



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Mering

Sitzungstermin: Donnerstag, 11.04.2019
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 22:10 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Stefan Nerlich

Anwesende:

Vorsitz

Kandler, Hans-Dieter

Mitglieder

Bachmeir, Wolfgang
Becker, Klaus
Brinkmann, Götz E.
Brunner, Karl-Heinz
David, Markus
Enzensberger, Stefan
Eser, Klaus
Häberle, Barbara
Heinrich, Reiner
Hendlmeier, Florian
Lichtenstern, Vitus
Mayer, Florian A.
Raab, Elena
Resch, Georg
Schamberger, Martina
Scherer, Martin
Singer-Prochazka, Irmgard
Spengler, Stefan
Strecker, Pia
Widmann, Andreas
von Thienen, Petra

Ortssprecher

Lidl, Peter

Verwaltungsmitarbeiter

Bordon, Bernhard
Gillich, Stefan
Herr Hirner, Claudius,
Lichtenstern, Armin
Neumeir, Armin

Presse Teilnehmer

Frau Frey - Friedberger Allgemeine,

Gäste

Frau Biedrzynska - Beamtenanwärterin,
Frau John - Büro OPLA,
Frau Kaeschner - Büro OPLA,

Abwesende:

Mitglieder

Bader, Max	verstorben
Drexl, Manfred	entschuldigt
Lutz, Erich	entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 21.03.2019
3. Haushalt- und Finanzplanung 2019 - 2022
Vorlage: 2019/2649-01
4. Bedarfsanerkennung für das IKH Kapellenberg hinsichtlich der Erweiterung mit Kornblumenring 8 und 10
Vorlage: 2019/2726
5. Aufstockung der Notunterkunft - Kissinger Straße
Vorlage: 2018/2358-01
6. Rechtsgutachten "Außenstelle Ankerzentrum"
Vorlage: 2019/2743
7. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Sommerkeller" - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Aufhebung des Bebauungsplanes
Vorlage: 2018/2252-03
8. Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
Vorlage: 2018/2252-04
- 8.1. Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 1: Landratsamt Aichach-Friedberg vom 21.02.2019
Vorlage: 2018/2252-05
- 8.2. Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 2: Landratsamt Aichach-Friedberg - Bauordnung vom 05.02.2019
Vorlage: 2018/2252-06
- 8.3. Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 3: Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 25.02.2019
Vorlage: 2018/2252-08
- 8.4. Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 4: Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat vom 24.01.2019
Vorlage: 2018/2252-09
- 8.5. Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 5: Bayernwerk Netz GmbH vom 21.01.2019
Vorlage: 2018/2252-10

- 8.6. Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 6: Abwasserzweckverband Obere Paar vom 29.01.2019
Vorlage: 2018/2252-11
- 8.7. Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 7: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 12.02.2019
Vorlage: 2018/2252-12
- 8.8. Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 8: bayernets GmbH vom 18.01.2019
Vorlage: 2018/2252-13
- 8.9. Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 9: Amprion GmbH vom 11.02.2019
Vorlage: 2018/2252-14
- 8.10. Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 10: Marktbaumeister vom 29.01.2019
Vorlage: 2018/2252-15
- 8.11. Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 11: Stellungnahme der Eigentümer des Anwesens Konrad-Adenauer-Str. 5 vom 26.02.2019
Vorlage: 2018/2252-07
- 8.12. Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 12: Stellungnahme der Eigentümer des Anwesens Konrad-Adenauer-Str. 5a vom 25.02.2019
Vorlage: 2018/2252-16
- 9. Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 8/2252-02-01
- 10. Bebauungsplan Nr. 68 "Am Schererberg" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 2018/2130-02
- 11. Bekanntgaben
- 12. Anfragen
- 12.1. Anfrage 1 von Frau MGRin von Thienen bzgl. Beteiligung des Marktes Mering an der Umfrage zum Radwegkonzept des Landkreises
Vorlage: 2019/2759
- 12.2. Anfrage 2 von Herrn MGR Becker bzgl. eines abgesenkten Grabes im Neuen Friedhof
Vorlage: 2019/2760
- 12.3. Anfrage 3 von Herrn MGR Widmann zum Sachstand der gefällten Pappel an der Tunnelstraße
Vorlage: 2019/2761

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Bürgermeister Kandler begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Nach einer kurzen Ansprache von Herrn Bürgermeister Kandler gedenkt das Gremium in einer Schweigeminute seines verstorbenen Gremiummitglieds Max Bader.

Anlage/n:

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 21.03.2019

Gegen die Niederschrift vom 21.03.2019 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

Anlage/n:

Sachverhalt:

Vorgelegt wird der Haushalt- und Finanzplans 2019 bis 2022. Den Mitgliedern des Marktgemeinderates wurde der Entwurf zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.02.2019 bzw. zur Sitzung des Hauptausschusses am 12.02.2019 überreicht.

