



## NIEDERSCHRIFT

### Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Montag, 20.01.2020
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	21:13 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
<b>Schriftführer:</b>	Sebastian Seyßler

---

#### Anwesende:

#### Vorsitz

Kandler, Hans-Dieter

#### Mitglieder

Bachmeir, Wolfgang  
Becker, Klaus  
Brinkmann, Götz E.  
Enzensberger, Stefan  
Eser, Klaus  
Hendlmeier, Florian  
Lutz, Erich  
Müller-Zurlinden, Johann  
  
Resch, Georg  
Schamberger, Martina  
Scherer, Martin  
Singer-Prochazka, Irmgard

Vertretung für: Herrn Vitus Lichtens-  
tern

#### Verwaltungsmitarbeiter

Neumeir, Armin

#### Presseteilnehmer

Friedberger Allgemeine, Frau Hornischer

**Abwesende:****Mitglieder**

Lichtenstern, Vitus

Entschuldigt

**Ortssprecher**

Lidl, Peter

Abwesend

**Verwaltungsmitarbeiter**

Lichtenstern, Armin

Abwesend

Nerlich, Stefan

Abwesend

## **Tagesordnung:**

### Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 02.12.2019
3. Antrag der CSU-Fraktion vom 17.09.2019 auf Erstellung eines Basketballkorbes im Rahmen eines Basketballhalbfeldes  
Vorlage: 2019/3041-02
4. Bauantrag - Nutzungsänderung: Fitnessstudio in Copy Shop im OG, Büro in Hausmeisterwohnung und Sauna in Näherei mit Lagerräumen im DG, Gaußring 20  
Vorlage: 2019/3204
5. Bauantrag: Nutzungsänderung von Lagerräumen zu einer Wohnung, Augsburgener Straße 19  
Vorlage: 2019/3220
6. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte (Norden) mit Garage, Am Alten Sportplatz 19  
Vorlage: 2019/2710-04
7. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte (Süden) mit Carport, Am Alten Sportplatz 19 (a)  
Vorlage: 2019/2710-03
8. Bauantrag: Umbau Einfamilienhaus, Liebigring 22  
Vorlage: 2020/3240
9. Bauantrag: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Gärtnerstraße 2  
Vorlage: 2019/3216
10. Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Donauschwabenring 64  
Vorlage: 2020/3238
11. Bauantrag: Sanierung und Umbau eines Mehrfamilienhauses mit Geschäft, Augsburgener Straße 2  
Vorlage: 2019/3217
12. Bauantrag - Tektur zu einem genehmigten Vorhaben, Anbau und Aufstockung eines Geschäftshauses, Münchner Straße 26  
Vorlage: 2020/3243
13. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet sind  
Vorlage: 2020/3237

14. Erweiterung des Skaterparks  
Vorlage: 2019/3041-03
15. Ausweisung eines eingeschränkten Haltverbotes in der Beethovenstraße 1-3  
Vorlage: 2020/3228
16. Ausweisung eines Haltverbotes auf dem Seitenstreifen in der Nordendstraße  
Vorlage: 2020/3227
17. Bekanntgaben
18. Anfragen

## **Protokoll:**

---

### **TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

---

#### **Sachverhalt:**

**Erster Bürgermeister Kandler** begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses und eröffnet die Sitzung um 19:30 Uhr. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Alle Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses haben die Einladung mit den Sitzungsunterlagen form- und fristgerecht erhalten.

---

### **TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 02.12.2019**

---

#### **Sachverhalt:**

Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 02.12.2019.

#### **Beschluss:**

Gegen die Niederschrift der Bau- und Umweltausschusssitzung werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

13:0

---

**TOP 3    Antrag der CSU-Fraktion vom 17.09.2019 auf Erstellung eines Basketballkorbes im Rahmen eines Basketballhalbfeldes**  
**Vorlage: 2019/3041-02**

---

**Sachverhalt:**

In der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 7.10.2019 wurde unter Tagesordnungspunkt 4 beschlossen, dass der Markt Mering als freiwillige Leistung ein Streetball-Feld außerhalb der Sportanlage an der Tratteilstraße errichten möchte.

Die Verwaltung sollte vier Standorte prüfen:

1. Areal um das Trachtenheim
2. Wertstoffhof
3. Teilfläche aus dem Nachbargrundstück Lechstraße
4. Wiese am Paarbogen

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

1. Trachtenheim  
Das Areal um das Trachtenheim scheint aus Sicht der Verwaltung weniger geeignet, weil die Planung und Ausschreibung für die Gestaltung des Gesamtgeländes um das Trachtenheim bereits erfolgt ist. Darüber hinaus ist neben dem vorgesehenen Bolzplatz, nördlich des Trachtenheims, keine weitere ausreichende Fläche, selbst für ein Streetball-Halbfeld, vorhanden.
2. Wertstoffhof  
Es gibt derzeit Bestrebungen seitens des Landkreises die Landschaft der Wertstoffhöfe insgesamt neu zu ordnen. Doch eines steht jetzt schon fest, dass der Wertstoffhof in Mering erhalten bleibt. Welche Flächen hier durch Umstrukturierung und Neuaufstellung von Containern und Bauschuttentsorgung dann tatsächlich frei werden, kann derzeit nicht beantwortet werden und wird noch einige Monate in Anspruch nehmen. Insbesondere ist die Neuorganisation der Bauschuttannahme durch den Landkreis noch vollkommen ungeklärt.
3. Teilfläche aus Nachbargrundstück  
Auftragsgemäß wurde mit dem Eigentümer Kontakt aufgenommen. Dieser kann sich durchaus den Verkauf einer Teilfläche vorstellen, allerdings erst dann, wenn das Leibgeding zugunsten seiner Eltern erloschen ist. Vorher ist er allenfalls zum Abschluss eines Pachtvertrages bereit. Es wurde noch die Möglichkeit erörtert, ob der Eigentümer bereit wäre dem Markt Mering zum jetzigen Zeitpunkt ein Kaufrecht nach Erlöschen des Leibgedings einzuräumen. Dies wäre eventuell ein gangbarer Weg. Der Nachteil dieses Standortes besteht in dem notwendigen Ankauf der Fläche zum gültigen Bodenrichtwert.
4. Wiese am Paarbogen  
Hier bestehen seitens der Verwaltung schon länger Überlegungen einen Spielplatz als Ersatz für den Wegfall des Bolzplatzes an der Ambérieustraße neu zu schaffen. Außerdem soll hier die Brücke über die Paar vom Gelände alter Bahnhof positioniert werden. Grundsätzlich ist die Fläche geeignet. Sie steht im Eigentum des Marktes Mering und könnte zusammen mit den anderen Projekten aufgeplant werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2019: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2019: €  
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**Beschluss:**

1. Der Bau- und Umweltausschuss präferiert zunächst den Standort gemäß Ziffer Nr. 3 der Beschlussvorlage (Teilfläche aus dem Nachbargrundstück in der Lechstraße) und beauftragt die Verwaltung in genauere Grundstücksverhandlungen einzutreten.

2. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und verfolgt nunmehr den möglichen Standort gemäß Ziffer Nr. 4 der Beschlussvorlage "Wiese Am Paarbogen" für die Anlage eines Streetball-Feldes weiter.

Bei der Aufplanung sind eine künftige Fußgängerbrücke über die Paar und die Anlage eines Spielplatzes zu berücksichtigen.

