



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Montag, 15.03.2021

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 20:47 Uhr

Ort, Raum: Mehrzweckhalle

Schriftführer: Sebastian Seyßler

Anwesende:

Vorsitz

Mayer, Florian A.

Mitglieder

Bachmeir, Wolfgang	Vertretung für: Herrn Stefan Hummel
Brunner, Karl-Heinz	
Heigl, Stefan	Anwesend ab 19:30 Uhr
Kratzer, Stefan	Anwesend ab 19:30 Uhr
Kuhnert, Paul	
Listl, Tobias	
Ludwig, Peter	
Lutz, Erich	
Resch, Georg	
Schamberger, Martina	
Schiele, Thomas	
Singer-Prochazka, Irmgard	

Verwaltungsmitarbeiter

Küppersbusch, Boris	Anwesend von 19:00 Uhr bis 19:20 Uhr
Lichtenstern, Armin	Anwesend von 19:00 Uhr bis 19:20 Uhr
Neumeir, Armin	Anwesend ab 19:30 Uhr
Seyßler, Sebastian	

Presse Teilnehmer

John, Heike (Friedberger Allgemeine)

Abwesende:

Mitglieder

Hummel, Stefan

Entschuldigt

Verwaltungsmitarbeiter

Nerlich, Stefan

Abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 15.02.2021
3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses
Vorlage: 2021/4122
4. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Terrassenüberdachung, Am Oberfeld 36
Vorlage: 2021/4144
5. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Terrassenüberdachung, Am Oberfeld 38
Vorlage: 2021/4145
6. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Reihenmittel- und eines Reiheneckhauses mit Garagen und Stellplätzen, Adalbert-Stifter-Ring 17
Vorlage: 2021/4129
7. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte, Schloßmühlstraße 7 b
Vorlage: 2018/2518-01
8. Bauantrag: Neubau eines Zehnfamilienmiethauses mit Tiefgarage, Jahnstraße 31
Vorlage: 2021/4073
9. Bauantrag: Umnutzung einer Fahrschule in einen Friseursalon mit Nagelstudio, Bahnhofstr. 5
Vorlage: 2021/4143
10. Bauantrag: Anbau einer Terrassenüberdachung / unbeheizter Wintergarten an ein Doppelhaus, Paarangerweg 46
Vorlage: 2021/4134
11. Bauantrag: Wohnhausneubau mit Garage, Luidlstraße 14 (b)
Vorlage: 2021/4151
12. Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus mit Garage, Bgm.-Koeniger-Straße 8
Vorlage: 2021/4148
13. Bauantrag: Errichtung eines Pferdeunterstandes, Außenbereich von Reifersbrunn
Vorlage: 2021/4131

14. Bauantrag: Erweiterung eines Pferdestalls, Außenbereich von Reifersbrunn
Vorlage: 2021/4132
15. Bauantrag: Ertüchtigung Betriebskläranlage, Lechfeldstraße 2
Vorlage: 2021/4147
16. Errichtung einer B&R-Anlage im Gewerbepark Mering West/DB-Haltepunkt St. Afra
Vorlage: 2021/4146
17. Bauantrag: Errichtung einer B+R-Anlage im Gewerbepark Mering West, nahe Otto-Hahn-Bogen
Vorlage: 2021/4123
18. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet sind
Vorlage: 2021/4149
19. Auftragsvergabe für das Jahresleistungsverzeichnis Kanal
Vorlage: 2020/3953
20. Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung
- 20.1. Beschilderung Gewerbepark West
Vorlage: 2020/3872-01
- 20.2. Zur Anfrage durch MGR Brunner bzgl. Parksituation Bouttevillestraße
Vorlage: 2021/4110-01
21. Bekanntgaben
- 21.1. Bekanntgabe 1 durch Ersten Bürgermeister Mayer: Beschilderungsvorschlag Lech-, Flößer- und Holzgartenstraße
Vorlage: 2021/4194
22. Anfragen
- 22.1. Anfrage 1 durch MGR Lutz: Erweiterungsbau Bauhof
Vorlage: 2021/4195

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer begrüßt die anwesenden Mitglieder und eröffnet die 10. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 15.03.2021 um 19:30 Uhr. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und verliest die Tagesordnung. Alle Mitglieder haben die Einladung mit Tagesordnung form- und fristgerecht erhalten.

Den Mitgliedern liegt zudem eine **Tischvorlage zu TOP 16** vor.

Der Sitzung ist ein **Ortstermin** von 19:00 - 19:20 Uhr im Bereich Kanalstraße / Paarangerweg (verkehrsrechtliche Thematik Querungshilfen) vorangegangen.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 15.02.2021

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der 9. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 15.02.2021.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der Bau- und Planungsausschusssitzung am 15.02.2021 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

TOP 3 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses Vorlage: 2021/4122

Sachverhalt:

Der Bau- und Planungsausschuss gibt folgenden Beschluss aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 15.02.2021 bekannt:

TOP 1:

Verlegung einer nicht gesicherten Wasserleitung DN400 aus dem Jahr 1983

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt der Firma Heisserer den Auftrag zur Verlegung der Wasserleitung DN400. Voraussetzung für die Vergabe und den Umbau ist die Beurkundung einer Grunddienstbarkeit mit zugehörigem Schutzstreifen, sowie ein Geh- und Fahrrecht für das westlich gelegene Hinterliegergrundstück. Die erforderlichen Mittel für die Durchführung der Maßnahme werden im Haushalt 2021 eingestellt.

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte auf der Westseite seines Reiheneckhauses auf der bestehenden Terrasse eine Terrassenüberdachung aus Aluminium inkl. Unterdach und Senkrechtmarkise errichten. Die Regenrinne ist dabei integriert und das Pultdach mit 8 mm Verbundsicherheitsglas eingedeckt. Die Abmessung für die Überdachung lauten 6,00 x 2,54 Meter (Breite x Tiefe, 15,24 m² Fläche). Die Höhe ist abfallend von 2,82 Meter (2,67 Meter Unterkante) an der Wand bis zu 2,22 Meter Durchgangshöhe am Ende der Terrasse.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	26.02.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	keine Fiktionsfrist, da isolierte Befreiung
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	19.04.2021

III. Nachbarbeteiligung

Der einzige, direkt betroffene Nachbar hat dem Vorhaben schriftlich zugestimmt (will selbst ebenfalls eine Terrassenüberdachung errichten). Dieser Nachbar ist auch Eigentümer des angrenzenden Garagengrundstückes. Aufgrund der Vielzahl der Eigentümer wurde auf eine Beteiligung der Teileigentümer des privaten Wohnweges verzichtet. Diese sind vom Vorhaben jedoch nicht berührt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Da die Terrassenüberdachung mit den oben genannten Maßen eine Tiefe von unter 3 Meter und eine Fläche von unter 30 m² aufweist, ist diese nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g) BayBO grundsätzlich baurechtlich verfahrensfrei. Es bedarf zur Umsetzung des Vorhabens jedoch einer isolierten Befreiungen von dem für das Grundstück rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“, da die westliche Baugrenze nicht eingehalten werden kann. Der Antragsteller möchte die Terrassenüberdachung aus Sonnen- und Wetterschutzgründen errichten.

Der überbaubare Bereich beginnt mit einem Abstand von 7,00 Meter von der westlichen Grundstücksgrenze. Das Wohnhaus ist mit einem Abstand von 7,13 Meter zur westlichen Grenze errichtet worden. Die 2,54 Meter tiefe Terrassenüberdachung überschreitet die Baugrenze somit um 2,41 Meter.

Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB entscheidet die Gemeinde bei diesen sogenannten verfahrensfreien Bauvorhaben (vgl. Art. 57 BayBO) über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Durch die Befreiungen von dieser Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bei der Entscheidung über eine isolierte Befreiung hat der Markt Mering nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen. Diese Festsetzung des Bebauungsplanes bedeutet nicht grundsätzlich nachbarschützende Vorschriften. Mit der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan wollte der Markt Mering eine geordnete städtebauliche Entwicklung bewirken und eine zu massive Bebauung verhindern.

Da es sich hier nur um eine erdgeschossige Terrassenüberdachung und beispielsweise nicht um einen massiven Anbau handelt, ist eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange ist nicht gegeben. Verkehrsrechtliche Belange sind nicht berührt, da durch das Bauwerk keine Sichteinschränkung entsteht.

Der Markt Mering erlässt als örtlich und sachlich zuständige Behörde den Genehmigungsbescheid.

Es wird darauf verwiesen, dass der Bau- und Umweltausschuss am 10.09.2018 das gemeindliche Einvernehmen zu zwei Bauanträgen für die Errichtung von Terrassenüberdachungen bei den Reihenhäusern Sportanger 56 und 58 erteilt hat und von der Baugrenze befreit hat. Aufgrund der Tiefe über 3 Meter waren diese Vorhaben nicht nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei. Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat am 07.01.2019 beide Vorhaben baurechtlich genehmigt. Da bei diesen Vorhaben die Baugrenze sogar noch etwas deutlicher überschritten wurde, ist aus Sicht der Verwaltung hier aus Gründen der Gleichbehandlung ebenfalls eine Befreiung zu erteilen. Seitens des Bau- und Planungsausschusses wurde zudem zuletzt einstimmig am 18.01.2021 eine isolierte Befreiung für eine Terrassenüberdachung erteilt. Der entsprechende Beschlussbuchauszug ist dieser Beschlussvorlage beige-fügt.

