

# Beschlussauszug

## Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Mering vom 11.04.2019

---

Ö 8.11      Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 11: Stellungnahme der Eigentümer des Anwesens Konrad-Adenauer-Str. 5 vom 26.02.2019

---

**Status:** öffentlich/nichtöffentlich                      **Beschlussart:** geändert beschlossen  
**Zeit:**      19:30 - 22:10                                      **Anlass:**              Sitzung  
**Raum:**      Sitzungssaal der Mehrzweckhalle  
**Ort:**        Mehrzweckhalle  
**Vorlage:** 2018/2252-07 Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 11: Stellungnahme der Eigentümer des Anwesens Konrad-Adenauer-Str. 5 vom 26.02.2019

---

### **Sachverhalt:**

Inhalt der Stellungnahme vom [26.02.2019](#):

Im Rahmen der Auslegung der o.g. Verfahren möchten wir folgende Anregungen und Einwände einbringen:

Wir sind Eigentümer und Bewohner der Doppelhaushälfte Konrad-Adenauer-Straße 5 und somit direkt Betroffene der Bebauungsplan Aufhebung und Neuaufstellung in diesem Umgriff.

Unser Haus liegt in dem Teilbereich (WA3), der mit großen Bauraumerweiterungen in Verbindung mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6, Wand- bzw. Gesamthöhen von bis zu 9,0 bzw. 12,0 m und der Zulässigkeit von bis zu 8 Wohneinheiten am stärksten nachverdichtet werden soll. Bisher gibt es in diesem Gebiet (direkt nördlich der Konrad-Adenauer-Straße) Häuser mit II+D und maximal 1-2 bewohnten Einheiten pro Haus, die sich wegen der Südorientierung einheitlich eher im Norden der Grundstücke befinden.

Durch die Bauraumerweiterung können mit einer GRZ von 0,4 die Gebäudegrundflächen (überbaute Flächen) schätzungsweise (Abstandsflächen nur mit Probeentwürfen genau ermittelbar) 2-3-mal so groß werden wie bisher. Zusammen mit den zugelassenen 3 Geschossen ergibt dies auch eine entsprechende Geschossflächenmehrung. Begünstigt werden dabei vor allem die großen Grundstücke, bei Einhaltung der sonstigen Bauvorschriften erscheint die theoretische Baurechtsmehrung bei den beiden Doppelhaushälften hingegen kaum umsetzbar. Durch die Vergrößerung der Bauraumtiefe von 15 auf 23 m wäre auch eine viel stärkere N-S-Längenausdehnung der Gebäude möglich, wodurch die bisherige Gebäudekonfiguration sowie der Straßenraum uneinheitlich und stark verändert würde, zudem ergäbe sich je nach Gebäudesituierung eine stärkere Verschattung und Einsehbarkeit der bisher von Bebauung frei gehaltenen südlichen Gartenbereiche. Durch die Verdichtung im gesamten Umgriff erhöht sich insgesamt der Erschließungsverkehr. In unserem Straßenbereich ergibt sich durch die Möglichkeit von 8 Wohneinheiten pro Haus neben der großflächigeren Bebauung auch eine höhere Nutzerdichte, also die Frequentierung durch wesentlich mehr Personen und Pkw, was erfahrungsgemäß mit Störungen und Lärm einhergeht. Das Beispiel Konrad-Adenauer-Straße 6 (gegenüber) zeigt, dass die Stellplatzsatzung nicht die tatsächliche Zahl an notwendigen Pkw/Stellplätzen errechnet, z.B. gibt es auch bei kleineren Wohneinheiten meist 2 Pkw. Zudem werden die vorhandenen Stellplätze oft nicht wie vorgesehen genutzt, sodass dann die Straße mit Pkw zugeparkt wird.

Oberirdische Stellplätze und Müllabstellplätze ohne jegliche ansprechende Gestaltung oder Eingrünung ergeben einen sehr unbefriedigenden Straßenraum bzw. Anblick. Die Stellplätze der Neuplanungen sollten zumindest in Tiefgaragen untergebracht und die wenigen verbleibenden unbebauten Flächen angemessen gestaltet und begrünt werden.