Die Verwaltung wird beauftragt ein entsprechendes Landschaftsplanungsbüro zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis:**

zu 1.): 6:7

zu 2.): 8:5

**Anlage/n:**

-/-

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Für den bestehenden Gewerbekomplex Gaußring 20 wurde eine Nutzungsänderung beantragt. Bauliche Änderungen am Gebäudeäußeren wurden bis auf eine neue Außentreppe nicht angezeigt. Es wird die Grundrissaufteilung im Gebäudeinneren geändert. Im Obergeschoss soll ein Fitnessstudio in einen Copy Shop und im 2. Obergeschoss soll ein Büro in eine Hausmeisterwohnung und eine Sauna in eine Näherei mit Lagerräumen umgenutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die beantragten Nutzungen bereits seit geraumer Zeit im Gebäude untergebracht sind. Bereits im Juni 2017 wurde anlässlich einer Baukontrolle durch das Landratsamt Aichach-Friedberg dieser Verstoß festgestellt, die Eigentümerin wurde vom Landratsamt am 21.06.2017 schriftlich aufgefordert, einen Bauantrag einzureichen.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	29.11.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	29.01.2020
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	17.02.2020

**III.      Nachbarbeteiligung**

Aus baurechtlicher Sicht gibt es zwei Nachbargrundstücke. Nachbarunterschriften liegen im Bauantrag nicht vor.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 A „Gewerbegebiet nördlich der Umgehungsstraße“ im Teilbereich der 2. Änderung. In der 2. Änderung wurde für das betroffene Grundstück die Gebietsart Sondergebiet (SoV) gemäß § 11 BauNVO festgelegt. Dadurch soll laut Bebauungsplan die Ansiedlung von großflächigen Vergnügungsstätten ermöglichen (Bebauungsplansatzung Teil C (Festsetzungen durch Text - Nr. 1.1). Unter Nr. 1.1.3 wird ferner ausgeführt, das hier konkret ein Freizeitpark aus Gaststätte, Eisdielen, Imbiss, Cocktailbar, Tanzlokal, Discothek und Spielothek zulässig sind. Da weder der Bebauungsplan, noch der § 11 BauNVO hier eine Ausnahme vorsieht, sind die beantragten Nutzungsänderungen in Copy Shop und Näherei hier schlichtweg nicht zulässig, da von der Art der baulichen Nutzung nicht befreit werden kann.

Eine Hausmeisterwohnung ist hier ebenfalls nicht möglich. Gemäß Teil C (Festsetzungen durch Text) Nr. 1.3 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass ein Innenschallpegel von 40 dB (A) nicht überschritten wird. Unter Punkt 8.2 wird ferner ausgeführt, dass die Wohnung dem Gewerbebetrieb hinsichtlich Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muss und das Wohnen vor Ort muss ein unbedingtes betriebstechnisches Erfordernis darstellen. Die entsprechende schalltechnische WORST-CASE-Untersuchung, die laut Satzung ebenfalls notwendig ist, wurde nicht vorgelegt. Auch wurde nicht erläutert, warum eine Anwesenheit zu jeder Tages- und Nachtzeit notwendig ist. Eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann somit nicht erteilt werden.

Nach Auffassung der Verwaltung wäre daher zur Umsetzung des Vorhabens eine Bebau-



ungsplanänderung notwendig.

Der Planer gibt an, dass sich der Stellplatzbedarf von 32 Stellplätzen (Bestand) durch die neuen Nutzungen auf 26 Stellplätze (neu) reduziert und dass insgesamt 40 Stellplätze zur Verfügung stehen. Der Stellplatznachweis wurde aufgrund der Unzulässigkeit des Vorhabens nicht überprüft.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag nicht, da die beantragten, neuen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 24 a „Gewerbegebiet nördlich der Umgehungsstraße“ - Teilbereich 2. Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet „SoV“ gem. § 11 BauNVO) nicht zulässig sind. Eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB für die Errichtung einer Betriebsleiter/Bereitschaftspersonalwohnung wird nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

13:0

**Anlage/n:**

- Eingabeplanung mit gezeichnetem Lageplan
- Bebauungsplanauszug (Planzeichnung + textliche Festsetzungen)
- Abdruck Schreiben LRA vom 21.06.2017

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Der Bauherr reicht einen Bauantrag zur Änderung der Nutzung des Anbaus des Objektes Münchner Straße 19 (früher Drogeriemarkt Müller, jetzt CityBüros) ein. In diesem Nebengebäude befand sich früher im EG das Lager und im OG das Büro des Drogeriemarktes. Nach Auszug des Drogeriemarktes wurde das EG nach wie vor als Lager genutzt, das OG stand leer. Jetzt sollen beide Stockwerke des Gebäudes in eine Wohnung umgenutzt werden. Die Wohnung hat eine Nutzfläche von 87,09 m<sup>2</sup> im EG und 83,22 m<sup>2</sup> im OG, insgesamt somit 170,31 m<sup>2</sup>.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	06.12.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	06.02.2020
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	17.02.2020

**III.      Nachbarbeteiligung**

Es sind 3 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne vorhanden. Ein Nachbargrundstück ist im Eigentum des Bauherrn selbst, die beiden anderen Eigentümer wurden nicht beteiligt.

**Rechtliche/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein, die Erschließung ist gesichert.

**Stellplätze:**

Die Stellplätze wurden bislang immer für die beiden Objekte Hs.Nrn. 23-25 (früher PLUS-Markt) und 19 (ehem. Müller) gemeinsam berechnet und nachgewiesen. Grundlagen hierfür sind jeweils Bescheides des Landratsamtes vom 03.03.2011, in denen jeweils der Stellplatzbedarf für beide Objekte geregelt wurde. Diese Bescheide sind nach wie vor rechtsverbindlich und daher als Grundlage für die Stellplatzberechnung zu berücksichtigen. Darüber hinaus haben sich gegenüber der Bescheide mittlerweile einige Nutzungsänderungen ergeben, die bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs zu beachten sind.

Auf dieser Basis hat die Verwaltung eine Stellplatzberechnung über beide Objekte gemeinsam gefertigt, die einen Bedarf von 46 Stellplätzen ergeben hat.

Nach dem vorgelegten Stellplatzplan sind in der Natur tatsächlich auch 46 Stellplätze vorhanden, so dass der Stellplatznachweis erfüllt ist.

**Zusätzlich ergibt sich zu diesem Thema jedoch noch folgende Problematik:**

Der Bauherr hat im Jahre 1989 die Parkbucht entlang der Augsburgs Straße (5 Stellplätze) unentgeltlich an den Markt Mering abgetreten. Im Gegenzug wurde ihm aber zugesagt, dass er diese 5 Stellplätze weiterhin als Stellplatznachweis für sein Objekt heranziehen darf. Dies wurde bei den bisherigen Stellplatznachweisen auch immer so praktiziert und vom Landrat-

samt auch nicht beanstandet, obwohl es hierzu keine schriftliche Vereinbarung gab.

Aktuell ist das Landratsamt nun auf diese Problematik aufmerksam geworden und möchte einen Nachweis, dass diese 5 öffentlichen Stellplätze weiterhin als Stellplatznachweis für die Objekte des Bauherrn anerkannt werden können.