Der Vollständigkeit halber wird erwähnt, dass mit dem Bauantrag noch ein Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Art. 6 BayBO und von der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering eingereicht wurde. Der Grund ist, dass die Terrassenüberdachung nicht die eigentlich erforderliche Mindestabstandsfläche von 3 Metern (die Mindestabstandsfläche beträgt sowohl nach der BayBO, wie auch nach der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering 3 Meter) zum Nachbargrundstück nachweisen kann, da die Terrassenüberdachung direkt an die Grundstücksgrenze gebaut wird. Die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering findet hier jedoch keine Anwendung, da § 9 der Baubauungsplansatzung ausdrücklich die Anwendung des Art. 6 BayBO anordnet. Für die Erteilung ist der Abweichung ist somit ausschließlich das Landratsamt zuständig.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: 40 € (Bescheidgebühr)
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 "Oberfeld I" bezüglich der Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung einer Terrassenüberdachung.

Abstimmungsergebnis:

12:1

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- bemaßte Ansichten

- Beschlussbuchauszug vom 18.01.2021 – Terrassenüberdachung, Sportanger 66

**TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Terrassenüberdachung,
Am Oberfeld 38
Vorlage: 2021/4145**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte auf seiner bestehenden Terrasse eine Terrassenüberdachung aus Aluminium inkl. Unterdachmarkise und Senkrechtmarkise Richtung Westen errichten. Die Regenrinne ist dabei in die Pfosten integriert und das Pultdach mit 8mm Verbundsicherheitsglas eingedeckt. Die Abmessungen für die Überdachung sind mit 5,77 x 2,54 Meter (Breite x Tiefe) mit einer maximalen Höhe von 2,83 Meter angegeben.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	01.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	keine Fiktionsfrist, da isolierte Befreiung
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	19.04.2021

III. Nachbarbeteiligung

Die Eigentümer der angrenzenden Reiheneckhäuser haben sich schriftlich mit dem Vorhaben einverstanden erklärt. Aufgrund der Vielzahl der Eigentümer wurde auf eine Beteiligung der Teileigentümer des privaten Wohnweges verzichtet. Diese sind vom Vorhaben jedoch nicht berührt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Da die Terrassenüberdachung mit den oben genannten Maßen eine Tiefe von unter 3 Meter und eine Fläche von unter 30 m² aufweist, ist diese nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g) BayBO grundsätzlich baurechtlich verfahrensfrei. Es bedarf zur Umsetzung des Vorhabens jedoch einer isolierten Befreiungen von dem für das Grundstück rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“, da die westliche Baugrenze nicht eingehalten werden kann. Der Antragsteller möchte die Terrassenüberdachung aus Sonnen- und Wetterschutzgründen errichten.

Der überbaubare Bereich beginnt mit einem Abstand von 7,00 Meter von der westlichen Grundstücksgrenze. Das Wohnhaus ist mit einem Abstand von 7,12 Meter zur westlichen Grenze errichtet worden. Die 2,54 Meter tiefe Terrassenüberdachung überschreitet die Baugrenze somit um 2,42 Meter.

Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB entscheidet die Gemeinde bei diesen sogenannten verfahrensfreien Bauvorhaben (vgl. Art. 57 BayBO) über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Durch die Befreiungen von dieser Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bei der Entscheidung über eine isolierte Befreiung hat der Markt Mering nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen. Diese Festsetzung des Bebauungsplanes bedeutet nicht grundsätzlich nachbarschützende Vorschriften. Mit der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan wollte der Markt Mering eine geordnete städtebauliche Entwicklung bewirken und eine zu massive Bebauung verhindern. Da es sich hier nur um eine erdgeschossige Terrassenüberdachung und beispielsweise nicht um einen massiven Anbau handelt, ist eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange ist nicht gegeben. Verkehrsrechtliche Belange sind nicht be-

rührt, da durch das Bauwerk keine Sichteinschränkung entsteht.

Der Markt Mering erlässt als örtlich und sachlich zuständige Behörde den Genehmigungsbescheid.

Es wird darauf verwiesen, dass der Bau- und Umweltausschuss am 10.09.2018 das gemeindliche Einvernehmen zu zwei Bauanträgen für die Errichtung von Terrassenüberdachungen bei den Reihenhäusern Sportanger 56 und 58 erteilt hat und von der Baugrenze befreit hat. Aufgrund der Tiefe über 3 Meter waren diese Vorhaben nicht nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei. Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat am 07.01.2019 beide Vorhaben baurechtlich genehmigt. Da bei diesen Vorhaben die Baugrenze sogar noch etwas deutlicher überschritten wurde, ist aus Sicht der Verwaltung hier aus Gründen der Gleichbehandlung ebenfalls eine Befreiung zu erteilen. Seitens des Bau- und Planungsausschusses wurde zudem zuletzt einstimmig am 18.01.2021 eine isolierte Befreiung für eine Terrassenüberdachung erteilt. Der entsprechende Beschlussbuchauszug ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Der Vollständigkeit halber wird erwähnt, dass mit dem Bauantrag noch ein Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Art. 6 BayBO und von der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering eingereicht wurde. Der Grund ist, dass die Terrassenüberdachung nicht die eigentlich erforderliche Mindestabstandsfläche von 3 Metern (die Mindestabstandsfläche beträgt sowohl nach der BayBO, wie auch nach der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering 3 Meter) zum Nachbargrundstück nachweisen kann, da die Terrassenüberdachung direkt an die Grundstücksgrenze gebaut wird. Die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering findet hier jedoch keine Anwendung, da § 9 der Baubauungsplansatzung ausdrücklich die Anwendung des Art. 6 BayBO anordnet. Für die Erteilung ist der Abweichung ist somit ausschließlich das Landratsamt zuständig.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: 40 € Bescheidgebühr
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 "Oberfeld I" bezüglich der Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung einer Terrassenüberdachung.

Abstimmungsergebnis:

12:1

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- bemaßte Ansichten

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Grundstück Adalbert-Stifter-Ring 17 ist aktuell mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Diese soll abgebrochen werden. Im Anschluss soll das Grundstück mit einem Reihenmittelhaus und einem Reiheneckhaus wieder bebaut werden. Somit würde statt dem Doppelhaus ein Dreispänner in Verbindung mit dem Gebäude Adalbert-Stifter-Ring 19 entstehen. Die Antragsteller haben diesen Planungswunsch bereits im Jahr 2020 mit der Bauverwaltung Mering und dem Bauamt des Landratsamtes Aichach-Friedberg intensiv abgesprochen, da der Erwerb des Grundstückes an diese Planung gebunden war.

Nachdem von Seiten des Landratsamtes signalisiert wurde, dass eine Genehmigung des Vorhabens anzunehmen sei, wenn die Tiefe, Höhe und Dachneigung der als Bestand verbleibenden Doppelhaushälfte, Adalbert-Stifter-Ring 19 eingehalten wird, haben die Antragsteller im Dezember 2020 das Grundstück erworben. Zu diesem Zeitpunkt war noch nicht abzusehen, dass sich durch die Änderungen des Abstandsflächenrechtes, Art. 6 der Bayerischen Bauordnung zum 01.02.2021 die nachzuweisenden Abstandsflächen für das Bauvorhaben widererwarten sogar erhöhen. Nach Einhaltung der neuen Abstandsflächenregelung, unter Anwendung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Mering, können die erforderlichen Abstandsflächen tatsächlich nicht mehr eingebracht werden. Zur südöstlichen Grundstücksgrenze erhöht sich die Abstandsfläche um 1,34 m nach der neuen Berechnung.

Das Eckhaus (südöstlich) ist nach Osten, straßenseitig, mit einem Erker geplant. Wenn zu späterem Zeitpunkt die geplante Grundstücksteilung durchgeführt wird, hält dieser 2 Meter tiefe Erker die Abstandsfläche zur nördlichen Grundstücksgrenze in einer Tiefe von 0,5 m ebenfalls nicht ein. Im Antrag auf Vorbescheid ist dargestellt, dass der künftige Eigentümer des Reihenmittelhauses auch einer Abstandsflächenübernahme bezüglich der Abstandsfläche nach Norden, zustimmen würde. Die Antragsteller haben in beigefügtem Schreiben die missliche Situation dargestellt. Es wird betont, dass die neue Beurteilung der Abstandsflächen eine erhebliche Benachteiligung gegenüber der bisherigen Anforderung über den Nachweis von Abstandsflächen darstellt und die Umsetzung des Bauvorhabens in Frage gestellt ist.

Mit diesem Antrag auf Vorbescheid soll für die Bauherren geklärt werden, ob das Vorhaben wie in 2020 geplant zu verwirklichen ist. Hierfür ist eine Abweichung von den Abstandsflächen zur südöstlichen und durch den Erker zur nördlichen Grundstücksgrenze hin erforderlich. Generell werden Abweichungen durch das Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen.

Das Vorhaben fügt sich in der dargestellten Form in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der geplante Dreispänner weist gesamt eine Breite von 24 m auf. In der Umgebungsbebauung sind zusammengebaute Gebäude (Doppelhäuser) beispielsweise bei Haus-Nr. 10 und 12 mit 27 m Breite, bei Haus-Nr. 14 und 16 mit 26 m Breite, Haus-Nr. 21 und 23 mit 23 m Breite vorhanden.

Die Angleichung der Gebäudehöhe und -tiefe an die Doppelhaushälfte Haus-Nr. 19 ist nicht nur städtebaulich von Seiten der Gemeinde zu befürworten, sondern stellt auch eine Bedingung der Genehmigungsbehörde dar. Diese sieht die Angleichung als grundsätzliche Voraussetzung für die Genehmigung von Ersatzbauten bei an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Gebäuden.