Da es neben dem Mangel auf den angrenzenden Baugrundstücken auch zu wenig Stellplätze für die Evangelische Kirche und das Sozialzentrum in der Luitpoldstraße (ehemaliges Krankenhaus) gibt, entstehen heute schon Parksuchverkehre und zugeparkte Straßen.

In diesem Zusammenhang ist es auch unverständlich, warum das Grundstücksdreieck zwischen Martin-Luther-Straße und Reifersbrunner Straße (Teilbereich Fl.Nr. 1472/142) als Bauraum ausgewiesen ist und nicht die dort vorhandenen und auch dringend notwendigen Stellplätze durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Dass aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage eine gewisse Nachverdichtung im Innenort städtebaulich gewünscht ist, ist nachvollziehbar, aber nicht in diesem Maße und in dieser Verteilung. Unser Grundstück wird durch die geplanten Festsetzungen unangemessen belastet und benachteiligt, u. E. sinken der Wert und die Wohnqualität dadurch zugunsten einer enormen Wertsteigerung bei unseren Nachbarn.

Die Begründung, dass die WA3 Grundstücke näher am dichten Innerort liegen und deshalb dichter bebaut werden sollten, stimmt nur bezüglich der Grundstückslage, aber nicht in Bezug auf die Erschließung und Erreichbarkeit, die ja entscheidend ist für die zentrale Lage. Zum Innerort und zur Wohnanlage Marienstraße gibt es auch eine Geländebarriere in Form eines Höhengrungs (nördlich) und Walls (westlich). Bisher gibt es anders als im Bezugsfall Theodor-Heuß-Straße 11 in diesem Bauraum auch kein Bestandsgebäude in dieser Größenordnung.

Von den z.T. ebenso großen und locker bebauten Grundstücke zwischen Konrad-Adenauer und Adolf-Kolping-Straße (in WA 2, Reihenhausezeilen ausgenommen) ist die Entfernung vergleichbar. Daher plädieren wir dafür eine neue Typologie bzw. ein neues WA einzuführen und dort sowie in unserem Straßenbereich einheitlich bis zu 5 Wohneinheiten zuzulassen.

Bei den Höhenfestsetzungen in § 2 Absatz 3 der Satzung bitten wir einen Hinweis aufzunehmen, dass dem Grundstück Theodor-Heuß-Straße 1 (Fl.Nr. 1472/12) die Konrad Adenauer-Straße als Erschließungsstraße zugeordnet wird. Denn hier handelt es sich um ein Eckgrundstück, das zwischen der niedriger liegenden Konrad-Adenauer-Straße und der stark ansteigenden Theodor-Heuß-Straße liegt. Das heutige Wohnhaus hat im Souterrain eine von der Konrad-Adenauer-Straße aus erschlossene und von dort ca. 1 m tiefer liegende Wohnung. Die darüber liegenden Wohnräume haben einen Eingang an der Theodor-Heuß-Straße.

Zu den Abstandsflächen (§ 3 (5) der Satzung), die sich auf die jeweils gültige und nicht auf die momentane Fassung der BayBO beziehen, möchten wir kritisch anmerken, dass immer wieder im Gespräch ist, die BayBO diesbezüglich zu ändern, was dann ggf. zusätzlich zum hohen zulässigen Baumaß eine Abstandsflächenverkürzung von 1 H auf 0,4 H, also die Zulässigkeit von wesentlich geringeren Gebäudeabständen, bedeuten könnte. Dies würde unseres Erachtens nicht mehr dem Charakter und der Struktur eines Ortes wie Mering entsprechen. Somit würden sich ungerechter Weise je nach Errichtungszeitpunkt eines Bauvorhabens ggf. auch unterschiedliche Abstandsflächen ergeben.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass § 3 Absatz 4 der Satzung im WA3 nur Einzelhäuser zulässt, auf Konrad-Adenauer-Straße 5 und 5a befinden sich aber Doppelhaushälften. Wir bitten hier um den Zusatz, dass auch Doppelhäuser zugelassen sind.