Dies kann rechtmäßig nur dadurch erfolgen, dass der Bauherr diese 5 Stellplätze nun ablöst. Da er dem Markt aber im Jahre 1989 unentgeltlich das Grundstück mit den Stellplätzen überlassen hat, wäre es unverhältnismäßig, von ihm nun zusätzlich auch noch einen Ablösebetrag zu erheben. Der anfallende Ablösebetrag sollte daher mit dem Wert des damals übertragenen Grundstücks verrechnet werden, so dass der Bauherr nun für die Ablöse keine Zahlung mehr leisten muss. Auf dieser Basis wurde ein Ablösevertrag gefertigt, der als Anlage beigefügt ist.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Darüber hinaus wird einer Ablöse von 5 Stellplätzen zugestimmt; das Gremium nimmt den beigefügten Entwurf des Ablösevertrags zur Kenntnis und stimmt diesem zu. Die Verwaltung wird mit dem Abschluss des Vertrages beauftragt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

13:0

#### **Anlage/n:**

- Stellplatzberechnung
- Ablösevertrag

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Der Antrag auf Vorbescheid zum Bauvorhaben wurde bereits mehrfach im Bau- und Umweltausschuss. Am 01.04.2019 wurde dem Vorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer zweiten Grundstückszufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze zugestimmt. Am 24.06.2019 wurde das Vorhaben erneut beraten, da nun entgegen der ersten Planung ein Doppelhaus mit Grundstücksteilung errichtet werden sollte. Da der Bebauungsplan eine Einzelhausbebauung vorsieht, wurde das Einvernehmen nicht erteilt. Auf Wunsch des Landratsamtes wurde das Vorhaben in der Sitzung am 09.09.2019 erneut behandelt, das Einvernehmen wurde einstimmig erteilt (Beschlussbuchauszug anbei). Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat den Antrag auf Vorbescheid am 31.10.2019 baurechtlich genehmigt. Nun wurden diesbezüglich zwei Bauanträge eingereicht.

Da zur Umsetzung des Vorhabens weitere Befreiungen notwendig sind, ist nun auch der Bauantrag im Bau- und Umweltausschuss zu behandeln. Die Grundfläche des Baukörpers war im Vorbescheid mit 11,45 x 15,46 Meter angegeben, nun soll der Baukörper mit 12,45 x 15,40 Meter nur sehr geringfügig größer werden. Die Gebäudehöhe und die Wandhöhe sind im Vergleich zum Vorbescheid unverändert bei 8,00 Meter bzw. 3,50 Meter. Somit ist der Baukörper an sich nahezu unverändert. Der Planer hat nun allerdings festgestellt, dass sich aufgrund des von Anfang an geplanten Zwerchgiebels bei der geplanten Kubatur automatisch ein zweites Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne ergibt.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	05.12.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	05.02.2020
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	17.02.2020

**III.      Nachbarbeteiligung**

Nach aktueller Grundstücksaufteilung sind zwei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne vorhanden. Alle Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Zudem haben die künftigen Nachbarn der angrenzenden Doppelhaushälfte im Bauantrag schriftlich zugestimmt. Die Nachbarunterschriften sind vollständig erbracht.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 12 "Alter Sportplatz". Die Planung im Bauantrag ist im Grunde nach mit der Planung im Antrag auf Vorbescheid nahezu identisch. Der Planer hat nun allerdings, wie erwähnt festgestellt, dass sich aufgrund des von Anfang an geplanten Zwerchgiebels bei der geplanten Kubatur automatisch ein zweites Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne ergibt. Laut Bebauungsplan ist nur 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss zulässig. Dies bedingt auch, dass die laut Bebauungsplan höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten wird. Der Bebauungsplan sieht in diesem Teilbereich eine GFZ von 0,5 vor. Wäre das Dachgeschoss kein Vollgeschoss, hätte das Bauvorhaben lediglich eine GFZ von 0,3 und wäre BPlan-Konform, da die Geschossfläche nur in Vollgeschossen angerechnet wird (vgl. § 20 Abs. 3 BauNVO). Mit zwei Vollgeschossen ergibt sich somit eine GFZ von 0,6 (Überschreitung von 0,1). Dies ist eine Überschreitung mit einer Fläche von 9 m<sup>2</sup>. Der Planer begründet den Wunsch der Bauherrschaft damit, dass ohne mehr Flächenverbrauch mehr effektiver

Wohnraum geschaffen werden kann und der Baukörper in seiner Kubatur ja nicht verändert wird. Die vollständige Begründung ist dieser Beschlussvorlage beigefügt. Die Gründe sind aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar.

Bei der Erteilung einer Befreiung ist darauf zu achten, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Befreiung städtebaulich und aus nachbarschützenden Belangen vertretbar ist. Über die Anzahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Der Markt Mering wollte mit der Reglementierung verhindern, dass zu große Baukörper entstehen, die sich nicht mehr in das Gebiet einer Wohnsiedlung mit Einfamilien-/ oder Doppelhäusern einfügen. Dieser Planungsgedanken wird nicht verletzt, es entsteht ein Baukörper, der sich hinsichtlich der Kubatur sehr gut in die Bestehende Häuserzeile einfügt. Nachbarschaftliche Interessen sind nicht berührt. Die Befreiungen können somit hier erteilt werden.

Die Erschließung ist gesichert. Es soll eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz in der Zufahrt errichtet werden. Der Stellplatznachweis ist erbracht. Die bestehende Garage überschreitet die östliche Baugrenze des ursprünglichen Bebauungsplanes im hinteren Bereich um ca. einen Meter. Allerdings wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2000 die Baugrenze um 5 Meter nach Osten versetzt, damit die Anwohner Ihre Häuser erweitern können. Somit liegt die Garage im Baufenster kann ohne Befreiung so errichtet werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**MGR Eser** ist während der Beratung und Abstimmung zu diesem TOP nicht anwesend.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, sowie zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 "Alter Sportplatz" bezüglich der Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ Bauvorhaben 0,6 > 0,5 zulässig gem. BPlan) und der Errichtung eines zweiten Vollgeschosses im Dach (zulässig 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss). Die Positionierung der Garage ist gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes so zulässig.

**Abstimmungsergebnis:**

12:0

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung
- Beschlussbuchauszug vom 09.09.2019
- Antrag auf Befreiung (Begründung und Fotos)

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Der Antrag auf Vorbescheid zum Bauvorhaben wurde bereits mehrfach im Bau- und Umweltausschuss. Am 01.04.2019 wurde dem Vorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer zweiten Grundstückszufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze zugestimmt. Am 24.06.2019 wurde das Vorhaben erneut beraten, da nun entgegen der ersten Planung ein Doppelhaus mit Grundstücksteilung errichtet werden sollte. Da der Bebauungsplan eine Einzelhausbebauung vorsieht, wurde das Einvernehmen nicht erteilt. Auf Wunsch des Landratsamtes wurde das Vorhaben in der Sitzung am 09.09.2019 erneut behandelt, das Einvernehmen wurde einstimmig erteilt (Beschlussbuchauszug anbei). Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat den Antrag auf Vorbescheid am 31.10.2019 baurechtlich genehmigt. Nun wurden diesbezüglich zwei Bauanträge eingereicht.

Da zur Umsetzung des Vorhabens weitere Befreiungen notwendig sind, ist nun auch der Bauantrag im Bau- und Umweltausschuss zu behandeln. Die Grundfläche des Baukörpers war im Vorbescheid mit 11,45 x 15,46 Meter angegeben, nun soll der Baukörper mit 12,45 x 15,40 Meter nur sehr geringfügig größer werden. Die Gebäudehöhe und die Wandhöhe sind im Vergleich zum Vorbescheid unverändert bei 8,00 Meter bzw. 3,50 Meter. Somit ist der Baukörper an sich nahezu unverändert. Der Planer hat nun allerdings festgestellt, dass sich aufgrund des von Anfang an geplanten Zwerchgiebels bei der geplanten Kubatur automatisch ein zweites Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne ergibt.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	05.12.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	05.02.2020
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	17.02.2020