Die Option der Bauherren, eventuell auf eine Flachdachlösung überzugehen, wird weder städtebaulich von Seiten der Verwaltung befürwortet, noch wird eine Flachdachplanung von Seiten der Rechtsaufsichtsbehörde als genehmigungsfähig beurteilt. Die Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächen durch das Landratsamt wird in diesem Fall befürwortet, da das Bauvorhaben im Vorfeld detailliert abgesprochen war und selbst durch das Landratsamt keine Genehmigungshindernisse in den Raum gestellt waren. Die Änderung des Abstandsflächenrechtes stellt in diesem Falle eine wesentliche Schlechterstellung gegenüber der Beurteilung nach altem Abstandsflächenrecht dar.

II. Fiktionsfrist

Eingang: 22.02.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: 22.04.2021
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: 19.04.2021

III. Nachbarbeteiligung

Die erforderlichen Nachbarunterschriften sind vollständig vorhanden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben nach § 36 BauGB, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt. Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zur Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächen durch die Bauaufsichtsbehörde.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Lageplan, Eingabeplan
- Fotos Nachbarbebauung
- Schreiben der Bauherren

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Über einen am 27.12.2018 eingereichten Antrag auf Vorbescheid sollte geklärt werden, ob das ursprüngliche Grundstück Schloßmühlstraße 7 im westlichen Gartenbereich nach § 34 BauGB mit einem Doppelhaus bebaubar ist. Der Bau- und Umweltausschuss hat das gemeindliche Einvernehmen am 14.01.2019 mit 12:0-Stimmen erteilt. Auf die entsprechende Beschlussvorlage wird verwiesen. Am 03.06.2019 hat das Landratsamt einen entsprechenden Bescheid für das Vorhaben erteilt.

Auf Grundlage der Planung des Vorbescheides wurde das Gesamtgrundstück entsprechend geteilt und die beiden Parzellen wurden im Herbst 2020 an zwei Familien veräußert. Generell fällt der Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung mit einer Wandhöhe von 6,02 Meter (Vorbescheid 7,00 Meter) und einer Firsthöhe von 8,52 Meter (Vorbescheid 11,20 Meter) deutlich geringer aus. Von der Fläche 6,87x12,37 Meter (Doppelhaushälfte) bzw. 14,11x12,37 Meter (gesamtes Doppelhaus) entspricht die Planung in etwa der Planung des Vorbescheides mit einer Grundfläche des Doppelhauses von 15,10x12,00 Meter. Es sind ebenfalls zwei Vollgeschosse geplant.

Da das Vorhaben insgesamt hinsichtlich der Kubatur geringfügiger ausfällt, als im Antrag auf Vorbescheid dargestellt, hätte das Vorhaben eigentlich gemäß Geschäftsordnung des Marktes Mering im Verwaltungswege behandelt werden können. Durch die Änderungen der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Abstandsflächen und des Erlasses der Satzung über die Tiefe der Abstandsflächen des Marktes Mering am 01.02.2021 kann das Vorhaben so nicht mehr umgesetzt werden. Daher beantragen die Bauherren mit dem Bauantrag eine Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	01.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	01.05.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	19.04.2021

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt insgesamt 7 Nachbargrundstücke. Der Bauherr hat alle Nachbarunterschriften eingeholt, diese sind somit vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und fügt sich unproblematisch nach § 34 BauGB ein. Das Vorhaben fällt hinsichtlich der Kubatur wie erwähnt geringfügiger aus als im Antrag auf Vorbescheid dargestellt. Die Änderung der Dachform von einem Satteldach im Vorbescheid auf ein Zeltdach im Bauantrag erfolgte aufgrund der Abstandsflächen (die Giebelseite beim Satteldach wäre nach den neuen Vorgaben komplett anzurechnen, Dachflächen wie beim Zeltdach sind nur zu einem 1/3 anzurechnen). Mit einem Satteldach wäre eine Bebauung sinnvoll überhaupt nicht mehr umsetzbar gewesen. Die Dachform spielt hinsichtlich des Einfügens im unbeplanten Innenbereich jedoch keine Rolle.

Die Erschließung erfolgt über eine herausgemessene Zuwegung, an der beide Eigentümer (HsNr. A und HsNr. B) Eigentum besitzen. Die Erschließung ist gesichert. Der Stellplatznachweis ist durch die Erstellung von zwei offenen Stellplätzen erbracht.

Trotz der Erstellung eines Gebäudes mit einem Zeltdach können im Südwesten die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Daher wurde zusammen mit dem Bauantrag ein Antrag auf Abweichung von der Abstandsflächensatzung gestellt. Im Bereich „H3“ kann die erforderliche Abstandsfläche nach den Vorgaben der gemeindlichen Abstandsflächensatzung um 14 cm nicht vollständig eingebracht werden, im Bereich „H4“ beträgt die Überschreitung 41 cm. Nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung 2019 hätten die Abstandsflächen vollständig auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden können (siehe Abstandsflächenplan). Hier wird auf die Ausführungen des Planers im beigefügten Antrag auf Abweichung verwiesen. Eine Abstandsflächenübernahme durch die westliche Nachbarin scheidet aus, da diese das Grundstück zukünftig selbst bebauen möchte und somit die Fläche entsprechend selbst für ihre Abstandsflächen benötigt. Durch eine geänderte Planung würde den Bauherren nicht nur Wohnfläche verloren gehen, sondern auch erhebliche finanzielle Nachteile entstehen. Hier wird auf die Erläuterung im Schreiben der Bauherren verwiesen.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Gründe der Bauherren nachvollziehbar. Die Bauherren hatten beim Kauf des Grundstückes am 30.09.2021 darauf vertraut, die Doppelhaushälfte entsprechend der Planung des rechtsverbindlichen Vorbescheides verwirklichen zu können. Laut Aussage des Landratsamtes hat der Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich der Abstandsflächen keine rechtliche Bindungswirkung, da im Vorbescheid nur nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit, nicht jedoch nach den Abstandsflächen gefragt wurde. Die Prüfung der Abstandsflächen und die Erteilung einer eventuellen Befreiung obliegt nach wie vor dem Landratsamt (Bauordnungsrecht), die Gemeinde muss sich jedoch dazu äußern, ob Einverständnis mit einer Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung besteht.

Informativ wird noch auf immissionsschutzrechtliche Belange (im Vorbescheid wurden Auflagen bezüglich des Lärmschutzes aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet Holzgartenweg getroffen) und auf wasserrechtliche Belange (das Grundstück liegt teilweise im neu festgesetzten HQ-100-Überschwemmungsbereich der Paar) verwiesen. Diese Belange werden im weiteren Verfahren ausschließlich durch das Landratsamt bzw. die entsprechenden Fachbehörden geprüft.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

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

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt einer möglichen Abweichung von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Mering durch das Landratsamt im Genehmigungsverfahren, wie in den Bauantragsunterlagen dargestellt (Abstandsfläche „H3“ mit 14 cm und Abstandsfläche „H4“ mit 41 cm im südwestlichen Bereich), zu.

Auf immissionsschutzrechtliche Belange (Nähe Gewerbegebiet Holzgartenstraße) und wasserrechtliche Belange (HQ-100-Überschwemmungsbereich) wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Lageplan/Eingabeplan Bauantrag
- Antrag auf Abweichung von der Abstandsflächentiefensatzung
- Schreiben der Bauherrn an den Bürgermeister / Bau- und Planungsausschuss
- Beschlussbuchauszug Antrag auf Vorbescheid vom 14.01.2019
- Eingabeplan Antrag auf Vorbescheid 01/2019

Sachverhalt:

Ergänzung zum Sachverhalt vom 02.03.2021:

Das Bauvorhaben wurde in der letzten Bau- und Planungsausschusssitzung am 15.02.2021 aufgrund des Geschäftsordnungsantrages von MGR Bachmeir bis zur Sitzung am 15.03.2021 vertagt. Das Gremium hat die Stellplatzsituierung ebenfalls als problematisch erachtet, daher wurde die Verwaltung beauftragt, mit dem Bauherr entsprechend Gespräche über eine Änderung der Stellplatzanordnung zu führen.

Aufgrund des Schreibens der Verwaltung teilte der Bauherr durch Schreiben vom 17.02.2021 mit, dass eine Stellplatzsituierung mit einer Zufahrt für alle oberirdischen Stellplätze im süd-westlichen Bereich des Grundstückes, wie von der Verwaltung skizziert, nicht möglich sei, da das Fünffamilienhaus auf dem direkt westlich gelegenen Grundstück Jahnstraße 29 über eine Zufahrt auf dem Baugrundstück erschlossen ist. Dies ist im Bauantrag so nicht dargestellt. Würden in diesem Bereich Stellplätze errichtet, wären die Stellplätze der Jahnstraße 29 nicht mehr anfahrbar. Das Grundstück Jahnstraße 29 befindet sich ebenfalls im Eigentum des Bauherrn bzw. der Familie. Laut Genehmigungsbescheid des Landratsamt vom 08.01.1993 sind für das Fünffamilienhaus Jahnstr. 29 insgesamt fünf Stellplätze nachzuweisen. Da damals jedoch nur 3 dieser 5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden konnten, wurden zwei Stellplätze auf dem jetzigen Baugrundstück dargestellt und gemäß Notarvertrag rechtlich gesichert. Diese Stellplätze sind so nun durch die Errichtung des Zehnfamilienhauses aber nun nicht mehr anfahrbar bzw. nutzbar.