#### **Nachtrag vom 05.03.2019**

- 1) Im Rahmen der Auslegung der o.g. Verfahren hatten wir als Eigentümer und Bewohner der Doppelhaushälfte Konrad-Adenauer-Straße 5a bereits mit Schreiben vom 25.02.19 Anregungen und Einwände vorgebracht. Da wir sehr spät vom

Verfahren Kenntnis erlangt haben und auch erkrankt waren, möchten wir hiermit Ergänzungen dazu nachreichen.

Wir möchten betonen, dass eine Prüfung ohne Bebauungsvorschlag schwierig und langwierig ist, dies ist für einen nicht sachkundigen „Normalbürger“ kaum leistbar und spricht nicht dafür, dass die Öffentlichkeit wirklich in den Planungsprozess einbezogen werden sollte. Durch das gewählte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gab es auch keine vorzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit z.B. Erörterung verschiedener Planungsalternativen.

2) Wir halten den Bebauungsplan in folgenden Punkten für zu unbestimmt oder unklar und damit nicht für abgewogen:

§ 3 Abs. 5 der Satzung: Durch die dynamische Abstandsflächenregelung mit Bezug auf die jeweils aktuelle Fassung des Art. 6 BayBO ist nicht klar mit welchen Abstandsflächen das Maß der baulichen Nutzung zu ermitteln ist, auch eine Gleichbehandlung ist nicht gewährleistet. Aufgrund der starken Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durch die sonstigen Festsetzungen ist eine konkrete Regelung gemäß dem heute gültigen Art. 6 BayBO, insbesondere der Abstandsflächen-Tiefe von grundsätzlich 1H im WA erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse entstehen zu lassen.

3) Hierbei ist für die Abwägung auch die Festlegung eines exakten Bezugspunktes für die festgesetzten maximalen Wand- und Gebäudehöhen, insbesondere bei Hanggrundstücken, unabdingbar. Dies ist beim Grundstück Theodor-Heuß-Straße 1 nicht der Fall. Auch um die Nachbarn nicht unangemessen zu belasten, sollte die zugeordnete Erschließungsstraße sowie das Erdgeschoss definiert werden, in diesem Fall sollte das die Konrad-Adenauer-Straße - ungeachtet der wegen der Hanglage unklaren Vollgeschoseigenschaft - das tiefste Geschoss sein. Die Festsetzung einer Abgrabung bzw. eines Bezugspunktes unter Niveau der Konrad-Adenauer-Straße, wie heute im Bestand, würde die Nachbarn entlasten.

4) Auch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie die Kriterien für die Unterscheidung in Typologie 3 und 4 sind unklar. Sind bei Typologie 4 vier Geschosse zulässig, drei Vollgeschosse und ein Nichtvollgeschoss im Dachgeschoss?

Dann ist fraglich, warum von Geschossigkeit III die Rede ist in § 2 (2) Nr. 4 letzter Satz der Satzung. Wir halten vier Geschosse für die städtebauliche Struktur und die Größenordnung eines Ortes wie Mering in diesem Viertel nicht für sachgerecht und verträglich, die Typologie 3 mit II+D (III) ist für die angestrebte Nachverdichtung ausreichend.

5) Da es keine Regelung nach § 20 Abs. 3 BauNVO 1990 (Anrechnung der Flächen in anderen Geschossen als Vollgeschossen) gibt, ist das Maß der baulichen Nutzung wiederum nicht ausreichend definiert, auch ist somit keine korrekte Betrachtung der GFZ Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO 1990 im Rahmen der Abwägung möglich. Eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden dadurch gar nicht in Betracht gezogen.