**III.      Nachbarbeteiligung**

Nach aktueller Grundstücksaufteilung sind zwei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne vorhanden. Alle Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Zudem haben die künftigen Nachbarn der angrenzenden Doppelhaushälfte im Bauantrag schriftlich zugestimmt. Die Nachbarunterschriften sind vollständig erbracht.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 12 „Alter Sportplatz“. Die Planung im Bauantrag ist im Grunde nach mit der Planung im Antrag auf Vorbescheid nahezu identisch. Der Planer hat nun allerdings, wie erwähnt festgestellt, dass sich aufgrund des von Anfang an geplanten Zwerchgiebels bei der geplanten Kubatur automatisch ein zweites Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne ergibt. Laut Bebauungsplan ist nur 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss zulässig. Dies bedingt auch, dass die laut Bebauungsplan höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten wird. Der Bebauungsplan sieht in diesem Teilbereich eine GFZ von 0,5 vor. Wäre das Dachgeschoss kein Vollgeschoss, hätte das Bauvorhaben lediglich eine GFZ von 0,3 und wäre BPlan-Konform, da die Geschossfläche nur in Vollgeschossen angerechnet wird (vgl. § 20 Abs. 3 BauNVO). Mit zwei Vollgeschossen ergibt sich somit eine GFZ von 0,6 (Überschreitung von 0,1). Dies ist eine Überschreitung mit einer Fläche von 9 m<sup>2</sup>. Der Planer begründet den Wunsch der Bauherrschaft damit, dass ohne mehr Flächenverbrauch mehr effektiver

Wohnraum geschaffen werden kann und der Baukörper in seiner Kubatur ja nicht verändert wird. Die vollständige Begründung ist dieser Beschlussvorlage beigelegt. Die Gründe sind aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar.

Bei der Erteilung einer Befreiung ist darauf zu achten, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Befreiung städtebaulich und aus nachbarschützenden Belangen vertretbar ist. Über die Anzahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Der Markt Mering wollte mit der Reglementierung verhindern, dass zu große Baukörper entstehen, die sich nicht mehr in das Gebiet einer Wohnsiedlung mit Einfamilien-/ oder Doppelhäusern einfügen. Dieser Planungsgedanken wird nicht verletzt, es entsteht ein Baukörper, der sich hinsichtlich der Kubatur sehr gut in die Bestehende Häuserzeile einfügt. Nachbarschaftliche Interessen sind nicht berührt. Die Befreiungen können somit hier erteilt werden.

Die Erschließung ist gesichert. Es soll ein Carport mit vorgelagertem Stellplatz in der Zufahrt errichtet werden. Der Stellplatznachweis ist somit erbracht. Für die südliche Zufahrt zur südlichen Doppelhaushälfte hat der Bau- und Umweltausschuss in der ersten Beratung am 01.04.2019 seine Zustimmung erteilt (der Zufahrtsbereich befindet sich in einem Bereich, in dem sich laut Bebauungsplan ein Teil einer Parkfläche und ein Baum, welcher in der Realität nicht vorhanden ist, befindet). Die Zufahrtsbreite ist mit 2,99 Meter angemessen, daher ist die Zufahrtssituation so zulässig.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**MGR Eser** ist während der Beratung und Abstimmung zu diesem TOP nicht anwesend.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, sowie zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 "Alter Sportplatz" bezüglich der Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ Bauvorhaben 0,6 > 0,5 zulässig gem. BPlan) und der Errichtung eines zweiten Vollgeschosses im Dach (zulässig 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss).

**Abstimmungsergebnis:**

12:0

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung
- Begründung Befreiung mit Bilder

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Das bestehende Einfamilienhaus Liebigring 22 soll saniert und umgebaut werden. Der Kniestock wird im Rahmen der Dachsanierung geringfügig angehoben. Im Süden soll das Bestandsgebäude dabei um einen erdgeschossigen Anbau (ca. 28 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6,19 x 5,38 Meter Außenmaße) mit Dachterrasse erweitert werden. Eine zusätzliche Wohneinheit soll nicht entstehen. Zur Umsetzung sind jedoch einige Befreiungen vom Bebauungsplan notwendig.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	23.12.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	23.02.2020
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	17.02.2020

**III.      Nachbarbeteiligung**

Es sind vier Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne vorhanden. Die notwendigen Nachbarunterschriften wurden vollständig erbracht.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 + 5 a „An der Hörmannsberger Straße“. Vom Bauherrn werden folgende Befreiungen beantragt:

**1.    Nr. 5.4 Wandhöhe:**

Die im Bebauungsplan auf 3,50 Meter begrenzte Wandhöhe (Nr. 5.4 Satzung) wird durch das Bauvorhaben mit einer Wandhöhe von 3,69 Meter um 19 cm überschritten. Der Bauherr möchte durch die energetische Sanierung des Dachstuhls keine Fläche im Dachgeschoss verlieren. Deswegen soll der Kniestock hier minimal angehoben werden. Da es sich lediglich um eine geringfügige Überschreitung im Rahmen einer energetischen Sanierung handelt kann die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht verletzt sind und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist.

**2.    Nr. 5.5 Dachgauben:**

Es wird ebenfalls eine Befreiung von der zulässigen Breite von Dachgauben von maximal 3,00 Meter beantragt. Es soll eine Gaube mit einer Breite von 5,38 Meter, also mit 2,38 Meter mehr als zulässig, errichtet werden. Die Summe der Breiten darf die halbe Gebäudelänge zudem nicht überschreiten. Diese Vorgabe ist jedoch eingehalten, bei der Gebäudebreite von 11,35 Meter wären demnach 5,675 Meter zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan wurden in der Vergangenheit bereits mehrfach Befreiungen von dieser Vorschrift erteilt, auch zeigt das beigefügte Luftbild, das bereits zahlreich entsprechende Gauben in der Umgebung vorhanden sind. Zuletzt wurden am 08.10.2018 (Pfeilschifterstr. 14) und 06.05.2019 (Pfeilschifterstr. 16) im Plangebiet für Gauben Befreiungen vom Bau- und Umweltausschuss erteilt. Die Befreiung ist daher schon aus Gründen der Gleichbehandlung zu erteilen. Die Grundzüge der Planung sind hiervon ebenfalls nicht berührt, die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und nachbarschaftliche Belange sind nicht berührt.



### Weitere Befreiungen:

Im Rahmen der Bauantragsprüfung wurde festgestellt, dass weitere Befreiungen vom Bebauungsplan notwendig sind:

### **3. Zulässige Dachform- und Dachneigung:**

In der Nutzungsschablone sind als zulässige Dachform ein Satteldach und eine Dachneigung von 40-52° angegeben. Der neu geplante, südliche Anbau ist mit Flachdach geplant und kann daher diese Festsetzungen nicht einhalten. Auch hier ist eine Befreiung vertretbar, da der Anbau im Vergleich zum Hauptgebäude aus untergeordnet ist und von der Straße aus nicht sichtbar ist. Das städtebauliche Planungsziel einer einheitlichen Gestaltung der Gebäude wird somit nicht unterwandert, die Grundzüge der Planung sind somit ebenfalls nicht berührt.

### **4. Nr. 5.3 Dächer**

In der Bebauungsplansatzung ist unter Nr. 5.3 geregelt, dass bei Erweiterungsbauten die Traufhöhe, die Dachneigung und das Material des bestehenden Gebäudes maßgeblich sind. Hier müsste ebenfalls eine Befreiung erteilt werden, Grundzüge der Planung sind auch hier nicht berührt.

Weitere Befreiungen sind nicht notwendig. Vorgaben wie Baugrenze bzw. Höchstgrenzen GRZ (0,3) oder GFZ (0,5) sind eingehalten. Der Planer errechnet eine GRZ I von 0,27, eine GRZ II von 0,42 und eine GFZ 0,36. Die notwendigen beiden Stellplätze nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering sind nach wie vor vorhanden, der Stellplatznachweis ist somit erbracht.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, sowie zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 + 5a "An der Hörmannsberger Straße" bezüglich der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe (Satzung Nr. 5.4), bezüglich der Überschreitung der zulässigen Gaubenbreite (Nr. 5.5), bezüglich der Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung und Dachform durch den Anbau (Festsetzung Nutzungsschablone), sowie bezüglich der Nichteinhaltung von Nr. 5.3 der Satzung (Gleichartigkeit des Erweiterungsbaues mit dem Bestandsgebäude).