Mit E-Mail vom 17.02.2021 hat der Bauherr einen Alternativvorschlag eingereicht. Bei diesem Vorschlag wären aber nach wie vor zwei Stellplätze direkt über die Jahnstraße anfahrbar gewesen (somit 4 Zufahrten neben der Bestandszufahrt und der geplanten Tiefgaragenzufahrt). Insgesamt wären nach dieser Planung auch insgesamt für das bestehenden Fünffamilienhaus und das geplante Zehnfamilienhaus zu wenig Stellplätze vorhanden gewesen (Bedarf 23 Stellplätze, 22 Stellplätze nachgewiesen). Dem Bauherr wurde mitgeteilt, dass dieser Vorschlag so nicht akzeptiert werden kann.

Der E-Mail vom 25.02.2021 wurde erneut ein erneuter Änderungsvorschlag eingereicht. Dieser Änderungsvorschlag ist dieser Beschlussvorlage beigefügt. Er sieht vor, dass 3 oberirdische Stellplätze über die Bestandszufahrt erschlossen werden (Nr. 16 Besucher, Nr. 17 Besucher und Nr. 18), 3 Stellplätze verbleiben auf dem Grundstück Jahnstraße 29 und 3 weitere oberirdische Stellplätze werden über die Tiefgaragenzufahrt erschlossen (Nr. 19-21).

Somit existieren nach dieser Planungen nur mehr zwei Zufahrten für die beiden Mehrfamilienhäuser, die Situierung ist aus Sicht der Verwaltung eine gute Lösung und so auch akzeptabel. Auch die Gesamtzahl der Stellplätze (24) ist nun für den Bedarf beider Häuser (23) ausreichend. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze (6) für den Neubau ist ebenso ausreichend. Die beiden laut Bescheid rechtlich gesicherten Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen (Nr. 9 + Nr. 10). **Der Stellplatznachweis ist somit nach der neuen Planung erbracht.** Die ursprüngliche Beurteilung hinsichtlich der Stellplätze von Anfang Februar ist somit hinfällig.

Es wird noch ergänzt, dass der Bauherr die Abstandsflächen für den Baukörper laut Bauantrag nach den Vorgaben der BayBO 2021 und nicht nach der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering berechnet. Auf abstandsflächenrelevante Belange wird daher verwiesen.

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück Jahnstraße 31 ein Zehnfamilienwohnhaus errichten. Das Gebäude mit soll mit den Grundmaßen 21,50 x 14,54 Meter mit 3 Vollgeschossen (2 Normalgeschosse + Penthouse - Flachdach) und einer Gebäudehöhe von 9,15 Metern errichtet werden.

Dem Bauvorhaben liegt ein vom Landratsamt Aichach-Friedberg genehmigter Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines 8-Familienhauses mit Tiefgarage vom 22.06.2015 zu Grunde. Der Bau- und Umweltausschuss hatte im Vorfeld das gemeindliche Einvernehmen in der Sitzung am 08.12.2014 mit 13:0-Stimmen erteilt. Der Vorbescheid besitzt nach wie vor Rechtsverbindlichkeit, da dieser vom Landratsamt per Bescheid vom 29.05.2020 bis zum 22.06.2022 verlängert wurde.

Da ein gültiger Vorbescheid vorliegt, könnte das Bauvorhaben grundsätzlich nach der Geschäftsordnung des Marktes Mering im Verwaltungswege behandelt werden. Seitens der Verwaltung wird jedoch die Stellplatzanordnung als kritisch angesehen, daher wird dieser Bauantrag dem Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt. Näheres wird unter dem Punkt rechtlich/fachliche Würdigung erläutert.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	03.02.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	03.04.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	19.04.2021

III. Nachbarbeteiligung

Es sind fünf baurechtliche Nachbargrundstücke vorhanden. Eines davon ist im Eigentum des Bauherrn bzw. seines Vaters. Im Bauantrag gibt der Planer an, dass die Nachbarn Kenntnis genommen und zugestimmt haben. Es wurden jedoch keine Nachbarunterschriften mit dem Bauantrag vorgelegt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

- bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB als Vorhaben im Innenbereich. Wie erwähnt, liegt dem Bauvorhaben ein rechtsverbindlicher Antrag auf Vorbescheid aus dem Jahr 2015 zu Grunde. Bei dem Antrag auf Vorbescheid wurde der Baukörper bereits detailliert dargestellt. Das Landratsamt hat die Genehmigung erlassen, da sich das Gebäude nach § 34 BauGB einfügt. Auf den beigefügten Beschlussbuchauszug aus der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.12.2014 wird verwiesen. Der Bau- und Umweltausschuss kam bei der Beurteilung zum gleichen Ergebnis wie das Landratsamt.

Die Daten aus dem Vorbescheid wurden den Daten aus dem Bauantrag gegenübergestellt:

	Vorbescheid	Bauantrag
Länge	21,76 Meter	21,50 Meter
Breite	14,97 Meter	14,54 Meter
Höhe über Bezugspunkt	-0,55 Meter	-0,74 Meter
Nachbargebäude		
Firsthöhe	9,65 Meter	9,15 Meter
Dachform	Walmdach	Flachdach
Wohneinheiten	8 WE	10 WE

Der Baukörper reduziert sich somit hinsichtlich Länge, Breite und Höhe, die Geschossigkeit bleibt unverändert. **Das Vorhaben fügt sich somit unproblematisch in die Umgebung ein. Die Dachform und Anzahl der Wohneinheiten stellen kein Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB dar. Es ist also für die Beurteilung unerheblich, dass statt 8 Wohneinheiten nun 10 Wohneinheiten errichtet werden sollen.** Der Planer gibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,34 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,78 an, im unbeplanten Innenbereich spielen diese Kennzahlen aber hinsichtlich des Einfügens auch keine Rolle.

- Erschließung:

Hinsichtlich der Erschließungssituation wurden bereits im Jahr 2014 die Fachabteilungen Marktbaumamt (Kanal), Wasserwerk (Wasserversorgung) und die Straßenverkehrsbehörde (Verkehrsrecht) beteiligt. Hierzu wird auf die Ausführungen in der beigefügten Beschlussvorlage verwiesen, Probleme wurden jedoch nicht gesehen. **Die Erschließung ist somit gesichert.** Jedoch wurde die Straßenverkehrsbehörde erneut beteiligt, da zum damaligen Zeitpunkt noch keine genaue Stellplatzanordnung bzw. Anordnung Tiefgaragenabfahrt bekannt war. Die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde vom 04.02.2021 ist dieser Beschlussvorlage beigefügt.

- Stellplatzsituation:

Für die 10 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 35,29 m² und 96,32 m² werden nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering insgesamt 16 Anwohner- und 2 Besucherstellplätze (10 %) benötigt. Statt den geforderten 18 Stellplätzen errichtet der Bauherr sogar 21 Stellplätze auf dem Grundstück, davon 15 Tiefgaragenstellplätze. Nach der Stellplatzsatzung müssen, wenn Tiefgaragen errichtet werden, mindestens 25 % der Anwohnerstellplätze (= 4 Stellplätze) oberirdisch angeordnet werden. Die Besucherstellplätze müssen ebenfalls oberirdisch situiert werden. Der Bauherr weist diese 6 Stellplätze oberirdisch nach, so dass auch diese Anforderung der Satzung erfüllt ist. **Der Stellplatznachweis ist hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze somit als erbracht anzusehen.**

Seitens der Verwaltung wird jedoch die Situierung der oberirdischen Stellplätze kritisch gesehen. Der Bauherr weist fast auf der kompletten südlichen Grenzlänge (ca. 29 Meter) entlang der Jahnstraße Stellplätze nach.

Seitens des Marktes Mering wird jedoch angezweifelt, dass der Bauherr einen Anspruch auf Grundstückszufahrten über die Gesamtlänge seines Grundstückes hat. Das nicht explizit gesetzlich geregelte Rechtsinstitut des Anliegergebrauchs lässt sich aus dem einfachen Recht ableiten. Im Bayerischen Straßen- und Wegerecht vermittelt der Anliegergebrauch dem Anlieger über die Grundsatzregelungen der Art. 14 Abs. 1 und Art. 17 BayStrWG hinaus eine besondere Stellung und somit - durch zahlreiche Gerichtsentscheidungen bestätigt - einen Anspruch auf angemessenen Zugang zu einer Straße. Dieser Anspruch kann sich auch auf eine Zufahrt erweitern, wenn dies ortsüblich ist.

Die Voraussetzungen, unter welchen Voraussetzungen ein Anspruch auf Anliegergebrauch angenommen werden kann und in welcher Form dieser zu gewähren ist (nur Zugang, Zufahrt oder mehrere Zufahrten), regelt das Bay. Straßen- und Wegegesetz nicht. Durch Rechtsprechung und Literatur ist der Umfang eines angemessenen Anliegergebrauchs jedoch weitgehend geklärt.

Dies bedeutet, dass der Schutzanspruch aus dem Anliegergebrauch nur so weit reicht, dass eine angemessene Nutzung des Grundeigentums im ortsüblichen Rahmen sichergestellt werden kann. Hieraus folgt jedoch kein Anspruch auf eine optimale Zufahrt. Vor allem ermächtigt der Anliegergebrauch nicht zu Eingriffen in den Gemeingebrauch, die diesen dauernd oder erheblich beeinträchtigen (hierzu gehört z. B. auch der Wegfall einer größeren Anzahl öffentlicher Stellplätze).