Der Hauptausschuß hat den Haushaltsentwurf in seiner Sitzung vom 12.03.2019 vorberaten. Der Protokollauszug ist in der Anlage beigefügt.

Von Seiten der Verwaltung wurde ein Ansatz korrigiert bei HHSt. 6200.9500.122 (Gewerbestand Mering West) von 0 EUR auf 250.000 EUR im Jahr 2019.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Haushaltssatzung und den Haushalt- und Finanzplan 2019 bis 2022 mit Anlagen nach § 2 Abs. 1 Kommunalhaushaltsverordnung (KommHV-Kameralistik), den beizufügenden Anlagen nach § 2 Abs. 2 KommHV-Kameralistik, dem Stellenplan und der Stellenübersicht nach § 6 KommHV-Kameralistik.

Abstimmungsergebnis: 21 : 1

Anlage/n:

Haushalt- und Finanzplan 2019 – 2022
Auszug der Sitzungsniederschrift des Hauptausschusses vom 21.03.2019

TOP 4 Bedarfsanerkennung für das IKH Kapellenberg hinsichtlich der Erweiterung mit Kornblumenring 8 und 10
Vorlage: 2019/2726

Sachverhalt:

Für das Integrative Kinderhaus Kapellenberg besteht aktuell eine Betriebserlaubnis für höchstens 105 gleichzeitig anwesende Kinder. Davon können in der Krippe 30 Kinder im Alter von 1 Jahr und 3 Jahren betreut werden. Im Kindergarten werden max. 75 Kinder im Alter von 2,6 Jahren bis zum individuellen Schuleintrittsalter betreut, davon werden 7 Integrative Plätze angeboten.

Mit Beschluss vom 13.12.2018 hat sich der Marktgemeinderat Mering für den Erwerb des Kornblumenring 8 und 10 zur Erweiterung der bestehenden Einrichtung entschieden, hierzu nochmal der Beschlusstext:

- *Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Immobilienbüro VELVET HOME in Kontakt zu treten und entsprechende Kaufpreisverhandlungen zu führen.*
- *Der Marktgemeinderat stimmt dem Erwerb des Zweifamilienhauses am Kornblumenring 8 und 10 in 86415 Mering zum Kaufpreis von max. 1.470.000 EUR zu.*
- *Die Verwaltung wird beauftragt das Zuwendungsverfahren zur Schaffung von Betreuungsplätzen nach Art. 10 FAG und dem 4. SIP einzuleiten.*
- *Die Verwaltung wird bevollmächtigt den Ingenieurvertrag (Leistungsphase 1 - 4) mit dem Ingenieurbüro Mach Kissing, und dem Ingenieurbüro für Haustechnik, PLAN-TEC, Kissing, abzuschließen.*
- *Die Verwaltung wird weiter bevollmächtigt, den Folgeauftrag für die Leistungsphasen 5 - 9 an das Ingenieurbüro Mach und dem Ingenieurbüro PLANTEC (Haustechnik) zu vergeben, sowie alle zur Ausführung der Baumaßnahme notwendig werdenden weiteren Verträge (einschl. aller Zusatzaufträge).*

Um einen vollständigen Zuwendungsantrag stellen zu können, ist es erforderlich neben weiteren Unterlagen eine Bedarfsanerkennung beizufügen.

Mit der Erweiterung der bestehenden Einrichtung können folgende Betreuungsplätze anerkannt werden:

Kinderkrippe:

Erweiterung der bestehenden Einrichtung - Kapellenberg 1 - um 15 Kinderkrippenplätze im Alter von 1 Jahr bis 3 Jahre, somit insgesamt 45 Kinderkrippenplätze in drei Gruppen.

Kindergarten:

Erweiterung um drei Gruppen für Kinder im Kindergartenalter - Kornblumenring 8 + 10 - 75 Plätze, davon 3 Integrative Plätze und 5 Plätze für Kinder von 2,6 Jahren bis 3 Jahre. Insgesamt betrachtet 125 Kindergartenplätze.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Art. 7 Örtliche Bedarfsplanung BayKiBiG

Die Gemeinden entscheiden, welchen örtlichen Bedarf sie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Eltern und ihrer Kinder für eine kindgerechte Bildung, Erziehung und Betreuung sowie sonstiger bestehender schulischer Angebote anerkennen. Hierbei sind auch die Bedürfnisse von Kindern mit bestehender oder drohender Behinderung an einer wohnortnahen Betreuung in einer Kindertageseinrichtung im Sinn dieses Gesetzes zu berücksichtigen. Die

Bedarfsplanung nach [§ 80 SGB VIII <http://localhost:49116/lexsoft/default/index.html>](http://localhost:49116/lexsoft/default/index.html) bleibt unberührt. Die Gemeinden haben die Entscheidung nach Satz 1 entsprechend den örtlichen Gegebenheiten regelmäßig zu aktualisieren.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Marktgemeinderat erkennt den Bedarf für die Erweiterung des Integrativen Kinderhauses Kapellenberg ab Inbetriebnahme - voraussichtlich ab Februar 2020 - mit 75 Kindergartenplätzen, davon 3 Integrative Plätze und 5 Betreuungsplätze für Kinder von 2,6 Jahren bis 3 Jahren an.