### **Abstimmungsergebnis:**

13:0

### **Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung
- Luftbild 3-D Umgebung

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Bezüglich der Bebauung des Grundstückes Gärtnerstraße 2 wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.03.2019 der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage behandelt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag wurde mit 12:1 Stimmen erteilt. MGR Enzensberger stellte in der Sitzung den Geschäftsordnungsantrag, dass ein folgender Bauantrag entgegen der Geschäftsordnung nicht auf dem Verwaltungswege, sondern über den Bau- und Umweltausschuss behandelt werden soll. Dem Antrag wurde mit 8:5 Stimmen stattgegeben. Auch ohne diesen Geschäftsordnungsantrag hätte die Verwaltung den Bauantrag aus den folgenden beiden Gründen dem Gremium vorgelegt, da sich die Planung im Vergleich zum Antrag auf Vorbescheid verändert hat:

- Der Bauantrag lautet nun auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (Vorbescheid: Mehrfamilienhaus). Dies resultiert allerdings nur daraus, dass der Verbindungstrakt mit Dachterrasse nun nicht mehr umgesetzt werden soll und somit zwei oberirdisch unabhängige Baukörper entstehen, die lediglich durch das Untergeschoss baulich miteinander verbunden sind. Die Gebäudeabmessungen bleiben in etwa gleich. Im Vorbescheid war der nördliche Baukörper (Haus 1) mit den Maßen 16,75 x 16,00 Meter, der südlichere Baukörper mit den Maßen 8,50 x 10,00 Meter dargestellt. Im Bauantrag ist der nördlichere Baukörper mit den Maßen 15,20 x 16,00 Meter, der südlichere Baukörper (Haus 2) mit den Maßen 10,00 x 10,00 Meter dargestellt.
- Im Antrag auf Vorbescheid wurde die Errichtung von einem Gebäude mit 2+D Geschossen angegeben. Die neue Planung umfasst neben dem Erdgeschoss und Obergeschoss zwei weitere Geschosse im Dach. Hier wird unter dem Punkt rechtliche/fachliche Würdigung näher darauf eingegangen.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde baurechtlich durch das Landratsamt Aichach-Friedberg per Bescheid vom 04.06.2019 genehmigt. Haus 1 hat ein Satteldach (DN 42°) und eine Gebäudehöhe von 13,44 Meter. Hier sind sechs Wohneinheiten untergebracht. Haus 2 hat ein Walmdach (DN 38°) und eine Gebäudehöhe von 9,28 Meter (2+D). Hier sind zwei Wohneinheit untergebracht. Die GRZ ist mit 0,482, die GFZ ist 0,718 angegeben, was beides hier jedoch kein Kriterium des Einfügens darstellt.

**II.        Fiktionsfrist**

Eingang:	22.11.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	22.01.2020
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	17.02.2020

**III.        Nachbarbeteiligung**

Es gibt fünf Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Die Nachbarunterschriften liegen bei vier Grundstücken vollumfänglich vor. Bei dem fünften, westlich angrenzenden Grundstück liegt nur eine Unterschrift der beiden Teileigentümer vor. Die Nachbarunterschriften gelten somit als nicht vollständig erbracht.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es beurteilt sich deshalb nach § 34 BauGB als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich.

Auf die Ausführungen im beigefügten Beschlussbuchauszug zum Antrag auf Vorbescheid vom 11.03.2019 wird verwiesen.

Wie erwähnt, ist nun ein 1. Dachgeschoss + 2. Dachgeschoss (Dachspitz) geplant. Davon war im Antrag auf Vorbescheid noch nicht die Rede. Daher ist nun neu zu prüfen, ob sich der Baukörper noch gemäß § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung einfügt. In der näheren Umgebung sind bereits mehrere Baukörper vorhanden, die ein Dachgeschoss und einen Dachspitz aufweisen. Allerdings handelt es sich bei dem 1. Dachgeschoss des geplanten, nördlichen Gebäudes laut Auffassung der Verwaltung um ein Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne und somit um eine Bebauung 3+D. Der Bauträger wurde seitens der Verwaltung mehrfach, erstmalig am 25.11.2019, aufgefordert, eine Berechnung vorzulegen, dass es sich hier nicht um ein Vollgeschoss handelt. Dies wurde bis zur Erstellung dieser Sitzungsvorlage aber nicht vorgelegt.

Allerdings fügt sich nach Auffassung der Verwaltung auch ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss in Bezug auf das sich in der Nähe befindlichen Referenzgebäudes Marktplatz 8 noch einfügt. Dieses hat 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss und Dachspitz mit einer Gebäudehöhe von 17,21 Meter. Die Gebäudehöhe des geplanten, nördlichen Baukörpers beträgt 13,44 Meter und ist somit knapp 4 Meter niedriger. Fasst man die nähere Umgebung des § 34 BauGB enger, fügt sich das Gebäude trotzdem noch in Bezug auf das gegenüberliegende, denkmalgeschützte Wohnhaus Augsburgsberger Straße 10 (3+DG+DS, Höhe 13,70 Meter) ein. Obwohl das geplante Gebäude höher als die angrenzenden Baukörper südlich entlang der Gärtnerstraße werden soll (Gärtnerstraße 8 = Firsthöhe 7,4 Meter; Gärtnerstraße 6 = Firsthöhe 9,4 Meter; Gärtnerstraße 4 = Firsthöhe 10,7 Meter; Nebengebäude Augsburgsberger Straße 8 = 9,60 Firsthöhe) fügt sich das Gebäude ebenfalls gut in das bestehende Höhenprofil der Gärtnerstraße ein (siehe Schnittzeichnung in der Anlage).

Die Erschließungssituation (Wasser/Abwasser/verkehrsrechtliche Situation) wurde bereits im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid geprüft. Hier wird auf den Beschlussbuchauszug vom 11.03.2019 verwiesen. Die Erschließung ist gesichert. Insgesamt werden 5 Wohnungen zwischen 50-80 m<sup>2</sup> und 3 Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> hergestellt. Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering von 13,50 Anwohnerstellplätze. Hinzu kommen 1,35 (10 %) Besucherstellplätze. Somit ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 14,85 = 15 Stellplätzen. Oberirdisch sind gemäß Satzung 4,73 = 5 (25% Anwohnerstellplätze + Besucherstellplätze) herzustellen. Der Bauherr weist alle notwendigen Stellplätze (10 Stellplätze in der Tiefgarage), sowie auch die 5 notwendigen, oberirdischen Stellplätze nach. Der Stellplatznachweis ist als erbracht anzusehen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

#### **Beschluss:**

Der Markt Mering erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

3:10

#### **Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Beschlussbuchauszug Antrag auf Vorbescheid v. 11.03.2019 mit Anlagen
- Luftbild 3 – D
- Schnittzeichnung mit Höhen

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Das Bestandsgebäude Donauschwabenring 64 in Mering-St. Afra soll abgebrochen werden. Es soll ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage errichtet werden. In dem Mehrfamilienhaus sollen insgesamt 18 Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von 1612,99 m<sup>2</sup> (Wohnungsgrößen zwischen 77,69 m<sup>2</sup> und 133,69 m<sup>2</sup>). Das Mehrfamilienhaus ist mit 4 Vollgeschossen (3 reguläre Geschosse + Penthousegeschoss) mit Flachdach geplant. Auf dem sehr großen Grundstück (1782 m<sup>2</sup>) errechnet der Planer eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,154 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,543. Die Gebäudehöhe beträgt 11,69 Meter bzw. 12,09 Meter (mit Attika). Die Wandhöhe bis zum Penthousegeschoss beträgt 9,03 Meter.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	18.12.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	18.02.2020
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	17.02.2020

**III.      Nachbarbeteiligung**

Nördlich grenzen fünf Grundstücke an. Von den Eigentümern dreier Grundstücken liegen die Unterschriften vor. Östlich grenzt das Baugrundstück an ein weiteres Grundstück (Garagenhof- /anlage) an. Aufgrund der Vielzahl der Eigentümer wurden hier keine Unterschriften eingeholt. Die Nachbarunterschriften gelten somit als nicht vollständig erbracht.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die baurechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus § 34 BauGB (Innenbereich). Hier ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt.

**Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Wohnnutzung) fügt sich das Vorhaben ein.**

Der Baukörper hat wie erwähnt 4 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 11,69 Meter bzw. 12,09 Meter (mit Attika). Die Gebäudegrundfläche beträgt 624,91 m<sup>2</sup>, der Bruttorauminhalt beträgt 10.173,77 m<sup>3</sup>. Die erwähnte GRZ, GFZ spielt in der Beurteilung keine Rolle. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite findet sich bereits ein massiver Gebäudekomplex (Egerländer Straße 2-8) mit 57 Wohneinheiten. In Teilen weist das Gebäude sogar 5 Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 17,10 Meter ab OK FFB EG (mit Attika 17,70 Meter) auf (Eingangsbereich liegt dabei sogar nochmals 70 cm. tiefer, Keller liegt teilweise über Erdoberfläche). An den Bereichen, wo das Gebäude 4 Vollgeschosse aufweist, z.B. auch unmittelbar gegenüber des Baugrundstückes, beträgt die Gebäudehöhe 11,42 Meter ab OK FFB EG. Auch hier ragt der Keller 70 cm. heraus, so dass von einer Gebäudehöhe von ca. 12,12 Meter ab Gelände auszugehen ist. Die Gebäudegrundfläche bzw. der Bruttorauminhalt bzw. die ganze Gebäudekubatur des Vergleichsobjektes ist somit nochmal deutlich massiver wie die des geplanten Baukörpers.

**Das Vorhaben fügt sich somit auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein.**

Zudem ist zu prüfen, ob die Erschließung gesichert ist. Hierzu wurden die Fachstellen Wasserwerk, Straßenverkehrsbehörde und Marktbauamt schriftlich beteiligt.

Laut Wasserwerks ist die Trinkwasserversorgung gesichert. Der bestehende Anschluss muss abgetrennt und der Neuanschluss gemäß der zukünftigen Planung ausgeführt werden. Mit dem Bauherrn sollte ein Vertrag über die Kostentragung geschlossen werden. Seitens der Straßenverkehrsbehörde wurden grundsätzlich keine Problematiken erkannt, die insbesondere gegen das Vorhaben einer Tiefgaragenausfahrt sprechen. Es wurde aber angemerkt, dass die Zu- und Abfahrt deutlich zu erkennen ist und nicht durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen eingeschränkt ist. Der Marktbaumeister erläutert in seiner schriftlichen Stellungnahme, dass der Anschluss des Schmutzwassers an das gemeindliche Kanalnetz möglich ist, wenn die folgenden Punkte beachtet werden: Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern (über Rigolen). Die versiegelten Flächen sollten mit offenporigen Pflaster verlegt werden. Die Versickerung hat so zu erfolgen, dass die Nachbarbebauung keinen Schaden nimmt. Der Schmutzwasseranschluss muss in DN 150 ausgeführt werden (ein größerer Anschluss ist nicht möglich, da der Bestandskanal in DN 300 ausgeführt wurde.) Die Rückstauenebene ist zu beachten. Alle Leitungen sind gegen Rückstau ordnungsgemäß zu sichern.

#### **Die Erschließung ist somit gesichert.**

Stellplätze: Insgesamt werden 44 Stellplätze, davon 32 Stellplätze in der Tiefgarage und 12 oberirdisch errichtet werden. Nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering sind 31,5 Anwohnerstellplätze herzustellen, dazu kommen nochmal 10 % oberirdische Besucherstellplätze, also 3,15 Stellplätze. Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf von 34,65 = 35 Stellplätzen. Es werden insgesamt somit sogar 9 Stellplätze mehr als notwendig erstellt. Auch vorgeschriebene Anzahl oberirdischer Stellplätze gem. Stellplatzsatzung (8 Anwohnerstellplätze + 4 Besucherstellplätze = 12 Stellplätze) sind nachgewiesen.

#### **Der Stellplatznachweis ist somit ebenfalls erbracht.**

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

Seitens des Bau- und Umweltausschusses wird angeregt, für das Gebiet die Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Verwaltung prüfen zu lassen. Eine städtebauliche Aussage eines Planungsbüros soll dem Marktgemeinderat in der Sitzung im Februar 2020 vorgelegt werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, da sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB einfügt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

4:9

#### **Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung
- Luftbild Umgebungsbebauung

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Das Wohn- und Geschäftsgebäude Augsburgener 2 soll saniert werden. Das Ladengeschäft im Erdgeschoss soll dabei bestehen bleiben. Das Gebäude soll dabei auch um ein Geschoss aufgestockt werden (von 2+D Geschossen zu 3+D Geschossen). Hier soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Insgesamt sollen im Gebäude nach Umbau acht Wohneinheiten unterbracht werden.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	*
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	17.02.2020

\* zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage war der Bauantrag noch nicht vollständig in Papierform eingegangen.

**III.      Nachbarbeteiligung**

Es existieren zwei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Die Nachbarunterschriften wurden bis Dato nicht erbracht. Die Bauherren erläutern, dass der unmittelbar vom Bauvorhaben betroffene, nördlich angrenzende Nachbar immer über den aktuellen Sachstand der Planungen informiert ist bzw. wurde.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügen sich sowohl die Wohnnutzung, wie auch das Ladengeschäft in das vorhandene Mischgebiet ein (vgl. § 6 BauNVO). Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Gebäude auch nach dem Umbau (3+D Geschosse, Firsthöhe 13,61 Meter, Wandhöhe 9,86 Meter) noch ein, da das direkt angrenzende Referenzgebäude Marktplatz 8 eine Gesamthöhe von 17,21 Meter bei 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss + Dachspitz aufweist. Dieser Baukörper ist daher noch deutlich massiver.

Das Gebäude steht schon jetzt in überwiegenden Teilen auf den Grundstücksgrenzen. Zur Umsetzung des Bauvorhabens ist daher die Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächen notwendig. In der gemeindlichen, planungsrechtlichen Beurteilung bleibt diese Thematik jedoch außen vor, da bauordnungsrechtliche Belange wie das Abstandsflächenrecht ausschließlich durch das Landratsamt Aichach-Friedberg beurteilt werden. Es kann lediglich auf diese Thematik verwiesen werden.

Aufgrund des Grundstückszuschnittes ergibt es sich, dass die Bauherren keine weiteren Stellplätze auf dem Baugrundstück nachweisen können. Für die 8 Wohneinheiten errechnen sich 12,5 Anwohner- und 1,25 (10%) Besucherstellplätze. Hinzu kommen nochmal 1,4 Stellplätze für das Ladengeschäft (1 Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche). Somit ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 15,15 = 16 Stellplätze.

