neben der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB wurde noch die Stellplatzsituation überprüft. Für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind nach Nr. 1.2 der Stellplatzsatzung des Marktes Mering 2 Stellplätze + 1 Stellplatz je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche der Einliegerwohnung bereitzustellen. Da die Einliegerwohnung weniger als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweist, ergeben sich im vorliegenden Antrag 3 Stellplätze für die Wohnnutzung. Hinzu kommen noch die Stellplätze für die Gewerbebeeinheit. Hierbei handelt es sich um eine Bestellpraxis im Sinne von Nr. 2.2 der Stellplatzsatzung. Je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist hier ein Stellplatz nachzuweisen. Da die Gewerbebeeinheit über 47,56 m<sup>2</sup> Nutzfläche verfügt, sind hierfür zwei weitere Stellplätze zu schaffen. Die erforderlichen fünf Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen, der Stellplatznachweis ist somit erbracht.

Informativ wird erwähnt, dass das Vorhaben im ursprünglichen HQ-100-Überschwemmungsgebiet lag. Die Prüfung der wasserrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt ausschließlich über die Fachbehörden, Abteilung Wasserrecht im Landratsamt bzw. dem Wasserwirtschaftsamt in Donauwörth. Im gemeindlichen Prüfschema spielt diese Thematik keine Rolle.

Das Vorhaben hält die nach der BayBO erforderlichen Abstandsflächen auf eigenem Grundstück nicht ein. Die Abstandsflächen erstrecken sich mit 1,776 Meter auf das südliche gelegene Flurstück 2886/13. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum des Marktes Mering. Gemäß Art. 6 Abs. 2 BayBO müssen die Abstandsflächen grundsätzlich auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden (Satz 1). Bei öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen können die Abstandsflächen bis zur Mitte dieses jeweiligen Grundstückes liegen (Satz 2). Läge hier eine öffentliche Verkehrsfläche vor, wäre die Abstandsfläche nachgewiesen, da diese nicht bis zur Mitte dieses Grundstückes reicht. Eine Rücksprache mit dem Sachbearbeiter der Straßenverkehrsbehörde ergab allerdings, dass das Flurstück nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist. Somit fehlt der öffentliche Charakter, die Abstandsfläche darf grundsätzlich nicht auf diesem Grundstück nachgewiesen werden. Die Bauherrn beantragen allerdings eine Abstandsflächenübernahme durch den Markt Mering. Das Flurstück ist für den Markt Mering aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht verwertbar (Breite nur 4,02 bis 4,04 Meter; Länge 30,82 Meter). Zudem ist ein Hinterliegergrundstück (Josef-Scherer-Straße 8) über diesen Zugang wegemäßig erschlossen. Daher entstehen für den Markt Mering durch die Übernahme der Abstandsfläche keine Nachteile.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

#### **Ausgaben:**

Einmalig 2018: €  
Jährlich: €

#### **Einnahmen:**

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**MGR Enzensberger** stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung des Bauantrages, um mit den Anliegern in Grundstücksverhandlungen zu treten. Die Beschlussfassung über

den Bauantrag soll in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am [05.11.2018](#) erfolgen.

---

**Beschluss:**

1.) Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Vertagung des Tagesordnungspunktes. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am [05.11.2018](#) wird erneut über den Bauantrag beraten.

2.) Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Auf wasserrechtliche Belange wird verwiesen. Einer Übernahme der Abstandsflächen auf das Grundstück des Marktes Mering, Fl.-Nr. 2886/13, Gemarkung Mering, wird zugestimmt.

---

**Abstimmungsergebnis:**

**zu 1.):**

3:10

**zu 2.):**

12:1