Der Marktgemeinderat erkennt zudem den Bedarf von zusätzlich 15 Kinderkrippenplätzen im bestehenden Gebäude des Integrativen Kinderhauses Kapellenberg 1 an.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

Anlage/n:

Sachverhalt:

Um den stetig zunehmenden Bedarf an Notunterkünften zu bewältigen, werden die 4 bestehenden Container (Notunterkünfte) an der Kissinger Straße 4 aufgestockt.

Dazu wurde von der Verwaltung bereits ein Antrag auf Vorbescheid gestellt, der am 02.02.2019 baurechtlich genehmigt wurde.

Angebote für eine Aufstockung wurden eingeholt, wobei ausschließlich die Firma Algeco in Frage kommt, da eine Aufstockung mit den gleichen Ausmaßen nur von der Firma Algeco angeboten werden kann (anderweitige Firmen müssten konstruktive Maßnahmen vornehmen, um auf die bestehenden Container maßgenau aufstocken zu können, was mit erheblichen Mehrkosten verbunden wäre). Das Angebot der Fa. Algeco umfasst 4 Wohncontainer, incl. Sanitärausstattung, Beleuchtung und Elektroheizung, Anschlüsse der Versorgungsleitungen an vorh. Anschlüsse und Lieferung und Einbau einer Stahlaussentreppe. Das Angebot vom 19.02.2019 schließt mit einem Bruttobetrag in Höhe von 83.286,91 € ab (das Angebot umfasst lediglich eine Treppe - aus Sicherheits- bzw. Brandschutzgründen müssen jedoch 2 Treppen vorgesehen werden). Die zweite Treppe wurde mit ca. 5.000,- € angeboten - Gesamtsumme mit 2 Treppen ca. 90.000,00 €, Brutto.

Derzeit wird die Statik bzgl. der Tragfähigkeit der Fundamente und der notwendige Brandschutz überprüft. Mit weiteren Kosten für Statik, Brandschutz, Ingenieurleistungen, usw. muss noch gerechnet werden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Eine Pflichtaufgabe der Gemeinde ist es, wohnungslosen Menschen eine Notunterbringung zu gewähren.

Die Genehmigung des Vorbescheides wurde vom LRA Aichach-Friedberg am 08.11.18 erteilt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: € Einmalig 2019: €

Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Im Haushalt 2019 sind für die Aufstockung der Notunterkunft in der Kissinger Straße folgende Summen eingestellt:

4350-9400 Hochbaumaßnahme	-	75.000,-- €
4350-9420 Baunebenkosten	-	9.000,-- €
4350-9426 Baunebenkosten, Eigenl.-		1.000,-- €
4350-9500 Tiefbaumaßnahme	-	25.000,-- €

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Beschaffung der Container von der Firma Algeco zum Bruttogesamtpreis von ca. 90.000,00 €.

Alle weiteren Aufträge, wie Fundamentertüchtigung, Brandschutz, Installationsanschlüsse, Herstellung der Außenanlagen, usw. welche zur Bauausführung notwendig sind, können von der Verwaltung beauftragt werden.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

Anlage/n:

Grundrißplan

Sachverhalt:

Am 07.03.2019 unterrichtete Vizepräsident Herr Josef Gediga von der Regierung von Schwaben über deren Entscheidung, dass in Mering eine Außenstelle des Ankerzentrums Donauwörth eingerichtet werden soll.

Marktgemeinderat Florian Mayer forderte, Rechtsanwalt Dr. Landel zu kontaktieren und zu beauftragen ein Rechtsgutachten hinsichtlich der Rechtmäßigkeit und Gültigkeit der Baugenehmigung vom 27.04.2016 abzugeben und ihn eventuell auch mit einem Rechtsstreit zu beauftragen.

Am Sonntag, den 17.03.2019 wandte sich Herr Marktgemeinderat Florian Mayer an den Leiter der Bauabteilung Herrn Armin Neumeir und forderte diesen auf, in der Abteilungsleiterbesprechung am folgenden Dienstag nachzufassen und Herrn Bürgermeister Kandler zu ermahnen.

In der Bürgerversammlung vom 27.03.2019 forderte eine Bürgerin die Baugenehmigung anzufechten, weil diese nach ihrer Ansicht rechtswidrig wäre.