Im Gebäude ist eine Garage integriert (Altbestand, nicht anrechenbar). Da es sich um ein sehr altes Gebäude handelt, kann aufgrund der Aktenlage leider nicht mehr nachvollzogen werden, wie viele Wohneinheiten als genehmigter Bestand anzurechnen sind. Daher wurden die Bauherren in Absprache mit dem Landratsamt an das Staatsarchiv in München verwiesen. Es wurde ein Bauplan aus dem Jahr 1929 ausfindig gemacht, aus dem hervorgeht, dass eine Wohnnutzung genehmigt wurde, allerdings leider nicht wie viele Wohneinheiten. Der Planer versichert jedoch glaubhaft, dass das Ladengeschäft und insgesamt 3 Wohnungen als Bestand (Ladengeschäft 41,73 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche = 1,4 Stellplätze, 1 x unter 50 m<sup>2</sup>, 1x 50-80 m<sup>2</sup>, 1x über 80 m<sup>2</sup>) bestehen. Es errechnet sich nach der Stellplatzsatzung ein fiktiver, anrechenbarer Bestand von 5,9 = 6 Stellplätzen.

Es errechnet sich durch den Umbau somit ein Stellplatzmehrbedarf von 10 Stellplätzen. Der Bauherr plant auf einem unbebauten Grundstück am Jägerberg, welches ihm ebenfalls gehört, die Errichtung von 3 offenen Stellplätzen. Gemäß § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung des Marktes Mering kann die Bauaufsichtsbehörde ausnahmsweise gestatten, zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung die Stellplätze auf eigenen oder fremden Grundstück in der Nähe herzustellen (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). Ein Grundstück liegt in der Nähe, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr wie 150 Meter Fußweg beträgt. Die Nutzung eines Grundstückes zur Schaffung von Stellplätzen außerhalb des Baugrundstückes ist dinglich zu sichern. Das Grundstück am Jägerberg ist ca. 75 Meter Luftlinie entfernt, die fußläufige Entfernung beträgt ca. 115 Meter. Die Stellplätze können also angerechnet werden. Auch mit der Anrechnung dieser Stellplätze kann der Mehrbedarf nicht gedeckt werden. Die übrigen 7 Stellplätze könnten gemäß Stellplatzsatzung abgelöst werden. Hierzu müsste mit den Bauherren ein Stellplatzablösevertrag geschlossen werden.

#### Finanzielle Auswirkungen:

nein  
 ja, siehe Begründung

#### Ausgaben:

Einmalig 2020: €  
Jährlich: €

#### Einnahmen:

Einmalig 2020: 46.000 € (Stellplatzablöse)  
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Auf abstandsflächenrelevante Belange wird verwiesen.

Die Verwaltung wird angewiesen, mit den Bauherren einen Stellplatzablösevertrag über die Ablöse von 7 Stellplätzen zu schließen. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt darüber hinaus der Anrechnung von 3 Stellplätzen auf dem sich in der Nähe befindlichen Grundstück Fl.-Nr. 219/6 gemäß § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung des Marktes Mering zu.

#### Abstimmungsergebnis:

4:9

#### Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Für das Vorhaben zum Umbau des betreffenden Objektes liegt bereits eine Baugenehmigung vom 09.01.2019 vor. Gegenüber dieser Genehmigung sollen nun die Stellplätze auf dem Baugrundstück neu geordnet und anders als bisher situiert werden. Zu diesem Zweck wurde nun der vorliegende Tekturplan eingereicht. Die Änderungen des Tekturplanes beziehen sich ausschließlich auf die Stellplatzsituation, alle anderen Planungen bleiben unverändert.

Konkret handelt es sich um folgende Änderungen:

Im Osten des Baugrundstückes war bisher eine Garage mit 4 Doppelparkern, somit 8 Stellplätze, geplant. Hier werden nun stattdessen keine Doppelparker, sondern einfache Garagenplätze verwirklicht.

Die bisher im Osten geplante Garage wird weiter nach Norden verschoben, die übrigen Stellplätze auf dem Grundstück werden größtenteils neu situiert.

Insgesamt verringert sich die Zahl der Stellplätze auf dem Grundstück von bisher 23 auf nunmehr 20.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	10.12.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	10.02.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	17.02.2019

**III. Nachbarbeteiligung**

Es sind 5 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne vorhanden.  
Hiervon liegen von 3 Nachbargrundstücken die Eigentümerunterschriften vor, von 2 nicht.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB ein.

Laut Genehmigungsbescheid vom 09.01.2019 sind für das Bauvorhaben 16 Stellplätze nachzuweisen. Insgesamt werden auf dem Grundstück 20 Stellplätze errichtet, so dass der Stellplatznachweis erfüllt ist.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.



**Abstimmungsergebnis:**

13:0

**Anlage/n:**

- Stellplatzplan alt
- Stellplatzplan neu

**Sachverhalt:**

**Inhalt des Berichtes:**

Nach § 9 der Geschäftsordnung des Marktgemeinderates sind Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren, Vorhaben der Gebäudeklassen 1 und 2 bei Zustimmung aller Nachbarn, einfache bauliche Anlagen einschließlich Änderungen und Erweiterungen bei Nachbarzustimmung und Bauanträge mit genehmigtem Vorbescheid durch die Verwaltung zu entscheiden.

Folgende Vorhaben wurden seit dem 15.11.2019 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

**a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:**

1. Errichtung einer Lager- und Gewerbehalle, Bertha-Benz-Straße 5
2. Nutzungsänderung von einem Zweifamilienhaus zu einem Dreifamilienhaus mit Stellplatz, Luitpoldshöhstraße 32 a
3. Einbau einer Balkonverglasung in die Wohnung Nr. 34 im Obergeschoss des bestehenden Mehrfamilienhauses, Willi-Erlbeck-Ring 37

**b) Vorhaben der Gebäudeklassen 1 und 2 und einfache bauliche Anlagen einschließlich Änderungen und Erweiterungen:**

1. Balkonerweiterung, Luisenstraße 16
2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Karlstraße 70

---

**TOP 14 Erweiterung des Skaterparks**  
**Vorlage: 2019/3041-03**

---

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.09.2019 wurde dem Gremium ein Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Erweiterung des Skaterplatzes vorgelegt. Das Gremium befürwortet die Maßnahme, jedoch sollen um die Maßnahme besser abschätzen zu können, die Einzelkosten näher beziffert werden.

Derzeit liegt uns ein Angebot für weitere Skateelemente der Fa. Populär, Nürnberg, mit einer Nettosumme von 49.997,85 € (einschl. Transport und Montagekosten) vor. Weitere Vergleichsangebote sind nicht vorhanden.

Um die Skateranlage fachgerecht zu beleuchten (4 Beleuchtungsmasten einschl. Zuleitung) sind Kosten in Höhe von ca. 18.000,-- € zu veranschlagen (die Ausführung der Arbeiten können durch den gemeindlichen Bauhof durchgeführt werden).

Um weiterhin die Attraktivität der Skateranlage zu erhöhen, könnte im nord-östlichen Bereich eine Sitzgruppe aus Natursteinquader mit ausgepflastertem Innenbereich hergestellt werden. Auch diese Arbeiten könnten ebenfalls vom gemeindlichen Bauhof durchgeführt werden. Die Kosten liegen hierfür bei ca. 4.500,-- €.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2020: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2020: €  
Jährlich: €

**Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:**

Da derzeit kein genehmigter Haushalt zur Verfügung steht, weisen wir darauf hin, dass die Realisierung der Maßnahme erst mit Genehmigung des Haushaltes durchgeführt wird. Die Gesamtkosten werden in den Haushalt eingestellt.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt:

- a) die Skateelemente von der Fa. Populär zum Gesamtnettopreis von 49.997,85 € zu beauftragen (es liegt kein Vergleichsangebot vor)
- b) eine Beleuchtung durch den gemeindlichen Bauhof zum Preis von ca. 18.000,-- € zu erstellen
- c) eine Sitzgruppe mit Innenplatzgestaltung für ca. 4.500,-- € durch den gemeindlichen Bauhof zu erstellen.
- d) Die Verwaltung wird bevollmächtigt, noch vor Genehmigung des Haushaltes, die Maßnahme durchzuführen und alle dafür notwendigen Aufträge vergeben zu können.