Aus diesem „Angemessenheitsgrundsatz“ heraus folgt mithin, dass ein Grundstückseigentümer nicht berechtigt ist, seine Zufahrten oder Stellplätze etwa über große Teile seiner Grundstücksbreite zur Straße hin zu erstrecken. Hätte der Grundstückseigentümer es selbst in der Hand, die gesamte Breite seines Grundstückes als Zufahrt (hierbei spielt es keine Rolle, ob es sich um Stellplatzzufahrten oder etwa um Grundstückseinfahrten handelt) zu gestalten, würden die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum in diesem Bereich nahezu komplett entfallen (§ 12 Abs. 3 StVO), ohne dass der Straßenbaulastträger dies regeln könnte. Dies würde im Einzelfall zu Parkproblemen anderer Anlieger in einem solchen Bereich kommen.

Damit kann die vorliegende Stellplatzanordnung ihre Rechtsgrundlage eben nicht mehr aus dem Rechtsinstitut des Anliegergebrauchs ableiten, da dadurch der öffentliche Gemeingebrauch in unangemessener Weise eingeschränkt werden würde. Für die Anordnung der Stellplätze in beantragter Weise mit mehr als einer Grundstückszufahrt wäre vielmehr eine straßenrechtliche Sondernutzungserlaubnis erforderlich, über die der Markt Mering unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gesondert auf Antrag hin zu entscheiden hätte. Ein solcher Antrag hätte jedoch nach Ansicht der Verwaltung im Hinblick auf vergleichbare Fälle und unter Berücksichtigung des nicht akzeptablen Wegfalls öffentlicher Stellplätze keine Aussicht auf Erfolg.

Im Antrag auf Vorbescheid wurde nur der Baukörper, nicht jedoch die Stellplätze dargestellt. Generell sind die Stellplätze erst im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dies hat der Bau- und Umweltausschuss im Jahre 2014 auch explizit so beschlossen. Der Bauherr kann daher aus dem Vorbescheid auch keinen Anspruch ableiten, die Stellplätze entsprechend des vorgelegten Eingabeplanes anordnen zu dürfen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

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

Auf abstandsflächenrelevante Belange wird verwiesen, da der Bauherr die Abstandsflächen laut Bauantrag nach der BayBO 2021 und nicht nach der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering berechnet.

Abstimmungsergebnis:

12:1

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Planung Bauantrag 02/2021
- Planung Vorbescheid 12/2014
- Beschlussauszug 08.12.2014
- Beschlussbuchauszug 15.02.2021
- E-Mail mit Alternativvorschlag 17.02.2021
- Genehmigungsbescheid LRA Jahnstr. 29 vom 08.01.1993 mit Stellplatzplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

In einem Gebäudeteil des Gebäudes Bahnhofstraße 5 sollen Räumlichkeiten für eine beste-
hende Fahrschule in einen Friseursalon mit Nagelstudio umgenutzt werden. Diesbezüglich
wurde vom Eigentümer des Gebäudes eine Nutzungsänderung eingereicht.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	19.02.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	19.04.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	19.04.2021

III. Nachbarbeteiligung

Baurechtlich existieren zwei Nachbargrundstücke. Die Nachbarunterschriften sind erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Gebäude befindet sich im unbeplanten Innenort und beurteilt sich daher nach § 34
BauGB. Am Gebäude selbst werden keine Änderungen vorgenommen. Das Vorhaben fügt
sich somit nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein. Für die unveränderte Nutzfläche
von insgesamt 50,44 m² entfällt für die Fahrschule gemäß Nr. 5.7 der Stellplatzsatzung des
Marktes Mering ein Stellplatz. Hinzu kommt für den Friseursalon mit Nagelstudio ebenfalls
ein Stellplatz (1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche - Handwerksbetrieb gemäß Nr. 5.1 Stellplatz-
satzung). Da kein Mehrbedarf nach der Stellplatzsatzung entsteht, ist der Stellplatznachweis
als erbracht anzusehen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36
BauGB zur Nutzungsänderung, da sich diese nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Antragsteller möchten an die bestehende Doppelhaushälfte im Paarangerweg 46 einen unbeheizten, erdgeschossigen Wintergarten mit einer Fläche von 17,9 m² anbauen. Die Breite des Wintergartens beträgt 6,08 Meter, die Tiefe beträgt 3,20 Meter. Die Höhe beträgt 2,10 bzw. 2,61 Meter (DN 6,5°).

II. Fiktionsfrist

Eingang:	23.02.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	23.04.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	19.04.2021

III. Nachbarbeteiligung

Im Westen und Osten grenzt das Grundstück jeweils an ein Wohngrundstück. Hiervon liegen die Eigentümerunterschriften vollständig vor. Im Norden und Süden grenzt das Grundstück jeweils an Privatwege im Gemeinschaftseigentum einer Vielzahl von Anliegern. Hier wurde aufgrund der Vielzahl der Eigentümer auf eine Einholung verzichtet. Diese Teileigentümer sind aber nicht unmittelbar vom Vorhaben nicht betroffen. Die Nachbarunterschriften sind jedoch somit nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 „Thorey“ für den Teilbereich „Am Paarbogen“ - 3. Änderung. Die bestehende Terrasse mit einer Tiefe von 3,0 Metern befindet sich bereits zur Hälfte (ca. 1,5 Meter) außerhalb des Baufensters. Der Wintergarten mit einer Tiefe von 3,2 Meter überschreitet die Tiefe der bestehenden Terrasse um 0,20 Meter. Diesbezüglich wird eine Befreiung von der Baugrenze beantragt. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden, wenn die Befreiung nicht die Grundzüge der Planung verletzt und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Beide Voraussetzungen liegen vor, da es sich um einen untergeordneten Anbau handelt und in der Doppelhauszeile bzw. der südlich davon gelegenen Bauzeile bereits eine Vielzahl an Baugrenzenüberschreitungen durch Terrassen/ Terrassenüberdachungen/ Wintergärten vorliegen. Eine Befreiung kann somit erteilt werden. Die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich Grundflächenzahl (BV 0,39 - Bplan 0,4) und hinsichtlich der Geschossflächenzahl (0,79 - Bplan 0,8) sind nach Berechnung des Planers noch eingehalten. Der Wintergarten hält die Mindestabstandsfläche von 3 Metern zur anderen Doppelhaushälfte nicht ein (wie nahezu jeder Wintergarten/Terrassenüberdachung bei Doppelhäusern/Reihenhäusern). Die Bauherrn haben mit dem Bauantrag eine Abweichung von den Vorgaben des Art. 6 BayBO beantragt, der betroffene Nachbar hat der Abstandsflächenabweichung schriftlich zugestimmt. Eine Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächenatzung ist nicht notwendig, da der Bebauungsplan hier unter Nr. 3 explizit die Geltung des Art. 6 BayBO anordnet. Für die Erteilung einer Abweichung von bauordnungsrechtlichen Belangen ist das Landratsamt zuständig.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, sowie zur Befreiung von der Baugrenze/überbaubaren Grundstücksfläche von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 "Thorey" für den Teilbereich „Am Paarbogen“ - 3. Änderung bezüglich der Errichtung des Wintergartens.

Auf abstandsflächenrelevante Belange wird verwiesen, da die Mindestabstandsfläche zum westlichen Nachbargrundstück nicht eingebracht werden kann. Der Bebauungsplan sieht gemäß Nr. 3 bei der Berechnung der Abstandsflächen explizit die Geltung des Art. 6 BayBO vor.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Beim Landratsamt wurde direkt ein Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Luidlstraße 14 eingereicht. Das Landratsamt fordert den Markt Mering mit Schreiben vom 16.02.2021 zur Stellungnahme binnen zwei Monate auf.

Die Doppelhaushälfte wird mit einem Satteldach (DN 30°) mit einer Firsthöhe von 8,57 Meter und einer Wandhöhe von 6,06 Meter geplant. Die Doppelhaushälfte mit den Grundmaßen von 7,40 x 10,70 Meter soll mit 2 Vollgeschossen (EG + DG = Vollgeschoss + unausgebaute Dachspitz (kein Vollgeschoss) errichtet werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	01.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	01.05.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	19.04.2021

III. Nachbarbeteiligung

Es sind drei baurechtliche Nachbargrundstücke vorhanden. Nachbarunterschriften wurden nicht vorgelegt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 34 BauGB (Innenbereich). Das Vorhaben fügt sich problemlos in die nähere Umgebung ein. In der näheren Umgebung sind deutlich höhere und massivere Baukörper mit teils 3 Vollgeschossen vorhanden. Die Erschließung ist gesichert. Informativ wird noch die GRZ I (0,42), die GRZ I+II (0,67) und die GFZ (0,61) erwähnt, diese Kennzahlen werden bei der Beurteilung nach § 34 BauGB jedoch nicht als Entscheidungskriterium herangezogen.