Im Vorfeld hatte Herr Bürgermeister Kandler mehrmals versucht Herrn Dr. Landel telefonisch zu erreichen. Erst als er dies per Mail machte, erfolgte ein Rückruf am 21.03.2019 um 13.39 Uhr.

Herr Dr. Landel bedankte sich für die Nachricht und wollte sich nach Lektüre der Baugenehmigung wieder melden.

Zwischenzeitlich hat am 01.04.2019 in den Kanzleiräumen in Augsburg eine Besprechung stattgefunden.

Herr Dr. Landel ist bereit bei einem Stundesatz von 220,- € zzgl. MwSt. bei geschätzt 7,5 Std. Aufwand, eine rechtliche Einschätzung und ein Gutachten abzugeben. Es ist beabsichtigt, dass die Stellungnahme den Fraktionen zum 09.04.2019 zur Verfügung gestellt werden soll.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Unterzeichner erspart sich Aussagen hierzu, da seinen juristischen Kenntnissen sowieso nicht geglaubt werden wird. Allen Interessierten ist jedoch die Lektüre des § 246 BauGB in seinen beiden Fassungen vor und nach Erteilung der Baugenehmigung anempfohlen.

Den Mitgliedern des Gremiums war bereits vorab per E-Mail die gutachterliche Stellungnahme von Herrn Rechtsanwalt Dr. Landel überlassen. Im Hinblick auf die schriftlichen Anfragen von MGR Becker vom 08.04.2019 wird im Gremium diskutiert, ob aktuell möglicherweise bauantragspflichtige Maßnahmen im oder am Gebäude vollzogen werden bzw. ob aktuell eine Nutzungsänderung vorliegt.

Bürgermeister Kandler verweist insgesamt auf die Stellungnahme von Herrn Rechtsanwalt Dr. Landel. **MGR Becker** sieht seine schriftliche Anfrage damit jedoch nicht vollumfänglich beantwortet und beharrt auf schriftliche Einzelantworten.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, Auftrag bereits erteilt.

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt von der gutachterlichen Stellungnahme von Herrn RA Dr. Landel Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 18 : 4

Anlage/n:

**TOP 7 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Sommerkeller" - Aufhebung
des Aufstellungsbeschlusses zur Aufhebung des Bebauungsplanes
Vorlage: 2018/2252-03**

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.07.2018 die Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Sommerkeller“ beschlossen und den Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes in der Sitzung am 13.12.2018 gebilligt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.01.2019 bis 26.02.2019 statt.

Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg

Auszug aus der Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 20.02.19:
(.....Jedoch ist das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB hier nicht anwendbar. Der Gesetzestext bezieht sich ausdrücklich auf Änderung, Ergänzung und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Eine Aufhebung ist nicht genannt. Auch liegen die übrigen Voraussetzungen nicht vor. Es handelt sich derzeit um kein Gebiet nach § 34, außerdem wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes der sich aus der vorhandenen Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab entsprechend verändert. Das übliche Verfahren gem. §§ 2 ff BauGB ist daher anzuwenden.....)

empfiehlt die Verwaltung das Verfahren dahingehend zu ändern, dass mit In Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 70 „Am Sommerkeller“ der Bebauungsplan Nr. 7 vollinhaltlich außer Kraft gesetzt wird. Das Aufhebungsverfahren kann somit eingestellt werden.
Eine Abwägung der weiteren eingegangenen Stellungnahmen ist somit nicht mehr notwendig.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die Marktgemeinde verweist auf die laufende Kommentierung nach dem Baugesetzbuch, wonach eine Aufhebung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchaus möglich erscheint. Insbesondere aus Gründen der Rechtssicherheit wechselt der Markt Mering jedoch das Verfahren dahingehend, dass mit In Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 70 „Am Sommerkeller“ der Bebauungsplan Nr. 7 vollinhaltlich außer Kraft gesetzt wird. Das separate Aufhebungsverfahren wird somit eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Sommerkeller“. Das Aufhebungsverfahren wird hiermit eingestellt.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

Anlage/n:

TOP 8 Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
Vorlage: 2018/2252-04

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Am Sommerkeller“ beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung am 13.12.2018 gebilligt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.01.2019 bis 26.02.2019 statt.