6) In der städtebaulichen Begründung erschließt sich nicht, warum die Flurstücke nördlich der Konrad-Adenauer-Str. (Fl. Nr. 1472/12-14 und 140 sowie 141) in das WA3 einbezogen wurden, zum WA3 gehören ansonsten nur Grundstücke ein Stück nördlich davon, die an oder in der Nähe der Meringerzeller Straße liegen, hier herrschen andere Voraussetzungen und Strukturen. Die o.g. Flurstücke sind bezüglich Lage, Größe, Struktur und Erschließung viel mehr mit den südlich liegenden Grundstücken vergleichbar und sollten dem WA2 zugeordnet werden. Auch die dort zugelassenen Wand- und Gesamthöhen sind verträglicher.

7) Unter Punkt 6.2 wird behauptet, dass die Erschließung im Bestand sichergestellt ist, es fehlen aber Aussagen zur Leistungsfähigkeit der Erschließung im Planfall nach Nachverdichtung. Dies betrifft nicht nur die Fahrzeugverkehre, sondern auch die

Nutzung der nur ca. 1,30 m breiten und meist nur einseitig angeordneten Gehsteige. Um die nicht überbauten Flächen für ansprechende -auch straßenraumbildende Begrünung, Grundstücksstrukturierung sowie Wohnungsgärten nutzen zu können, bitten wir die Stellplätze in Tiefgaragen festzusetzen und auch entsprechende grünordnerische Festsetzungen zu treffen. Die erhöhten Kfz-Verkehrsmengen inklusive der Tiefgaragenein-/Ausfahrten und Stellplätze wurden nicht berücksichtigt, sind aber auch im WA zu prüfende Punkte beim Immissionsschutz (Punkt 6.3). Die Grundbelastung ist durch den Bahnlärm sicherlich schon erhöht.

- 8) Zur ausreichenden Erschließung gehört auch ein leistungsfähiges Kanalsystem. Da in den vergangenen Jahren öfter die Grenzen der Leistungsfähigkeit erreicht wurden, bitten wir um Prüfung, ob es bei der geplanten Verdichtung noch ausreichend Kapazitäten gibt. Auch bezüglich der durch die höhere Versiegelung verminderten Versickerungsmöglichkeiten und der dadurch erhöhten Regenwasser-Kanaleinleitungen. Die vermehrten Starkregenereignisse sollten dabei bedacht werden.

Wir haben 1999 ganz bewusst ein Haus in einem gewachsenen kleineren Ort mit einer städtebaulich nicht zu dichten Struktur wie Mering erworben und nehmen für dieses Wohnumfeld beide tägliches Pendeln nach München in Kauf.

Daher bitten wir darum, unter Berücksichtigung unserer Anregungen eine erneute Abwägung der verschiedenen Belange zu treffen und hoffen auf eine moderatere und verträglichere Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere in Bezug auf die zulässigen Höhen, Abstandsflächen und Wohneinheiten.

Aufgrund der vorgebrachten Punkte gehen wir von einer erneuten Auslegung oder einer gesonderten Information zur Behandlung der Anregungen aus. Zudem behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor.

#### **Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Die innerörtliche Nachverdichtung resultiert aus der hohen Wohnraumnachfrage. Mit der beabsichtigten Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, erfüllt der Markt Mering die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Hierzu wird mit der Ausweisung von umlaufenden Baufenstern eine verdichtete Bauweise im Plangebiet sowie eine flexible Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Um dabei eine städtebaulich verträgliche Bauweise sicherstellen zu können, werden die textlichen Festsetzungen insofern geändert, als dass die Abstandsflächenregelung nun in der aktuellen Fassung der BayBO anzuwenden ist. Damit ergeben sich keine nachbarschutzrechtlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung. Unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen, werden im WA3 nun neben Einzelhäusern, auch Doppelhäusern zugelassen.

Hinsichtlich der Anzahl, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen wird auf die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Mering in der Fassung vom [23.03.2012](#) verwiesen.