Der Stellplatznachweis ist durch die Errichtung einer Einzelgarage mit vorgelagerten Stellplatz im Stauraum erbracht. Somit besteht auch nur eine Zufahrt für das Grundstück.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück Bgm.-Koeniger-Straße 8 soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Das Gebäude ist mit Satteldach (DN 42°) mit Erdgeschoss + Dachgeschoss (Firsthöhe 7,95 Meter, Wandhöhe 3,90 Meter) geplant. Aufgrund der steilen Dachneigung werden im Norden 2 Dachgauben, im Süden eine Dachgaube und ein Zwerchgiebel eingebaut. Im Norden des Gebäudes soll eine Doppelgarage an das Wohnhaus, entsprechend des Bebauungsplanes mit gleicher Dachform/Dachneigung angebaut werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	01.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	01.05.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	19.04.2021

III. Nachbarbeteiligung

Es existieren vier baurechtliche Nachbargrundstücke. Eine davon ist eine ungewidmete Grünfläche des Marktes Mering. Der Markt Mering ist vom Vorhaben nicht unmittelbar betroffen. Die restlichen Unterschriften wurden eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Baugrundstück befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 „Südwestlich der Luitpoldshöh“ - Teilbereich 1. Änderung. Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollumfänglich ein, daher wurde vom Architekten ein Antrag auf Befreiung mit dem Bauantrag eingereicht. Dieser Antrag mit Begründung ist dieser Beschlussvorlage beigefügt.

• **§ 6 Abs. 2 - Garagenlänge / Baugrenze Garage:**

Nach § 6 Abs. 2 der Satzung sind Garagen in der überbaubaren Fläche, darüber hinaus außerhalb dieser überbaubaren Flächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig (Garagenbaufenster). Die Garage überschreitet die überbaubaren Flächen im hinteren Bereich (Osten) um 1,485 Meter. Darüber hinaus ist in § 6 Abs. 2 geregelt, dass die Tiefe der Garagen, einschließlich Nebengebäude, nicht mehr als 8,00 Meter betragen darf. Die Tiefe der geplanten Doppelgarage beträgt mit dem angebauten Haustechnikraum jedoch 9,00 Meter.

Eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 31 Abs. 2 BauGB) kann erteilt werden, wenn die beantragte Befreiung die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Befreiung städtebaulich auch unter Würdigung der nachbarschützenden Belange vertretbar ist.

Im vorliegenden Fall ist die Befreiung städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung sind durch die Einzelfestsetzung zu Garagen ebenfalls nicht berührt. Mit der Garage auf dem Grundstück Bgm.-Koeniger-Straße 12 liegt wie vom Planer erwähnt ein Bezugsfall vor, der Bau- und Planungsausschuss hat hinsichtlich der Errichtung der Garage außerhalb der überbaubaren Flächen am 16.07.2018 eine Befreiung (Abstimmungsergebnis 13:0) erteilt. Somit kann auch hier aus Gründen der Gleichbehandlung eine Befreiung ausgesprochen werden.

Da der Garagenspeicher einen direkten Zugang vom Wohnhaus hat, wird auf abstandsflächenrelevante Belange verwiesen. Dieser Sachverhalt betrifft das Bauordnungsrecht, welches im weiteren Verfahren durch das Landratsamt zu prüfen ist.

- **§ 5 Abs. 3 - Traufhöhe:**

Bei der Bauantragsprüfung wurde zudem festgestellt, dass das Vorhaben nicht den Vorgaben des § 5 Abs. 3 der Bebauungsplansatzung entspricht. Danach darf bei einer Bebauung mit 1+D die Traufhöhe maximal 3,20 Meter ab FFB EG im Bereich der Hauszufahrt betragen. Das Vorhaben hält an der traufseitigen Kante des Dachüberstandes die Höhe von 3,20 Meter zwar ein, die Wandhöhe (Schnittpunkt Wand - Dachhaut) liegt allerdings bei 3,90 Meter. Der im Bebauungsplan verwendete Begriff „Traufhöhe“ ist jedoch mit der traufseitigen Wandhöhe gleichzusetzen (Kommentar Fickert/Fieseler 30 zu § 16 Abs. 2 BauNVO). Somit liegt hier eine Überschreitung von 0,70 Meter vor. Bei dem erwähnten Vergleichsfall Bgm.-Koeniger-Straße 12 wurde ebenfalls von dieser Festsetzung befreit (Überschreitung 0,73 Meter). Somit ist aus Gründen der Gleichbehandlung die Befreiung zu erteilen. Würde der Bebauungsplan eingehalten, wäre eine räumliche Nutzung des Dachgeschosses noch schwerer möglich.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten. Der Stellplatznachweis ist durch die Doppelgarage erbracht.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, sowie zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 "Südwestlich der Luitpoldshöh" - 1. Änderung bezüglich der Nichteinhaltung von § 5 Abs. 3 (Traufhöhe) und § 6 Abs. 2 (Garagenlänge/Lage der Garage außerhalb Baufenster).

Auf abstandsflächenrelevante Belange (Nutzung Dachspeicher) wird verwiesen.

Der Markt Mering stimmt dem Vorhaben als Nachbar zu.

Abstimmungsergebnis:

11:2

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Befreiungsantrag
- Beschlussbuchauszug vom 16.07.2018 und Plan EG Vergleichsfall Bgm.-Koeniger-Straße 12

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte im Außenbereich von Reifersbrunn einen Pferdeunterstand errichten. Das Gebäude soll im Norden von Reifersbrunn auf der bestehenden Pferdekoppel errichtet werden.

Der geplante Pferdeunterstand mit Pultdach hat eine Grundfläche von 5,20 x 5,30 m sowie eine Wandhöhe von 2,86 bis 3,32 m.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	18.02.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	18.04.2021
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	19.04.2021

III. Nachbarbeteiligung

An das Baugrundstück grenzen insgesamt 6 Nachbargrundstücke an. Ein Nachbargrundstück gehört dem Bauherrn selbst, ein Nachbargrundstück gehört dem Markt Mering, ist aber an den Bauherrn verpachtet. Bei einem weiteren Nachbargrundstück handelt es sich um einen Anliegerweg mit ca. 25 Eigentümern.

Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Rechtliche/fachliche Würdigung:

Als landwirtschaftliches Vorhaben zum vorübergehenden Unterstand von Tieren wäre das Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Buchstabe c) BayBO generell verfahrensfrei, wenn es unter 100 m² Brutto-Grundfläche bzw. unter 140 m² überdachte Fläche liegen würde. Allerdings setzt diese Vorschrift eine leichte und filigrane Konstruktion voraus, was hier nicht der Fall ist. Somit ist das Vorhaben genehmigungspflichtig.

Baurechtlich ist das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen, da es sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs befindet. Es ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als landwirtschaftliches Vorhaben privilegiert und zulässig, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da das Vorhaben nach § 35 privilegiert ist.

Abstimmungsergebnis:

2:11

Anlage/n:

- Lageplan, Grundrisse, Ansichten

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Ein bereits im nördlichen Außenbereich von Reifersbrunn befindlicher Pferdestall soll erweitert werden. Der Pferdestall soll um 4 m verlängert werden. Insgesamt beträgt die Grundfläche der Erweiterung 8,30 x 4,00 m, das Gebäude ist mit einem Satteldach versehen, dies wird ebenfalls entsprechend über den Anbau verlängert.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	18.02.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	18.04.2021
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	19.04.2021

III. Nachbarbeteiligung

An das Baugrundstück grenzen insgesamt 6 Nachbargrundstücke an. Ein Nachbargrundstück gehört dem Bauherrn selbst, ein Nachbargrundstück gehört dem Markt Mering, ist aber an den Bauherrn verpachtet. Bei einem weiteren Nachbargrundstück handelt es sich um einen Anliegerweg mit ca. 25 Eigentümern. Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Baurechtlich ist das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen, da es sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs befindet. Es ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als landwirtschaftliches Vorhaben privilegiert und zulässig, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da das Vorhaben nach § 35 BauGB privilegiert ist.

Abstimmungsergebnis:

2:11

Anlage/n:

- Lageplan, Grundrisse, Ansichten

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Seitens der Betreiberfirma der Abfallbehandlungsanlage wurde ein Bauantrag zur Ertüchtigung der Betriebskläranlage eingereicht. Es ist künftig ein Ersatzbau eines Schlamm- und Abwasserspeichers mit einem Volumen von ca. 510 m³ auf bestehenden Fundament geplant. Ebenso soll der Ausbau der integrierten Nachklärbecken, Installation einer Blechwand auf der Beckenkronen, Installation neuer Bediensteg, Einbau von Rührwerken, neue Verrohrung und weitere Belüfter-Elemente erfolgen. Das Volumen wird mit 2 x 910 m³ angegeben. Die Höhe des größten Bauwerkes beträgt 7,5 Meter.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	12.02.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	12.04.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	19.04.2021

III. Nachbarbeteiligung

Die beiden Baugrundstückstücke haben 7 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. 2 Nachbargrundstücke sind selbst im Eigentum des Bauherrn. Zwei Nachbargrundstücke befinden sich im Eigentum des Marktes Mering. Der Markt Mering ist in seinen Belangen nicht berührt. Die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im baurechtlichen Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich, wie bei den bisherigen Vorhaben auf dem Betriebsgelände auch, aus den §§ 29, 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben im Außenbereich). Öffentliche Belange werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt (§ 35 Abs. 2, 3 BauGB). Die Erschließung ist gesichert. Insbesondere können dem Vorhaben nicht die in § 35 Abs. 3 BauGB genannten Belange entgegengehalten werden, da es sich bei dem beantragten Bauvorhaben um einen untergeordneten Teil des zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes handelt und das Bauvorhaben in einem angemessenen Verhältnis zu den bestehenden Gebäuden steht.

Die technische Prüfung der Entwässerungsplanung ist bereits durch das Marktbauamt erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, da das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zulässig ist und keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

Der Markt Mering stimmt dem Vorhaben als Nachbar zu.