Folgende Träger wurden mit Schreiben vom 17.01.2019 um Stellungnahme gebeten:

1	Landratsamt Aichach-Friedberg
2	Landratsamt Aichach-Friedberg Gesundheitsamt Aichach
3	Wasserwirtschaftsamt
4	Kreisbrandrat / Brandschutzdienststelle
5	Bayernwerk AG
6	Gemeindeverwaltung Kissing
7	Gemeindeverwaltung Merching
8	Gemeinde Ried
9	Deutsche Telekom AG
10	Energie Südbayern GmbH
11	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
12	Abwasserzweckverband "Obere Paar"
13	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
14	Bayernets GmbH
15	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Mering
16	Kreisgruppe für Vogelschutz
17	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
18	Amprion GmbH
19	Herr Küppersbusch im Hause
20	MBM Lichtenstern im Hause
21	Wasserwerk Herr Gerlsbeck im Hause
22	Handwerkskammer für Schwaben

Von diesen 22 Trägern öffentlicher Belange haben insgesamt 10 Anregungen oder Bedenken vorgebracht, nämlich:

IL an d- rat sa mt Ai ch ac h- Fri ed be rg (2 Fa ch st el- le)	
3	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
4	Kreisbrandrat / Brandschutzdienststelle
5	Bayernwerk AG

13	Abwasserzweckverband "Obere Paar"
14	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
15	Bayernets GmbH
19	Amprion GmbH
21	MBM Herr Lichtenstern

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

./.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

./.

Anlage/n:

TOP 8.1 Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 1: Landratsamt Aichach-Friedberg vom 21.02.2019
Vorlage: 2018/2252-05

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 21.02.2019:

Mit Schreiben vom 17.01.2019 beteiligten Sie uns zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Am Sommerkeller" des Marktes Mering.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Naturschutz, Bauordnung, Denkmalpflege, Kreisjugendamt, Kommunale Abfallwirtschaft und den Kreisbaumeister um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Bauordnung erhalten Sie anbei.

Die anderen Fachstellen haben keine Bedenken vorgebracht oder aus Prioritätsgründen keine Stellungnahme abgegeben.

Sonstiges zu Form und Inhalt:

1. Aus der Begründung lassen sich nicht die grundlegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes in Form der Grundzüge der Planung entnehmen. Dies ist unter Verweis auf § 2a BauGB zu ergänzen, da der Begründung dieses Bebauungsplanes auch eine Auslegungsfunktion zu kommt (z.B. bei einer späteren Entscheidung über Befreiungen).
2. Auf die Vorgaben des BayVGH aus den Urteilen vom 28.04.2017 (Az.: 15 N 15.967) und 04.08.2017 (Az.: 15 N 15.1713) zur Ausfertigung des Bebauungsplanes wird hingewiesen (Erforderlichkeit von gedanklicher Schnur und körperlicher Verbindung).
3. Die Bereiche unterschiedlicher Nutzung sind durch eine Perlschnur klar zu trennen.
4. Auf die erforderliche Bekanntmachung gem. § 13 a Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

Darüber hinaus werden keine Anregungen oder Bedenken erhoben.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

1. *Diese Anregung kann nicht nachvollzogen werden. In der Begründung sind unter den Punkten „Anlass der Planung“ und „Planungskonzept“ die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes dargelegt.*
2. *./.*
3. *Die Bereiche unterschiedlicher Nutzung werden in der Planzeichnung durch eine Perlschnur klar voneinander getrennt.*
4. *./.*

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt:

1. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*
2. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Marktgemeinde verweist darauf, dass die Verfahrensunterlagen bereits über eine gedankliche Schnur miteinander verbunden sind.*
3. *Der Anregung wird stattgegeben.*
4. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Abstimmungsergebnis: 21 : 1

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 05.02.2019:

Als Träger öffentlicher Belange schlagen wir folgende Änderungen vor:

TEIL D Textliche Festsetzungen - § 3 Bauweise, Grenzabstände

Absatz 1, Sätze 4,5

"Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass bei Bestandsgebäuden (Hauptgebäude) der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand von mindestens 3 m unterschritten werden darf. Erweiterungen; Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind am Bestandsgebäude zugelassen".

Absatz 5

"Es ist die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden. Hiervon ausgenommen sind die in § 3 Abs. 1 dieser Satzung formulierten Ausnahmen zur offenen Bauweise.

Diese Festsetzungen halten wir für sehr problematisch.

Nachdem im Bebauungsplan nur umlaufende Baugrenzen und keine Einzelbaufenster festgesetzt sind, sind für die einzelnen Baugrundstücke im Bebauungsplan zu den von der Baugrenze abgewandten Grundstücksgrenzen keine konkreten Abstandsflächentiefen definiert (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

Gleichzeitig wird für einige Grundstücke die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO aufgehoben. Hierdurch fehlt für diese Grundstücke eine Definition, welche Grenzabstände stattdessen einzuhalten sind. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen an Bestandsgebäuden werden in unbegrenztem Maß zugelassen. Dies ermöglicht eine vollumfängliche Bebauung ohne die Einhaltung von Mindestgrenzabständen der in Absatz 1 aufgezählten Grundstücke.

Es ist daher entweder eine Definition der maßgeblich einzuhaltenden Grenzabstände im Bebauungsplan erforderlich oder es ist die Geltung des Art. 6 BayBO auch für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen an Bestandsgebäuden anzuordnen.