**Abstimmungsergebnis:**

zu a): 13:0

zu b): 7:6

zu c): 7:6

zu d): 13:0

**Anlage/n:**

- Lageplan,
- Angebot der Fa. Populär

---

**TOP 15 Ausweisung eines eingeschränkten Haltverbotes in der Beethovenstraße  
1-3  
Vorlage: 2020/3228**

---

**Sachverhalt:**

Von Seiten der Verwaltung wird beantragt, in der Beethovenstraße im Bereich der HsNr. 1-3 ein eingeschränktes Haltverbot (Zeichen 286) einzurichten.

Selbst wenn die Pkw erlaubterweise versetzt voneinander auf gegenüberliegenden Fahrbahnseiten geparkt werden, ist es wegen der so entstehenden Winkel für LKW (insbesondere der Müllabfuhr) oftmals unmöglich, die Straße durchgängig zu befahren.

Laut Aussage einer Anwohnerin, besteht das Problem tatsächlich nur im Bereich zwischen den HsNr. 1 und 3 und tritt im weiteren Straßenverlauf nicht mehr auf. Dies ergibt sich aus der Verbreiterung der Fahrbahn im weiteren Verlauf und aus der Position der folgenden Grundstücksausfahrten.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Die nach Ziffer 1 der VwV zu § 45 der Straßenverkehrsordnung zu beteiligende Polizeiinspektion hat die Situation zusammen mit der örtl. Straßenverkehrsbehörde vor Ort überprüft und sieht die Notwendigkeit eines eingeschränkten Haltverbotes im Bereich der HsNr. 1-3 als gegeben an.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2020: ca. 350 € für Arbeits- und Materialkosten  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2020: €  
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**Beschluss:**

In der Beethovenstraße wird im Bereich der HsNr. 1-3 ein eingeschränktes Haltverbot eingerichtet.

Die zuständige Straßenverkehrsbehörde wird angewiesen, eine entsprechende verkehrrechtliche Anordnung zu erstellen.

**Abstimmungsergebnis:**

11:2

**Anlage/n:**

- 1 Plan der Örtlichkeit
- Fotos zur Parksituation

**Sachverhalt:**

Von Seiten der Verwaltung wird beantragt, in der Nordendstraße im Bereich des dortigen Seitenstreifens (zw. Einmündung Hörmannsberger Straße und folgender Grundstückseinfahrt) ein Haltverbot auf dem Seitenstreifen (Zeichen 283 mit Zusatzzeichen 1052-39) auszuweisen.

Hier stand in letzter Zeit immer wieder die Frage im Raum, ob es sich dort um einen Seitenstreifen (lt. Einschätzung des Verkehrssachbearbeiters der Polizeiinspektion Friedberg und der örtlichen Straßenverkehrsbehörde ist dem so, da der Bordstein über die gesamte Länge abgesenkt und deutlich niedriger als 6-8 cm ist) oder einen Gehweg handelt (da er sich rein optisch zwar so darstellt, obwohl er mangels erhöhtem Bordstein keinerlei Schutzfunktion für Fußgänger aufweist. Bei Begegnungsverkehr wird dieser zwangsweise mangels Restbreite der Fahrbahn überfahren). Einzig der 5m Einmündungsbereich weist tatsächlich einen erhöhten Bordstein auf.

Die Problematik ergibt sich in letzter Zeit vermehrt dadurch, dass von einer Einzelperson mehrfach dort auf diesem Streifen geparkt wurde und dieser bei polizeilichen Kontrollen mindestens zweimal verwarnet wurde. Dies wiederum führte in den Jahren 2017 und 2018 zu zwei Verhandlungen beim Amtsgericht Aichach. Beide Male wurde die Verwarnung eingestellt und somit richterlich leider nicht entschieden, ob es sich um einen Seitenstreifen oder einen Gehweg handelt. Es fehlte hier stets an der nachweisbaren Bestimmung des Streifens.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Die nach Ziffer 1 der VwV zu § 45 der Straßenverkehrsordnung zu beteiligende Polizeiinspektion Friedberg hat hierzu wie folgt Stellung genommen.

Grundsätzlich ist man der Meinung, dass die Marktgemeinde hier bereits zwei Verhandlungen am Amtsgericht Aichach hatte, die Rechtslage geklärt wurde und damit hier eigentlich Ruhe einkehren dürfte.

Es liegt kein einziger polizeilich gemeldeter Verkehrsunfall an dieser Stelle vor. Sollte die Gemeinde hier eine Beschilderung vorsehen wollen, steht man dem absolut schmerzfrei gegenüber. Ob es hier, ausgelöst durch den ruhenden Verkehr, zu Gefahrensituationen für die täglich vorbeilaufenden Schuldkinder kommt, kann nicht beantwortet werden. Weitere Mitteilungen bzgl. des angesprochenen Sachverhalts liegen polizeilich nicht vor.

Sollte tatsächlich eine Beschilderung vorgesehen werden, ist man der Meinung, dass es ein Haltverbot mit VZ 283 und dem ZZ 1052-39 lösen kann. Allerdings wird dadurch ein erlaubtes Parken unterbunden.

Von Seiten der zuständigen örtlichen Straßenverkehrsbehörde aus gesehen würde ein Haltverbot auf dem Seitenstreifen die Situation entspannen und zukünftige unterschiedliche Meinungen zum Thema Seitenstreifen oder Gehweg zumindest in dieser Straße rechtlich regeln und praktisch entspannen. Fußgänger könnten nun den Seitenstreifen als Weg nutzen, wohlwissend, dass ein abgesenkter Seitenstreifen zwar eine gefühlte, aber sicher keine tatsächliche Sicherheit bieten kann.

Ein Haltverbot „auch auf dem Seitenstreifen“ (Z. 283 mit Zusatzzeichen 1052-37) welches oft mit dem Zusatzzeichen 1052-39 „auf dem Seitenstreifen“ verwechselt wird, erscheint im Übrigen als rechtlich ungeeignet, da das Halten auf der Fahrbahn mangels verfügbarer Restbreite bereits untersagt ist.

Bereits im Jahr 2018 wurde der Bereich von der Verkehrsüberwachung im Zeitraum vom 26.02. bis 19.04.2018 zu unterschiedlichen Tageszeiten insgesamt 39-mal überprüft. Zu keinem dieser Zeitpunkte wurde ein in der Nordendstraße parkendes Fahrzeug festgestellt. Dies spricht für ein eher singuläres Problem.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2020: ca. 400 € für Material und Arbeitskosten  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2020: €  
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**Erster Bürgermeister Kandler** stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf Vertagung dieses Tagesordnungspunktes.

**Beschluss:**

**Geschäftsordnungsantrag** des **Ersten Bürgermeisters Kandler** auf Vertagung dieses Tagesordnungspunktes.

**Abstimmungsergebnis:**

7:6

**Anlage/n:**

- 1 Plan der Örtlichkeit
- 9 Fotos der Örtlichkeit
- Kontrollliste der Verkehrsüberwachung
- Definition/Unterschied zw. Seitenstreifen und Gehweg gem. OLG Hamm von 1994

---

**TOP 17 Bekanntgaben**

---

- keine

---

**TOP 18 Anfragen**

---

- keine