Abstimmungsergebnis:

12:1

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung

TOP 16 Errichtung einer B&R-Anlage im Gewerbepark Mering West/DB-Haltepunkt St. Afra
Vorlage: 2021/4146

Sachverhalt:

Den Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses liegt folgende Tischvorlage (geänderter Beschlussvorschlag mit Begründung) zu diesem TOP vor:

Neuer Beschlussvorschlag

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Planung für die Bike & Ride – Anlage westlich des DB Haltepunktes Mering St. Afra im Bereich des Gewerbeparks Mering West auf Grundlage der beigefügten Planung zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen baurechtlichen Genehmigungen zu beantragen, die Zuwendungsanträge im Rahmen des Sonderprogramms „Stadt und Land“ zu beantragen. Mit Vorliegen der Genehmigung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns und/oder eines Zuwendungsbescheids wird die Verwaltung beauftragt die Fahrradabstellanlage nebst Bedachung auszuschreiben und zu beschaffen, die Erd-, Bau- und Elektroarbeiten, die für die Herstellung der B&R-Anlage notwendig sind, zu vergeben und die Maßnahme einschließlich aller Zusatzkosten umzusetzen.

Begründung:

Die Zuwendung nach der „Kommunalrichtlinie“ beträgt nur 60 % der förderfähigen Kosten, das Programm „Stadt und Land“ fördert 80 % bis 90 % der zuwendungsfähigen Kosten für baureife Projekte (Vorlage der Antragsunterlagen für baureife Projekte bis 31.12.2021). Zu den förderfähigen Kosten zählen alle mit der Errichtung verbundenen Ausgaben. Ab 01.01.2022 sinkt der Fördersatz auf 75 %.

Damit ist die Förderung auf Grundlage des Sonderprogramms „Stadt und Land“ nach derzeitiger Erkenntnis die wirtschaftlichere Alternative für das Vorhaben.

Eine Kumulierung mit Landesmitteln ist nicht möglich, da im Sonderprogramm „Stadt und Land“ bereits Mittel des Freistaats Bayern und des Bundes stecken.

Sachverhalt:

Im Bebauungsplan für den Gewerbepark Mering West ist auf zwei Grundstücksstreifen im Osten die Errichtung einer Bike & Ride - Anlage vorgesehen. Die Planung des Marktbauamtes sieht vor, dass in einer überdachten Reihenbügelanlage 72 Fahrräder abgestellt werden können.

Die Maßnahme ist förderfähig nach der „Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten im kommunalen Umfeld - Kommunalrichtlinie“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit.

Grundlage für die Förderung ist eine Flächenprüfung durch die DB Station & Service AG, die mit Schreiben vom 18.08.2020 für diese Fläche positiv abgeschlossen wurde. Mittlerweile hat die DB über eine europäische Ausschreibung und einen entsprechenden Rahmenvertrag den Zugang zu standardisierten Abstellanlagen und Überdachungen möglich gemacht, so dass für diese Bestandteile der B&R-Anlage keine Ausschreibung durch den Markt Mering mehr notwendig ist.

Nach einer Kostenaufstellung des Marktbauamtes belaufen sich die Gesamtkosten für die Maßnahme auf 143.990,00 EUR (einschl. USt.), in denen Eigenleistungen des Marktbauamtes in Höhe von 17.850,00 EUR enthalten sind.

Die Förderung des Bundes beträgt 40 % der förderfähigen Kosten, soweit der Markt Mering als finanzschwache Kommune eingestuft wird, beträgt der Fördersatz 60 % der förderfähigen Kosten. Die förderfähigen Kosten belaufen sich auf maximal 126.140,00 EUR, soweit alle Kosten als förderfähig anerkannt werden.

Daneben fördert auch der Freistaat Bayern Fahrradabstellanlagen an Verknüpfungspunkten mit dem ÖPNV nach den „Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen des Freistaates Bayern für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV-Zuwendungsrichtlinien - RZÖPNV)“. Die Förderfähigkeit wäre abzuklären.

Grundsätzlich sind Fördermittel des Bundes und des Landes kumulierbar.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: 143.990 €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: max. 113.000 €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Die Darstellung der Einnahmen aus Zuwendungen ist als „Best-Case-Szenario“ zu verstehen, das zutreffen kann, wenn Bund und Land die Maßnahme in der maximal möglichen Höhe fördern.

Im Entwurf des Haushalt- und Finanzplans 2021 - 2024 sind Ausgaben in Höhe von 90.000 EUR und Einnahmen in Höhe von 50.000 EUR veranschlagt (Unterabschnitt 6150, Maßnahme 030). Die Ansätze wären entsprechend anzupassen.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Planung für die Bike & Ride - Anlage westlich des DB Haltepunktes Mering St. Afra im Bereich des Gewerbeparks Mering West auf Grundlage der beigefügten Planung zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen baurechtlichen Genehmigungen zu beantragen, die Zuwendungsanträge im Rahmen des Sonderprogramms „Stadt und Land“ zu beantragen. Mit Vorliegen der Genehmigung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns und/oder eines Zuwendungsbescheids wird die Verwaltung beauftragt die Fahrradabstellanlage nebst Bedachung auszuschreiben und zu beschaffen, die Erd-, Bau- und Elektroarbeiten, die für die Herstellung der B&R-Anlage notwendig sind, zu vergeben und die Maßnahme einschließlich aller Zusatzkosten umzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Planung
- Kostenaufstellung

**TOP 17 Bauantrag: Errichtung einer B+R-Anlage im Gewerbepark Mering West,
nähe Otto-Hahn-Bogen
Vorlage: 2021/4123**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Markt Mering plant die Errichtung einer Bike & Ride - Anlage im Gewerbegebiet Nr. 67 „Gewerbegebiet Mering West“. Die beiden Konstruktion sind mit einer Länge von jeweils 15 Metern, einer Breite von 2,60 Metern und einer Höhe von 3,05 Metern geplant.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	17.02.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	17.04.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	19.04.2021

III. Nachbarbeteiligung

Es wurden keine Nachbarunterschriften eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben ist nicht nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO verfahrensfrei, da der umbaute Raum mit 118,95 m³ die maximale verfahrensfreie Größe von 75 m³ überschreitet. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“. In dem Bereich, wo die B+R-Anlage errichtet werden soll, ist im Bebauungsplan explizit die Errichtung einer solchen Anlage vorgesehen. Abgehend vom Fuß-/Radweg ist die B+R-Anlage mit einer Breite von 10,0 Meter im Bebauungsplan vorgesehen. Die Breite der Konstruktion beträgt wie erwähnt allerdings 15,0 Meter, somit liegt eine Überschreitung der Baugrenze von 5 Meter je Konstruktion vor. Daher ist kein Genehmigungsverfahren möglich. Durch die Befreiung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und nachbarschaftliche Belange sind nicht berührt. Eine entsprechende Begründung ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Beschlussvorlage TOP 16

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, sowie zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 "Gewerbepark Mering West" bezüglich der Überschreitung überbaubaren Flächen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan mit Eingabeplan
- Begründung

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 01.02.2021 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:

1. Neubau eines Einfamilienhauses, Münchener Straße 41
2. Zweigeschossiger Anbau an ein bestehendes Zweifamilienhaus, Frühlingstraße 4
3. Nachrüsten von Glaslamellen an einen Laubengang an einem bestehenden Mehrfamilienhaus, Paarangerweg 59-67
4. Nachrüsten von Glaslamellen an einen Laubengang an einem bestehenden Mehrfamilienhaus, Paarangerweg 49-57
5. Errichtung einer Lagerhalle (Halle 1) und einer Lagerhalle (Halle 2) mit Büroeinheit, Otto-Hahn-Bogen 8

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

1. Ausbau und Sanierung des Dachgeschosses mit Errichtung von Dachgauben, Färbergasse 7 a
2. Neubau eines Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte, Schloßmühlstraße 7 a
3. Wohnhausneubau mit Garage, Luidlstraße 14 (a)

Sachverhalt:

Seit 2011 vergibt der Markt Mering Kleinaufträge für Kanalunterhaltungsmaßnahmen (z.B. defekte Straßensinkkästen mit den dazu notwendigen Asphaltarbeiten, Ausbesserungsarbeiten an Kanalschächten, Kanalrohrleitungsverschlüsse, Kanalneuanschlüsse, Revisions-schächte usw.) mittels eines Jahresleistungsverzeichnisses (Jahres-LV) um wirtschaftliche Vorteile über ein gesamtes Jahr nutzen zu können (niedrigere Preise, eine Firma, ein Ansprechpartner, wirtschaftliche Ausschreibung). Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurde ein Leistungsverzeichnis erstellt und an 4 Firmen versandt.

Zur Submission am 11.02.2021 hat ausschließlich die Fa. Ditsch ein Angebot abgegeben. Nach Prüfung und Wertung bestätigte sich die angebotene Summe in Höhe von 43.312,78 €, brutto, wobei die Bauverwaltung von einer Gesamtauftragssumme für 2021 von ca. 90.000,-- € ausgeht. Zusätzlich beinhaltet das Jahresleistungsverzeichnis die Option einer Vertragsverlängerung für ein weiteres Jahr.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Ein solches Jahres-LV enthält alle eventuell anfallenden Arbeiten in Einzelpositionen mit einer Stück- bzw. Mengeneinheit von „1“ (also z.B. 1 Schachtabdeckung, 1 lfm Druckleitung, 1 cbm Kies etc.). Diese Einzelpositionen werden im Rahmen der Ausschreibung von den bietenden Firmen entsprechend mit Preisen versehen.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Gesamtsumme des Angebotes in Höhe von 43.312,78 € nicht der tatsächlichen Summe der anfallenden Ausgaben entspricht. Es handelt sich dabei lediglich um die Summe aller möglicherweise im Rahmen von Kanalunterhaltungsmaßnahmen anfallenden Tätigkeiten und den hierfür anfallenden Kosten in der Stück- bzw. Mengeneinheit „1“.