Absatz 1 Satz 6

"Nach vollständigem Abriss des Bestandsgebäudes ist der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten."

Wir empfehlen zur Klarstellung folgende Umformulierung:

"Nach vollständigem Abriss des Bestandsgebäudes gelten bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO."

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Nach Überprüfung des Sachverhaltes hat sich ergeben, dass die Festsetzung einer offenen Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Einschränkungen ausreichend ist. Die Verfahrensunterlagen werden dahingehend überarbeitet.

Die textlichen Festsetzungen werden insofern geändert, als dass für das gesamte Plangebiet, ohne Einschränkungen, die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der derzeitigen Fassung anzuwenden ist.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Anregungen wie in der rechtlich / fachlichen Würdigung aufgeführt modifiziert statt zu geben.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 25.02.2019:

Zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1. Sachverhalt

Das Planungsgebiet umfasst 6,2 ha.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Das Baugebiet ist bereits bebaut.

Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fachfragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bodenverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.

2. Wasserwirtschaftliche Würdigung

2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

2.1.1 *Wasserversorgung*

Die Trinkwasserversorgung wird durch die (eigene) kommunale Wasserversorgungsanlage des Marktes Mering in ausreichendem Umfang sichergestellt.

2.1.2 *Löschwasserversorgung*

Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.

2.1.3 *Trinkwasserschutzgebiete*

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

2.1.4 *Grundwasser*

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser wahrscheinlich nicht aufgeschlossen wird.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wiederzuversickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

2.1.5 *Altlasten und vorsorgender Bodenschutz*

Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altlagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2.1.6 *Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen*

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen

geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

2.2 Abwasserbeseitigung

2.2.1 *Kanalnetz und Regenwasserbehandlung*

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist nach unserem Informationsstand eine Entwässerung im Mischsystem vorhanden.

Die Fläche ist im gültigen Kanalisationsentwurf enthalten.

2.2.1.1 *Bestehendes Kanalnetz*

Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen voraussichtlich aufnehmen.

2.2.1.2 *Niederschlagswasserversickerung*

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

2.2.2 *Kläranlage*

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

3. **Zusammenfassung**

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die Hinweise zum Grundwasser werden in der Satzung unter dem Pkt. E „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ ergänzend aufgenommen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 24.01.2019:

Sie haben um die Mitteilung der Belange des abwehrenden Brandschutzes gebeten:

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und idealerweise bereits bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen, um die Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen zu gewährleisten:

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung). Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Stadt- bzw. Kreisbrandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen.

Hinweis: Insbesondere bei hohen Brandlasten, kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Parkbuchten usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfadradius von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DLA (K) 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Haupthauttüre von Mehrfamilienhäusern bzw. Häusern mit mehreren Nutzungseinheiten im notwendigen Treppenraum darf nicht versperrt (abgeschlossen) werden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten (vgl. Vorschrift zur Verhütung von Bränden, § 22). Soll ein Abschließen der Türe ermöglicht werden, so ist eine Türe mit Panikschloss zu verwenden, um

eine Flucht jederzeit zu gewährleisten.

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die aufgrund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase, Biogasanlagen, besonders hohe Brandlast etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehr Schutzschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen.

Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV-Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).

Das bzw. die Feuerwehrgerätehäuser müssen hinsichtlich ihrer Größe, räumlichen Ausstattung, zentralen Lage, verkehrstechnischen Anbindung und Erweiterungsmöglichkeiten sowohl den derzeitigen als auch den künftigen Anforderungen entsprechen.

Sofern in einem absehbaren Zeitraum ein Neu-, Um- oder Erweiterungsbau eines Feuerwehrgerätehauses erforderlich wird und die Grundstücksverhältnisse unzureichend sind, ist eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt 113Nr. 32 -Brandschutz-.

Wir empfehlen diese Grundlagen des abwehrenden Brandschutzes, trotz der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in den qualifizierenden Bebauungsplan aufzunehmen.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb des Landratsamts oder mit der Regierung nicht abgestimmt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die Hinweise werden in der Satzung unter dem Pkt. E „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ aufgenommen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und bei der Ausführung zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

Anlage/n:

TOP 8.5 Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 5: Bayernwerk Netz GmbH vom 21.01.2019
Vorlage: 2018/2252-10

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 21.01.2019:

Zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Abgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

./.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 29.01.2019:

Der Abwasserzweckverband beabsichtigt keine planerischen Veränderungen oder sonstige Maßnahmen vorzunehmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes von Bedeutung sein könnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Dimensionierung der Abwasserkanäle gewährleistet sein muss, die Einleitungsmengen dürfen nicht überschritten werden. Dem Mischwasserkanal sollte, wenn möglich nur Schmutzwasser zugeführt werden.