#### **Nachtrag vom 05.03.2019:**

- 1) Der Markt Mering verweist darauf, dass gem. § 13a Abs.1 BauGB Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.
- 2) Um eine städtebaulich verträgliche Bauweise im Plangebiet sicherstellen zu können, werden die textlichen Festsetzungen insofern geändert, als dass die Abstandsflächenregelung nun in der aktuellen Fassung der BayBO anzuwenden ist. Damit ergeben sich keine nachbarschutzrechtlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung.
- 3) Für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen ist als Bezugshöhe für die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses der jeweilige Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß Baugenehmigungsbescheid des Baubestandes (Hauptgebäude) heranzuziehen. Wird dieser Höhenbezug nicht angewandt, darf

maximal  $\pm 0,65$  m von der Oberkante der den Grundstücken jeweils zugeordneten Erschließungsstraße abgewichen werden. Gemessen wird dabei jeweils von der Gebäudemitte (Hauptgebäude) zur Erschließungsstraße im rechten Winkel. Damit liegt eine rechtsklare Formulierung des Bezugspunktes für die Höhe baulicher Anlagen vor. Hinzukommt, dass sich gemäß der bayerischen Bauordnung die Abstandsflächen immer auf das natürliche Gelände beziehen.

- 4) Nachdem unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet Gebäude mit der Geschossigkeit III anschließen, sieht der Markt Mering die Festsetzung der Typologie 4 für die ausgewählten Teilbereiche im Plangebiet im Sinne einer erwünschten städtebaulich verträglichen Nachverdichtung für vertretbar und angemessen an.
- 5) Der Markt Mering weist darauf hin, dass die Geschossflächenzahl über die Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche und der max. zulässigen Gebäudehöhen rechtsklar definiert wird. Der Markt Mering sieht daher über die getroffenen Festsetzungen hinaus keinen weiteren Regelungsbedarf.
- 6) Nachdem unmittelbar nordwestlich an die angeführten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1472/12 -14 und 140 und 141 Gebäude mit der Geschossigkeit III anschließen, sieht der Markt Mering gerade für diesen Bereich eine städtebauliche Nachverdichtung entsprechend den Festsetzungen des WA3 für sinnvoll und vertretbar an.
- 7) Die gesicherte Erschließung setzt einen Anschluss an ein leistungsfähiges öffentliches Straßennetz voraus. Dies ist im Plangebiet gegeben. Hinsichtlich der Anzahl, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen wird auf die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Mering in der Fassung vom [23.03.2012](#) verwiesen. Die mit der geplanten Nachverdichtung erhöhte Verkehrsbelastung in Höhe des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs wurden pauschal überprüft und befindet sich weiter unterhalb der Grenze nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).
- 8) Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom [25.02.2019](#) kann das bestehende Kanalnetz die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen voraussichtlich aufnehmen. Damit die Einleitungsmengen in den Mischwasserkanal nicht überschritten werden, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. Sollte bei einer Neuerrichtung von baulichen Anlagen eine Versickerung auf dem Grundstück laut Sachverständigen nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser in einem Zwischenspeicher zu sammeln und schadlos durch gedrosseltes Ableiten in den Mischwasserkanal zu beseitigen.

#### **Geschäftsordnungsantrag MGR Enzensberger:**

Der Marktgemeinderat beschließt für die Fl.Nr. 1472/12, 1472/13, 1472/14, 1472/140 und 1472/141 die Festsetzungen des WA 2.

**Abstimmungsergebnis: 18 : 4**

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

- nein  
 ja, siehe Begründung

---

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt:

Den Anregungen zur Bauweise wird stattgegeben.

**Nachtrag vom 05.03.2019:**

- 1) *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*
- 2) *Der Anregung wird stattgegeben.*
- 3) *Der Anregung wird modifiziert stattgegeben.*
- 4) *Der Anregung wird gemäß oben beschlossenen Änderungsantrag stattgegeben.*
- 5) *Der Anregung wird nicht stattgegeben.*
- 6) *Der Anregung wird nicht stattgegeben.*
- 7) *Der Anregung wird nicht stattgegeben.*
- 8) *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

---

**Abstimmungsergebnis: 22 : 0**