Die Abrechnung erfolgt dann nach tatsächlich erbrachter Leistung, welche vor Ort notwendig wird. Dies bedeutet wiederum, dass die Ausgaben des Marktes Mering, welche im Jahres-LV als Gesamtsumme mit 43.312,78 € angegeben sind einen rein theoretischen Wert darstellen. Die tatsächlichen Ausgaben pro Unterhaltungsmaßnahme ergeben sich dann aus der Addition der in Anspruch genommenen Positionen in der jeweils entsprechenden Menge.

Die Gesamtsumme aller Maßnahmen inkl. der kostenmäßigen Auswirkungen kann im Rahmen einer Vorplanung nicht lückenlos benannt werden, da im Vorfeld nicht bekannt ist, welche Maßnahmen in welcher Anzahl und Leistungshöhe anfallen werden (Grundstücks-hausanschlüsse von Neubauten, Reparaturarbeiten an bestehenden Anschlüssen etc.).

Noch eine abschließende Anmerkung zur Thematik Jahres-LV: Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass die über das Jahres-LV vergebenen Einzelmaßnahmen im Regelfall deutlich unter 30.000 € liegen und diese Summe nur in wenigen Einzelfällen übersteigen. Sind für anstehende Unterhaltungsarbeiten höhere Kosten zu erwarten erfolgt im Einzelfall eine Beurteilung durch den Marktbaumeister; inwieweit eventuell eine Einzelausschreibung im Hinblick auf eine möglichst wirtschaftliche Vergabe Sinn macht und in diesem Fall auf die Inanspruchnahme des Jahres-LV verzichtet wird. In jedem Fall erfolgen die Vergaben unabhängig davon, ob auf Basis eines Jahres-LV oder einer Einzelausschreibung agiert wird, nach den Vorgaben der Geschäftsordnung des Marktgemeinderates mit den entsprechenden Bewirtschaftungsgrenzen. Maßstab bzw. Deckelung für die gesamte Bewirtschaftungssumme eines Haushaltsjahres ist der entsprechende Haushaltsansatz (vgl. dazu Angaben unter Finanzielle Auswirkungen).

Gegenstand der Bestrebungen ist die Bewirtschaftung der Haushaltsstelle 6300-5100, also der bauliche Straßenunterhalt. Hier handelt es sich um Standardmaßnahmen von der Bordsteinabsenkung bis hin zu Instandsetzungsmaßnahmen im Straßenbau im Hinblick auf die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten. Größere Maßnahmen werden nach wie vor gesondert ausgeschrieben, da hierbei im Gegensatz zu kleinen Baustellen wieder günstigere Preise zu erwarten sind.

In der "haushaltslosen Zeit" gelten die Vorschriften des Art. 69 GO (Vorläufige Haushaltsführung):

(1) Ist die Haushaltssatzung bei Beginn des Haushaltsjahres noch nicht bekanntgemacht, so darf die Gemeinde:

1.) finanzielle Leistungen erbringen, zu denen sie rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind; sie darf insbesondere Bauten, Beschaffungen und sonstige Leistungen des Finanzhaushalts beziehungsweise des Vermögenshaushalts, für die im Haushaltsplan eines Vorjahres Beträge vorgesehen waren, fortsetzen,

2.) die in der Haushaltssatzung jährlich festzusetzenden Abgaben nach den Sätzen des Vorjahres erheben,

3.) Kredite umschulden,

4.) Kassenkredite bis zu dem zuletzt in einer Haushaltssatzung festgesetzten Höchstbetrag oder, wenn besondere Umstände im Einzelfall eine Erhöhung rechtfertigen, auch darüber hinaus aufnehmen.

(2) Reichen die Deckungsmittel für die Fortsetzung der Bauten, der Beschaffungen und der sonstigen Leistungen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht aus, darf die Gemeinde Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen bis zu einem Viertel des durchschnittlichen Betrags der für die vier Vorjahre festgesetzten Kredite aufnehmen. Eine angemessene Erhöhung dieser Kreditaufnahme ist zulässig, wenn besondere Umstände im Einzelfall die Erhöhung rechtfertigen.

(3) Der Stellenplan des Vorjahres gilt weiter, bis die Haushaltssatzung für das neue Jahr erlassen ist.

(4) Maßnahmen nach Abs. 1 Nr. 4 Halbsatz 2 und Abs. 2 bedürfen der Genehmigung. Die Gemeinde hat im Antrag darzulegen, wie und bis wann sie den Erlass einer Haushaltssatzung sicherstellen kann. Die Genehmigung darf den Zielen der Wiederherstellung einer geordneten Haushaltswirtschaft und der dauernden Leistungsfähigkeit nicht widersprechen; sie kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €

Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Im Haushalt 2021 wurden unter der HHSt. 7000-5100 - 650.000,-- € eingestellt.

Um die erforderlichen Aufträge bzw. Arbeiten nicht erst nach Genehmigung (Mai 2021) des Haushaltes 2021 vergeben zu können, schlägt das Marktbauamt vor, eine Freigabe der Finanzmittel bis zu einer Höhe von 50.000,-- € vorab zu erhalten.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt:

- a) die Einstellung der Summe von 650.000,-- € im Haushalt
- b) die Vorabfreigabe von Mitteln in Höhe von 90.000,-- €
- c) die Vergabe des Auftrages an die Fa. Ditsch, Prittriching.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- keine

TOP 20 Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung

**TOP 20.1 Beschilderung Gewerbepark West
Vorlage: 2020/3872-01**

Sachverhalt:

Die Straßenverkehrsbehörde unterrichtet über den Stand der Beschilderung im Gewerbepark West. Einzig die bestellten Ortstafeln am Beginn des neuen Gewerbegebietes wurden noch nicht geliefert, werden aber sobald verfügbar angebracht.

Im gesamten Bereich des Gewerbeparks gilt Rechts vor Links als Vorfahrtsregelung. Im gesamten Gebiet wurden insgesamt 7 versetzte Bereiche (an unterschiedlichen Fahrbahnseiten) zum Parken mit einer Höchstdauer von 3 Stunden ausgestattet. In allen übrigen Bereichen gilt ein eingeschränktes Zonenhaltverbot, das zu Beginn des Gewerbegebietes angezeigt wird.

Das bedeutet, dass man nur in den ausgewiesenen 7 Parkbereichen parken darf. Übrige Bereiche dürfen einzig zum Be- und Entladen bzw. Ein- und Aussteigen genutzt werden. Der Be- und Entladevorgang ist aber an keine zeitliche Beschränkung gebunden. Er darf so lange dauern, wie zum Be- und Entladen tatsächlich benötigt wird. Dies ist insbesondere für die Lkw Anlieferung von Bedeutung.

Der Wendehammer am nördlichen Ende des Gewerbeparks wurde als Haltverbot ausgeschildert. Ebenso gilt ein Haltverbot am Eingangsbereich des Gewerbeparks auf der östlichen Seite zur Sicherstellung des Sichtbereiches zur Friedenastraße.

Anlage/n:

- 2 Beschilderungspläne Gewerbepark

**TOP 20.2 Zur Anfrage durch MGR Brunner bzgl. Parksituation Bouttevillestraße
Vorlage: 2021/4110-01**

Sachverhalt:

MGR Brunner berichtete in der Sitzung vom 15.02.21 von einem ungünstig parkenden Pkw in der Bouttevillestraße auf Höhe des Jugendzentrums.

Die zuständige Verkehrsüberwachung wurde angewiesen, zu unterschiedlichen Zeiten den Bereich zu kontrollieren und ggf. festgestellte Ordnungswidrigkeiten zu verfolgen.

Sollte keine Ordnungswidrigkeit im eigentlichen Sinne, dennoch aber ein Problem erkannt werden, wird dies festgehalten und ein Lösungsansatz erarbeitet.

TOP 21 Bekanntgaben

**TOP
21.1 Bekanntgabe 1 durch Ersten Bürgermeister Mayer: Beschilderungsvorschlag Lech-, Flößer- und Holzgartenstraße
Vorlage: 2021/4194**

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer lässt den Beschilderungsplan Lech-, Flößer- und Holzgartenstraße, den der Bau- und Planungsausschuss in der Sitzung am 15.02.2021 beschlossen hat, auflegen. **Erster Bürgermeister Mayer** möchte eruieren, ob auch das Gremium noch einen Änderungsbedarf sieht und ob die Thematik demnächst erneut beschlussmäßig behandelt werden soll. Nach Diskussion besteht im Gremium Einigkeit, dass ein überarbeiteter Beschilderungsvorschlag dem Gremium zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden soll, wonach u.a. im Bereich der Flößerstraße statt der beschlossenen Regelung mit zeitlicher Befristung "Parken nur für PKW" zugelassen werden soll. Damit wird vor allem der Struktur des Gebiets Rechnung getragen.

TOP 22 Anfragen

**TOP
22.1 Anfrage 1 durch MGR Lutz: Erweiterungsbau Bauhof
Vorlage: 2021/4195**

Sachverhalt:

MGR Lutz berichtet von Missständen bei der Bauausführung am Erweiterungsbau des gemeindlichen Bauhofes. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert hierzu einen Sachstandsbericht im nichtöffentlichen Teil der Marktgemeinderatssitzung zu.