In der Satzung Punkt E Ziffer 2 sollte der Punkt mit der Versickerung von Regenwasser und wasserrechtliches Verfahren wie nachfolgend beschrieben ergänzt werden.

- Die Mischwasserkanäle sind für eine derart dichte Bebauung nicht ausgelegt worden, demzufolge ist das Regenwasser in einem Zwischenspeicher zu sammeln und zeitverzögert, gedrosselt in den öffentlichen Kanal, einzuleiten. Die versiegelte Fläche ist so gering wie möglich zu halten.

Die allgemeinen Vorschriften für Entwässerung sind einzuhalten.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

In der Satzung werden Festsetzungen zum Umgang mit unverschmutzten Niederschlagswasser aufgenommen. Durch die Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl wird bereits ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung sichergestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Anregungen zu Teilen stattzugeben.

Abstimmungsergebnis: 21 : 1

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 12.02.2019:

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die oben genannte Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen. In der Nähe zum Planungsgebiet befinden sich - wie unter Punkt 8 (S.17) der Satzung und Begründung auch korrekt dargestellt - nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Baudenkmäler/Ensembles:

- **D-7-71-146-13 (Fl.-Nr. 155):**
Ehem. Hofgut, später Ziegelei; Wohnhaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Satteldach, im Kern 2. Hälfte 18. Jh.; zugehöriger Stadel, Satteldachbau mit gewölbten Stalleinbauten, im Kern Ende 18. Jh., 1864 erweitert.

- **D-7-71-146-10 (Fl.-Nr. 158):**
Kath. Kapelle St. Leonhard, Saalbau, Dachreiter mit Zwiebelhaube, 1754; mit Ausstattung.

Wir bitten daher um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, auch der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Die Baudenkmäler werden in der Begründung unter 8. mit vollständigem Listentext korrekt beschrieben. Es fehlt jedoch der Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG sowie die Kennzeichnung im zugehörigen Planwerk als Denkmal („D“). Für jede Art von Veränderungen im Nähebereich der Baudenkmäler gelten die Bestimmungen Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.d <<http://www.blfd.bayern.de>>e).

Rechtlich/fachliche Würdigung:

In der Satzung wird unter dem Pkt. E „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ der Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen nach Art. 4-6 BayDSchG ergänzend aufgenommen sowie die im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Baudenkmäler in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt der Anregung stattzugeben.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

abwesend: MGRin Häberle

Anlage/n:

TOP 8.8 Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - Abwägung Nr. 8: bayernets GmbH vom 18.01.2019
Vorlage: 2018/2252-13

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 18.01.2019:

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanverfahrens - wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt - liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

./.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

abwesend: MGRin Häberle

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 11.02.2019:

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

./.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

abwesend: MGRin Häberle

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 29.01.2019:

Der Markt Mering beabsichtigt keine planerischen Veränderungen oder sonstige Maßnahmen vorzunehmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes von Bedeutung sein könnte.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Dimensionierung der Abwasserkanäle gewährleistet sein muss, die Einleitungsmengen dürfen nicht überschritten werden. Dem Mischwasserkanal darf nur Schmutzwasser zugeführt werden, nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung laut Sachverständigen nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser in einem Zwischenspeicher zu sammeln und schadlos durch gedrosseltes Ableiten in den Mischwasserkanal zu beseitigen. Parkplatzbereiche sind mit offenporigem Pflaster (offenporige Fläche), wenn möglich als Sandstreudecke auszubilden.

Die gesamten Versiegelungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und einzuhalten.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

In der Satzung werden Festsetzungen zum Umgang mit unverschmutzten Niederschlagswasser aufgenommen. Durch die Festsetzung eine max. zulässigen Grundflächenzahl wird bereits ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung sichergestellt. Hinsichtlich der Gestaltung von Stellplätzen wird die auf die Stellplatzsatzung des Marktes Mering in der Fassung vom 23.03.2012 hingewiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Anregungen in Teilen stattzugeben.

Abstimmungsergebnis: 20 : 1
abwesend: MGRin Häberle

Anlage/n:

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-Adenauerstraße 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 Höhensprungs (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, Reihenhauszeilen 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 Nut-

zung 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. BlmschV (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

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 25.02.2019:

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

Wir sind Eigentümer und Bewohner der von uns 1999 erworbenen Doppelhaushälfte Konrad-Adenauer-Straße 5a 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-Adenauerstraße 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 Höhensprungs (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 WA2, Reihenhauszeilen 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. Die zugelassenen maximalen Wand- und Gesamthöhen auf das Niveau der Theodor-Heuß-Straße zu beziehen wären eine unzumutbare Härte u.a. für unser Grundstück.

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.

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.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, den Anregungen zur Bauweise wird stattgegeben.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

Anlage/n:

TOP 9 Bebauungsplan Nr. 70 "Am Sommerkeller" - erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 8/2252-02-01

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Am Sommerkeller“ beschlossen und den Entwurf in seiner Sitzung am 13.12.2018 gebilligt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.01.2019 bis einschließlich 26.02.2019 statt. Die eingegangenen Anregungen wurden unter den vorangegangenen TOPs behandelt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden Änderung an der Planung vorgenommen, so dass eine erneute öffentliche Auslegung notwendig ist.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 „Am Sommerkeller“ bestehend aus Planzeichnung, Satzung und Begründung jeweils in der Fassung vom 11.04.2019 und beauftragt die Verwaltung die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

Anlage/n:

Planzeichnung, Satzung mit Begründung
jeweils in der Fassung vom 11.04.2019

TOP 10 Bebauungsplan Nr. 68 "Am Schererberg" - Billigungs- und Auslegungs-
beschluss
Vorlage: 2018/2130-02

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Schererberg“ beschlossen.

Nachdem zwischenzeitlich alle notwendigen Unterlagen vorliegen, konnte nun vom Büro OPLA ein erster Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet werden. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird. Das Büro OPLA wird in der Sitzung den Planentwurf vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Geschäftsordnungsantrag MGR Scherer:

Der Marktgemeinderat stellt die persönliche Beteiligung von Herrn MGR Scherer gem. Art. 49 GO fest.

Abstimmungsergebnis: 20 : 0

abwesend MGR Heinrich, nicht mitgestimmt MGR Scherer

MGR Becker weist darauf hin, dass bezüglich der Einhausung von Luftwärmepumpen sowie der Beurteilung von Photovoltaikanlagen im Hinblick auf die EnEV nicht der aktuellste Stand der Technik bzw. der Rechtslage berücksichtigt ist. Das Büro OPLA nimmt den Hinweis auf und wird ihn entsprechend bearbeiten.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Schererberg“ bestehend aus der Planzeichnung, Satzung und Begründung jeweils in der Fassung vom 11.04.2019 mit der Maßgabe, dass das im Entwurf im Bereich zwischen Augsburgener Straße und Kirchstraße als ÜG 2 ausgewiesene Quartier als ÜG 3 mit Satteldächern ausgewiesen wird und beauftragt die Verwaltung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 20 : 1

ohne MGR Scherer

Anlage/n:

Planzeichnung, Satzung und Begründung
jeweils in der Fassung vom 11.04.2019

TOP 11 Bekanntgaben

1. Informationsbrief Nr. 3/2019 des Bayer. Städtetages
2. Schreiben des Landrates vom 09. April 2019 zum Bundeswettbewerb 2019 - 2022 "Unser Dorf hat Zukunft"
3. Die im Sitzungskalender als Reservetermin ausgewiesene Marktgemeinderatssitzung am 02.05.2019 findet regulär um 19:30 Uhr statt. Thema ist die Präsentation der Workshop-Ergebnisse des Marktbeauftragten sowie die Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen.

Abstimmungsergebnis:

Anlage/n:

Anlage/n:

TOP **Anfrage 1 von Frau MGRin von Thienen bzgl. Beteiligung des Marktes**
12.1 **Mering an der Umfrage zum Radwegkonzept des Landkreises**
 Vorlage: 2019/2759

MGRin von Thienen erkundigt sich, ob der Markt Mering an der Umfrage zum Radwegkonzept des Landkreises teilnimmt.

Bürgermeister Kandler verneint dies und verweist auf eine entsprechende Projektgruppe und entsprechende Beschlüsse aus dieser Gruppe sowie auf Maßnahmen aus dem ISEK.

MGRin von Thienen weist auf entsprechende Beteiligungsmöglichkeiten der Bürger hin und verteilt einen Info-Flyer mit dem Titel „Radar! Bring deinen Radweg auf den Schirm“.

Anlage/n:

TOP **Anfrage 2 von Herrn MGR Becker bzgl. eines abgesenkten Grabes im**
12.2 **Neuen Friedhof**
 Vorlage: 2019/2760

MGR Becker berichtet, dass ihn ein Bürger auf ein abgesenktes Grab im Neuen Friedhof angesprochen hat.

Herr Bordon wird sich die Sache, ggf. mit Herrn Hirner, anschauen.

Anlage/n:

MGR Widmann erkundigt sich zum Sachstand bzgl. der gefälltten Pappel an der Tunnelstraße.

Bürgermeister Kandler berichtet, dass der Grundstückseigentümer den Baum wohl aus Sicherheitsgründen gefällt hat, da es sich faktisch um einen von Schülern genutzten Weg handelt. Laut gezählter Jahresringe sei der Baum 98 Jahre alt gewesen. Die untere Natur-
schutzbehörde ist mit der Angelegenheit befasst.

Anlage/n:

